

PUBLICADO
Na Imprensa Oficial Municipal
Em 04 de Abril de 2011
Célia Bahia dos Santos Mat. 4903



LEI Nº 464/2011, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Modifica a Lei nº. 284, de 25 de outubro de 2006 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica modificado o teor do Artigo 11º, da Lei nº 284/2006, passando a ser definido que o parcelamento do solo urbano no Município de Mata de São João se dará, para glebas acima de 2 ha (dois hectares), mediante a doação, à Municipalidade, de 35% (trinta e cinco por cento da área original), para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres públicos, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e a espaços livres de uso público é de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da gleba a ser loteada.

§ 2º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos comunitários é de 10% (dez por cento) da gleba a ser loteada, podendo ser a área doada dentro ou fora do empreendimento aprovado, desde que no valor correspondente.

§ 3º - Ficam classificados como parcelamentos do solo urbano, com a incidência do que dispõe o caput deste artigo, os empreendimentos enquadrados como:

- a) Loteamento;
- b) Reloteamento;



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- c) Desmembramento;
- d) Desdobro;
- e) Urbanização Integrada.
- f) Reurbanização Integrada.
- g) Parcelamento em Condomínio;
- h) Reparcelamento em Condomínio.

§ 4º - Para os casos enquadrados como Loteamentos, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo, desdobrados na forma como dispõe os parágrafos 1º e 2º, e detalhado conforme os itens a seguir:

I - Os espaços reservados aos equipamentos urbanos e comunitários atenderão aos critérios observados nas seguintes disposições:

- a) 1/3 (um terço) destes espaços serão localizados de forma a atender à declividade máxima de 10% (dez por cento), enquanto o restante não ultrapassará a declividade de 20% (vinte por cento);
- b) quando comprovada a inexistência de áreas em condições de atender às exigências especificadas na letra anterior, à Prefeitura se reservar o direito de definir a localização da referida área;
- c) as áreas escolares possuirão, ainda, as seguintes características:
 - 1. deverão estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados);
 - 2. deverão ser destinadas a outros usos institucionais, porém ligados à educação, quando a grandeza destas áreas for inferior a 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados);
 - 3. deverão ser testada mínima de 30m (trinta metros);
 - 4. pelo menos 1/3 (um terço) destas áreas ou da área de cada parcela, quando for o caso, serão contíguos aos espaços abertos para o lazer público;



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



5. não serão atravessadas por cursos d'água, valas, córregos, riachos, etc;
6. serão obrigatoriamente cercados pelo loteador;

d) as áreas verdes e de lazer possuirão, ainda, as seguintes características:

1. 1/3 (um terço) destas áreas serão localizadas pela Prefeitura, quando da expedição das diretrizes;
2. a localização do restante destas áreas ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde e de lazer aquela que, em qualquer ponto, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) ou 20m (vinte metros) quando se localizar em confluência de Via Coletora (VC);

II - As quadras deverão atender as seguintes disposições:

- a) não ultrapassarão o comprimento de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), salvo em casos especiais como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada;
- b) quando ultrapassarem 300m (trezentos metros) serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual a 5% (cinco por cento) do comprimento da passagem, respeitado o mínimo de 4m (quatro metros) e o máximo de 6m (seis metros) e para as quais fica vedado o acesso a lotes;
- c) excluem-se da aplicação destas letras, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácaras de área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III - Qualquer loteamento não poderá se localizar em terreno:

- a) alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências técnicas que assegurem o escoamento das águas;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- b) aterrado com materiais nocivos à saúde, sem que seja previamente saneado;
- c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências legais especificadas para as áreas de encostas no Anexo nº 6 desta Lei;
- d) onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- e) situados em áreas de preservação ecológica, sem prévio parecer favorável dos órgãos competentes;
- f) situados em áreas cuja poluição não ofereça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

IV – Nos Loteamentos Populares só serão admitidos lotes com área inferior a 128m² (cento e vinte e oito metros quadrados) e frente inferior a 8m (oito metros) nos empreendimentos declarados de interesse social por Lei específica, respeitados os mínimos de 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área e 5m (cinco metros), de frente.

V - Nas Vias de Pedestres (VP) de Loteamentos Populares, a cada 140m (cento e quarenta metros) de comprimento, será reservado um pátio destinado à recreação e computado como lote de recreio, com área mínima de 100m² (cem metros quadrados) e, pelo qual será admitido acesso aos lotes.

VI - As Vias de Pedestres (VP) em Loteamento Populares terão larguras mínimas de 4m (quatro metros) e máxima de 6m (seis metros).

VII- Deverá haver previsão de vias de circulação de veículos para serviços, tais como fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros e, de vias para circulação de transporte coletivo.

§ 5º - Para os casos enquadrados como Reloteamentos e Desdobros, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo desde que não tenha havido a ocorrência de doação de área pública quando da aprovação do loteamento original;

§ 6º - Para os casos enquadrados como Desmembramento, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo apenas na porção desmembrada que será objeto de realização de um empreendimento urbanístico ou parcelamento em glebas, tudo devidamente registrado em processo administrativo e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, independentemente do tamanho da área original;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



§ 7º - Os Desmembramentos de terrenos com testada igual ou superior a 500m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição prévia, pela Prefeitura, quanto aos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo;

§ 8º - Nos empreendimentos enquadrados como Urbanização Integrada de base residencial, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários serão calculadas com base no disposto para empreendimentos do tipo loteamento, na hipótese de um empreendimento aberto, ou como o parcelamento em condomínio, na hipótese de um empreendimento fechado, recebendo, também, o mesmo tratamento quanto às áreas doadas ao Município.

§ 9º - Fica classificado como parcelamentos do solo urbano, com a incidência do que dispõe apenas o parágrafo 2º deste artigo, os empreendimentos enquadrados como Parcelamento em Condomínio, desdobrados conforme os itens a seguir:

- I. A gleba objeto de parcelamento em Condomínio não poderá ser desmembrada em lotes.
- II. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, como escolas, postos de saúde, etc. serão excluídos do cálculo das frações ideais e, conseqüentemente, dos demais parâmetros urbanísticos.
- III. As áreas destinadas computado para o cálculo das frações ideais.
- IV. Para efeito de aplicação do item anterior, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de terreno a ser empreendida deverá estar comprometida com as funções urbanas de sistema de circulação, estacionamentos, áreas verdes, praças e de áreas de lazer e recreação.
- V. Nenhum parcelamento em Condomínio poderá bloquear a articulação das áreas que lhe são limítrofes, com a via do sistema viário oficial que lhes dá acesso.
- VI. Quando as ruas dos parcelamentos em Condomínio forem de propriedade particular, será permitida a existência de portões, vedando-lhes o acesso ao público, constituindo-se o "Condomínio Fechado", obedecidas as seguintes disposições:



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



a) os "Condomínios Fechados" não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às praias, margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral;

b) para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida faixa de servidão, cujas dimensões e localização, serão estipuladas quando do fornecimento das diretrizes;

c) o terreno objeto de parcelamento em "Condomínio Fechado" não poderá ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) e as testadas lindeiras às vias públicas não poderão ultrapassar 500m (quinhentos metros).

§ 10º - Toda via a ser aberta, integrante ou não de arruamento ou parcelamento, será enquadrada em uma das categorias constantes do artigo 18 da Lei nº. 284/2006, devendo obedecer aos seguintes padrões técnicos:

I - Quanto à largura mínima das faixas de rolamento:

1. 3,00m (três metros) quando de sentido único de tráfego e entrada e saída independente;
2. 6,00m (seis metros) quando de duplo sentido de tráfego e entrada e saída congregadas no mesmo ponto;
3. 8,50 (oito metros e cinquenta centímetros) quando de duplo sentido, permitida a ligação entre duas vias oficiais;

II – Quanto às condições que deverão atender, todos os projetos para abertura de vias integrantes, ou não, de parcelamento:

- a) as Vias hierarquizadas como Estruturantes (VE) e Arteriais (VA) deverão ser projetadas mediante estabelecimento prévio de diretrizes pelo Município;
- b) as Vias de Pedestres (VP), terão largura mínima equivalente a 3% (três por cento) do seu comprimento, respeitado o mínimo de 4,00m (quatro metros) com declividade máxima até 15% (quinze por cento) ou escadaria;
- c) as Vias de Pedestres (VP), deverão ter obstáculos físicos que impeçam o tráfego normal de veículos, exceto aqueles destinados a serviços, tais como,



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- carga e descarga, em horários especiais permitidos, coleta de lixo, fornecimento de gás, emergência e outros;
- d) as vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros);
 - e) o raio mínimo de concordância dos alinhamentos das Vias Locais será de 5,00m (cinco metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia superior, será de 6,00m (seis metros).
 - f) as vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não se permitindo computá-las como áreas para estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias lindeiras;
 - g) as vias sem saída serão admitidas desde que no leito carroçável do dispositivo de retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

III - Serão assegurados passeios com largura mínima de 1,50 m e em ambos os lados de todas as vias, qualquer que seja a sua hierarquização, excetuando o caso de quaisquer logradouros exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos.

IV - Serão previstos jardins e, principalmente, arborização.

V - Nos espaços destinados a pedestres, será incluído o mobiliário urbano necessário, tais como: bancos, abrigos em pontos de parada de transportes, locais para caixa de correio, pontos destinados a hidrantes anti-incêndio, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações sanitárias e a previsão de instalações móveis e pontos para comércio ambulante. Será assegurada, também a circulação de deficientes físicos, através da adequação de projeto às necessidades do usuário, como rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres.

VI - Serão desmatadas tão somente as áreas absolutamente necessárias à implantação das vias e seus equipamentos.

VII - Quando do remanejamento das redes de serviços públicos existentes ou da implantação de novas redes, essas serão localizadas em áreas próprias, em um dos lados da via e protegidas contra impactos e esforços atuantes. As faixas onde se implantarem essas redes serão, de preferência, recobertas por vegetação, para favorecer-lhes a conservação e facilitar-lhes a manutenção.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



VIII - O projeto de drenagem será efetuado de modo a atender à vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área.

IX - Nos empreendimentos promovidos por particulares será firmado TAC (Termo de Acordo e Compromisso), entre o empreendedor e a Prefeitura, no qual o primeiro se compromete a realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para a administração pública, todas as obras de terraplenagem, pavimentação, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutores, troncos alimentadores e distribuidores, redes de esgotamento, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

Art. 2º - Na hipótese de serem requeridos fechamentos de vias internas e demais áreas públicas de loteamentos aprovados, o Município poderá autorizar, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, por intermédio dos institutos jurídicos da concessão ou da permissão de uso e mediante o pagamento de preço público único.

§ 1º - O fechamento pleiteado só poderá ser concedido após estudos de mobilidade urbana, garantido o direito constitucional de ir e vir.

§ 2º - O preço público mencionado no caput do presente artigo será equivalente ao somatório do Imposto Predial e Territorial Urbano anual de todos os imóveis constantes do parcelamento.

§ 3º - O pagamento do preço público único poderá ser efetuado em até 06 (seis) parcelas fixas, mensais e consecutivas.

Art. 3º - O pleito de concessão e/ou permissão de uso, de que trata o art. 9º, deverá ser formalizado pelo empreendedor ou por associação de moradores legalmente constituída, desde que os imóveis integrantes do loteamento estejam regulares perante o Município.

§ 1º - Uma vez formalizada a concessão e/ou permissão de uso das áreas públicas comuns dos loteamentos aprovados, fica, por intermédio de termo de Acordo e Compromisso - TAC, o empreendedor ou a associação de moradores obrigados a



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



executar, custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas públicas, iluminação pública, serviços de varrição e coleta de lixo, dentre outros serviços públicos.

§ 2º - Os resíduos sólidos coletados pelo empreendedor ou associação de moradores deverão ser dispostos em local próprio e adequado, devidamente indicado pelo Município.

§ 3º - É vedada a construção de qualquer edificação ou montagem de qualquer equipamento nas áreas públicas, sem a expressa anuência e aprovação do Município.

§ 4º - O empreendedor ou associação de moradores poderá editar normas adicionais para regular o uso, a ocupação do solo, a construção e a convivência, desde que essas regras sejam mais restritivas que as vigentes no Município.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, em 04 de abril de 2011.


JOÃO GUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



LEI Nº 464/2011, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Modifica a Lei nº. 284, de 25 de outubro de 2006 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica modificado o teor do Artigo 11º, da Lei nº 284/2006, passando a ser definido que o parcelamento do solo urbano no Município de Mata de São João se dará, para glebas acima de 2 ha (dois hectares), mediante a doação, à Municipalidade, de 35% (trinta e cinco por cento da área original), para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres públicos, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e a espaços livres de uso público é de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da gleba a ser loteada.

§ 2º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos comunitários é de 10% (dez por cento) da gleba a ser loteada, podendo ser a área doada dentro ou fora do empreendimento aprovado, desde que no valor correspondente.

§ 3º - Ficam classificados como parcelamentos do solo urbano, com a incidência do que dispõe o caput deste artigo, os empreendimentos enquadrados como:

- a) Loteamento;
- b) Reloteamento;



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- c) Desmembramento;
- d) Desdobro;
- e) Urbanização Integrada.
- f) Reurbanização Integrada.
- g) Parcelamento em Condomínio;
- h) Reparcelamento em Condomínio.

§ 4º - Para os casos enquadrados como Loteamentos, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo, desdobrados na forma como dispõe os parágrafos 1º e 2º, e detalhado conforme os itens a seguir:

I - Os espaços reservados aos equipamentos urbanos e comunitários atenderão aos critérios observados nas seguintes disposições:

- a) 1/3 (um terço) destes espaços serão localizados de forma a atender à declividade máxima de 10% (dez por cento), enquanto o restante não ultrapassará a declividade de 20% (vinte por cento);
- b) quando comprovada a inexistência de áreas em condições de atender às exigências especificadas na letra anterior, à Prefeitura se reservar o direito de definir a localização da referida área;
- c) as áreas escolares possuirão, ainda, as seguintes características:
 - 1. deverão estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados);
 - 2. deverão ser destinadas a outros usos institucionais, porém ligados à educação, quando a grandeza destas áreas for inferior a 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados);
 - 3. deverão ser testada mínima de 30m (trinta metros);
 - 4. pelo menos 1/3 (um terço) destas áreas ou da área de cada parcela, quando for o caso, serão contíguos aos espaços abertos para o lazer público;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



5. não serão atravessadas por cursos d'água, valas, córregos, riachos, etc;
6. serão obrigatoriamente cercados pelo loteador;

d) as áreas verdes e de lazer possuirão, ainda, as seguintes características:

1. 1/3 (um terço) destas áreas serão localizadas pela Prefeitura, quando da expedição das diretrizes;
2. a localização do restante destas áreas ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde e de lazer aquela que, em qualquer ponto, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) ou 20m (vinte metros) quando se localizar em confluência de Via Coletora (VC);

II - As quadras deverão atender as seguintes disposições:

- a) não ultrapassarão o comprimento de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), salvo em casos especiais como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada;
- b) quando ultrapassarem 300m (trezentos metros) serão divididas, obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual a 5% (cinco por cento) do comprimento da passagem, respeitado o mínimo de 4m (quatro metros) e o máximo de 6m (seis metros) e para as quais fica vedado o acesso a lotes;
- c) excluem-se da aplicação destas letras, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

III - Qualquer loteamento não poderá se localizar em terreno:

- a) alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências técnicas que assegurem o escoamento das águas;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- b) aterrado com materiais nocivos à saúde, sem que seja previamente saneado;
- c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências legais especificadas para as áreas de encostas no Anexo nº 6 desta Lei;
- d) onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- e) situados em áreas de preservação ecológica, sem prévio parecer favorável dos órgãos competentes;
- f) situados em áreas cuja poluição não ofereça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

IV – Nos Loteamentos Populares só serão admitidos lotes com área inferior a 128m² (cento e vinte e oito metros quadrados) e frente inferior a 8m (oito metros) nos empreendimentos declarados de interesse social por Lei específica, respeitados os mínimos de 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área e 5m (cinco metros), de frente.

V - Nas Vias de Pedestres (VP) de Loteamentos Populares, a cada 140m (cento e quarenta metros) de comprimento, será reservado um pátio destinado à recreação e computado como lote de recreio, com área mínima de 100m² (cem metros quadrados) e, pelo qual será admitido acesso aos lotes.

VI - As Vias de Pedestres (VP) em Loteamento Populares terão larguras mínimas de 4m (quatro metros) e máxima de 6m (seis metros).

VII- Deverá haver previsão de vias de circulação de veículos para serviços, tais como fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros e, de vias para circulação de transporte coletivo.

§ 5º - Para os casos enquadrados como Reloteamentos e Desdobros, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo desde que não tenha havido a ocorrência de doação de área pública quando da aprovação do loteamento original;

§ 6º - Para os casos enquadrados como Desmembramento, incidirão os percentuais de que trata o caput do presente artigo apenas na porção desmembrada que será objeto de realização de um empreendimento urbanístico ou parcelamento em glebas, tudo devidamente registrado em processo administrativo e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, independentemente do tamanho da área original;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



§ 7º - Os Desmembramentos de terrenos com testada igual ou superior a 500m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição prévia, pela Prefeitura, quanto aos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo;

§ 8º - Nos empreendimentos enquadrados como Urbanização Integrada de base residencial, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários serão calculadas com base no disposto para empreendimentos do tipo loteamento, na hipótese de um empreendimento aberto, ou como o parcelamento em condomínio, na hipótese de um empreendimento fechado, recebendo, também, o mesmo tratamento quanto às áreas doadas ao Município.

§ 9º - Fica classificado como parcelamentos do solo urbano, com a incidência do que dispõe apenas o parágrafo 2º deste artigo, os empreendimentos enquadrados como Parcelamento em Condomínio, desdobrados conforme os itens a seguir:

- I. A gleba objeto de parcelamento em Condomínio não poderá ser desmembrada em lotes.
- II. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, como escolas, postos de saúde, etc. serão excluídos do cálculo das frações ideais e, conseqüentemente, dos demais parâmetros urbanísticos.
- III. As áreas destinadas computado para o cálculo das frações ideais.
- IV. Para efeito de aplicação do item anterior, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de terreno a ser empreendida deverá estar comprometida com as funções urbanas de sistema de circulação, estacionamentos, áreas verdes, praças e de áreas de lazer e recreação.
- V. Nenhum parcelamento em Condomínio poderá bloquear a articulação das áreas que lhe são limítrofes, com a via do sistema viário oficial que lhes dá acesso.
- VI. Quando as ruas dos parcelamentos em Condomínio forem de propriedade particular, será permitida a existência de portões, vedando-lhes o acesso ao público, constituindo-se o "Condomínio Fechado", obedecidas as seguintes disposições:



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



a) os "Condomínios Fechados" não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às praias, margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral;

b) para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida faixa de servidão, cujas dimensões e localização, serão estipuladas quando do fornecimento das diretrizes;

c) o terreno objeto de parcelamento em "Condomínio Fechado" não poderá ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) e as testadas lindeiras às vias públicas não poderão ultrapassar 500m (quinhentos metros).

§ 10º - Toda via a ser aberta, integrante ou não de arruamento ou parcelamento, será enquadrada em uma das categorias constantes do artigo 18 da Lei nº. 284/2006, devendo obedecer aos seguintes padrões técnicos:

I - Quanto à largura mínima das faixas de rolamento:

1. 3,00m (três metros) quando de sentido único de tráfego e entrada e saída independente;
2. 6,00m (seis metros) quando de duplo sentido de tráfego e entrada e saída congregadas no mesmo ponto;
3. 8,50 (oito metros e cinquenta centímetros) quando de duplo sentido, permitida a ligação entre duas vias oficiais;

II – Quanto às condições que deverão atender, todos os projetos para abertura de vias integrantes, ou não, de parcelamento:

- a) as Vias hierarquizadas como Estruturantes (VE) e Arteriais (VA) deverão ser projetadas mediante estabelecimento prévio de diretrizes pelo Município;
- b) as Vias de Pedestres (VP), terão largura mínima equivalente a 3% (três por cento) do seu comprimento, respeitado o mínimo de 4,00m (quatro metros) com declividade máxima até 15% (quinze por cento) ou escadaria;
- c) as Vias de Pedestres (VP), deverão ter obstáculos físicos que impeçam o tráfego normal de veículos, exceto aqueles destinados a serviços, tais como,



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



carga e descarga, em horários especiais permitidos, coleta de lixo, fornecimento de gás, emergência e outros;

- d) as vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros);
- e) o raio mínimo de concordância dos alinhamentos das Vias Locais será de 5,00m (cinco metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia superior, será de 6,00m (seis metros).
- f) as vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não se permitindo computá-las como áreas para estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias lindeiras;
- g) as vias sem saída serão admitidas desde que no leito carroçável do dispositivo de retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

III - Serão assegurados passeios com largura mínima de 1,50 m e em ambos os lados de todas as vias, qualquer que seja a sua hierarquização, excetuando o caso de quaisquer logradouros exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos.

IV - Serão previstos jardins e, principalmente, arborização.

V - Nos espaços destinados a pedestres, será incluído o mobiliário urbano necessário, tais como: bancos, abrigos em pontos de parada de transportes, locais para caixa de correio, pontos destinados a hidrantes anti-incêndio, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações sanitárias e a previsão de instalações móveis e pontos para comércio ambulante. Será assegurada, também a circulação de deficientes físicos, através da adequação de projeto às necessidades do usuário, como rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres.

VI - Serão desmatadas tão somente as áreas absolutamente necessárias à implantação das vias e seus equipamentos.

VII - Quando do remanejamento das redes de serviços públicos existentes ou da implantação de novas redes, essas serão localizadas em áreas próprias, em um dos lados da via e protegidas contra impactos e esforços atuantes. As faixas onde se implantarem essas redes serão, de preferência, recobertas por vegetação, para favorecer-lhes a conservação e facilitar-lhes a manutenção.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



VIII - O projeto de drenagem será efetuado de modo a atender à vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área.

IX - Nos empreendimentos promovidos por particulares será firmado TAC (Termo de Acordo e Compromisso), entre o empreendedor e a Prefeitura, no qual o primeiro se compromete a realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para a administração pública, todas as obras de terraplenagem, pavimentação, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutores, troncos alimentadores e distribuidores, redes de esgotamento, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

Art. 2º - Na hipótese de serem requeridos fechamentos de vias internas e demais áreas públicas de loteamentos aprovados, o Município poderá autorizar, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, por intermédio dos institutos jurídicos da concessão ou da permissão de uso e mediante o pagamento de preço público único.

§ 1º - O fechamento pleiteado só poderá ser concedido após estudos de mobilidade urbana, garantido o direito constitucional de ir e vir.

§ 2º - O preço público mencionado no caput do presente artigo será equivalente ao somatório do Imposto Predial e Territorial Urbano anual de todos os imóveis constantes do parcelamento.

§ 3º - O pagamento do preço público único poderá ser efetuado em até 06 (seis) parcelas fixas, mensais e consecutivas.

Art. 3º - O pleito de concessão e/ou permissão de uso, de que trata o art. 9º, deverá ser formalizado pelo empreendedor ou por associação de moradores legalmente constituída, desde que os imóveis integrantes do loteamento estejam regulares perante o Município.

§ 1º - Uma vez formalizada a concessão e/ou permissão de uso das áreas públicas comuns dos loteamentos aprovados, fica, por intermédio de termo de Acordo e Compromisso - TAC, o empreendedor ou a associação de moradores obrigados a



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



executar, custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas públicas, iluminação pública, serviços de varrição e coleta de lixo, dentre outros serviços públicos.

§ 2º - Os resíduos sólidos coletados pelo empreendedor ou associação de moradores deverão ser dispostos em local próprio e adequado, devidamente indicado pelo Município.

§ 3º - É vedada a construção de qualquer edificação ou montagem de qualquer equipamento nas áreas públicas, sem a expressa anuência e aprovação do Município.

§ 4º - O empreendedor ou associação de moradores poderá editar normas adicionais para regular o uso, a ocupação do solo, a construção e a convivência, desde que essas regras sejam mais restritivas que as vigentes no Município.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, em 04 de abril de 2011.

JOÃO GUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br