



LEI 1.178/2012 - PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ITAPETINGA

Itapetinga - BA, 05 de Junho de 2012



SUMÁRIO

CONTEÚDO	PÁGINA
TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	04
TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO	10
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	10
CAPÍTULO II - DOS LOTEAMENTOS	11
CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	13
CAPÍTULO IV - DO DESMEMBRAMENTO	14
CAPÍTULO V - DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL	14
CAPÍTULO VI - DAS VIAS NO INTERIOR DE PARCELAMENTOS	15
TÍTULO III - DO USO DO SOLO	16
CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO	17
CAPÍTULO II - DOS MODELOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	21
Seção I - Das Densidades Demográficas	21
Seção II - Dos Parâmetros Básicos de Ocupação	23
Seção III - Das Condições Gerais de Edificação	24
Seção IV - Das Condições Específicas de Edificação dos Conjuntos Residenciais	25
TÍTULO IV - DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO	27
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	27
Seção I - Dos Projetos de Loteamento	28



Subseção I - Da Certidão de Diretrizes	28
Subseção II - Da Licença de Implantação	29
Subseção II - Da Licença de Execução de Obras	32
Seção II - Dos Projetos de Desmembramento de Lotes	34
Seção III - Certificado e Licença para Mudança de Uso	36
CAPÍTULO II - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA	36
TÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	36
TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	38



LEI Nº 1.178/2012

05 de Junho de 2012

**INSTITUI AS REGRAS DE
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO DO MUNICÍPIO DE
ITAPETINGA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPETINGA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º - A presente Lei regula o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Itapetinga, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria, bem como a Lei Orgânica Municipal e o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

Art. 2.º - Esta Lei tem por objetivos:

- I. disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;
- II. regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- III. estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;
- IV. ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana.



Art. 3.º - No cumprimento desses objetivos, essa lei deverá guiar-se pelas diretrizes constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e pelos seguintes princípios:

- I. Dignidade da Pessoa Humana, não permitindo parcelamentos do solo que impliquem em submissão à condições precárias de vida para seus moradores;
- II. Função Social da Propriedade Imobiliária Urbana, não permitindo que, por ocasião do parcelamento, deixe-se de dar a devida função social à propriedade;
- III. Direito à Cidade Sustentável, não permitindo a execução de parcelamentos que comprometam a qualidade de vida dos moradores de Itapetinga, bem como a degradação do seu patrimônio ambiental.

Art. 4.º - A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1.º A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos por órgãos públicos.

§ 2.º Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de aprovação desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela instituídas.

§ 4.º Serão respeitados os prazos dos alvarás de construção já expedidos.

Art. 5.º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. afastamento ou recuo - menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
- II. agricultura e pecuária - atividades pelas quais se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e a criação de animais, respectivamente;
- III. alinhamento predial - linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- IV. altura da edificação - distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação;



- V. alvará - documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- VI. área computável - área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- VII. área construída - soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- VIII. área de processamento - espaço do estabelecimento industrial onde se realiza a atividade de produção de bens pela transformação de insumos;
- IX. área não computável - área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- X. atijo - edificação sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício destinada a lazer de uso comum e dependências do zelador e que não é considerada como pavimento;
- XI. beiral - aba do telhado que excede à prumada de uma parede externa;
- XII. coeficiente de aproveitamento - relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;
- XIII. comércio - atividade pela qual fica definida uma relação de troca visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;
- XIV. comércio geral - atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: óticas, joalherias, galerias de arte, antiquários, livrarias, floriculturas, casas lotéricas, cafés, bares, lanchonetes, pastelarias, confeitarias, restaurantes, lojas de departamento, de móveis, de eletrodomésticos, de calçados, de roupas, de materiais de construção, de ferragens, de acessórios para veículos, açougues, peixarias, mercados, centros comerciais, shopping centers, supermercados e show-rooms;
- XV. comércio especial - atividade destinada à economia e à população, a qual, por seu porte e natureza, exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de: revendedoras de veículos e máquinas, comércio atacadista, postos de venda de gás, hipermercados, mercados por atacado;



- XVI. comércio local - atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: mercearias, quitandas, padarias, farmácias, lojas de armarinhos, papelarias e lojas de revistas;
- XVII. desdobro - divisão da área de um lote integrante de loteamento ou de desmembramento, para a formação de novo ou novos lotes.
- XVIII. divisa - linha limítrofe de um lote;
- XIX. edificação - construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;
- XX. edifício - edificação com mais de dois pavimentos destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais;
- XXI. embasamento - construção não residencial em sentido horizontal com no máximo 2 pavimentos;
- XXII. fração ideal - parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XXIII. fundo do lote - divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
- XXIV. gleba - área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- XXV. habitação - edificação destinada a moradia ou residência;
- XXVI. habitação coletiva ou multifamiliar - edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote;
- XXVII. habitação unifamiliar - edificação destinada a servir de moradia a uma só família no mesmo lote;
- XXVIII. indústria - atividade através da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, a exemplo de: indústria de produtos minerais não-metálicos, metalurgia, mecânica, eletroeletrônica, de material de transporte, de madeira, mobiliário, papel e papelão, celulose e embalagens, de produtos plásticos e borrachas, têxtil, de vestuário, de produtos alimentares, de bebidas, fumo, construção, química, farmacêutica e de perfumaria;
- XXIX. logradouro público - área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou



especial do povo destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

- XXX. lote - terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;
- XXXI. mezanino - pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;
- XXXII. ocupação multifamiliar: ocupação com mais de uma habitação no lote;
- XXXIII. ocupação unifamiliar: ocupação com apenas uma habitação no lote;
- XXXIV. parede-meia - parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;
- XXXV. passeio ou calçada - parte do logradouro público ou via de circulação destinada à circulação de pedestres;
- XXXVI. pavimento, piso ou andar - plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;
- XXXVII. pavimento térreo - primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas – 1,00 m (menos um metro) e +1,00 m (mais um metro) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;
- XXXVIII. pista de rolamento - parte do logradouro público ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;
- XXXIX. serviço - atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra para atividades física ou intelectual;
- XL. serviço geral - atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: escritórios de profissionais liberais, ateliers, estabelecimentos de ensino em geral, casas de culto, postos assistenciais, hospitais, casas de saúde, sanatórios, clínicas, laboratórios, instituições financeiras, agência bancárias, de jornal, de publicidade, postos de telefonia, de correios, oficinas de eletrodomésticos, mecânicas e borracharias, laboratórios fotográficos, imobiliárias, grandes escritórios, hotéis, lavanderias, cinemas, teatros, casas de espetáculos, museus, auditórios de teatro e televisão, clubes e sociedades



recreativas, casas de diversão noturna, saunas, postos de abastecimentos e serviços, estacionamento de veículos e usos institucionais;

- XLII. serviço especial - atividade destinada à economia e à população que, pelo seu porte ou natureza, exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de: grandes oficinas, recuperadoras, oficinas de funilaria e pintura, de marceneiros e serralheiros, garagens de veículos pesados, transportadoras, armazéns gerais, depósitos, entrepostos, cooperativas, silos, campos desportivos, parques de diversões, circos, campings, albergues;
- XLIII. serviço local: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: sapatarias, alfaiatarias, barbearias, salões de beleza, chaveiros, oficinas de encanadores, eletricitas e pintores, manufaturas e artesanatos, estabelecimentos de ensino pré-escolar, fundamental e médio, creches, locação de filmes e discos e ainda atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente no próprio domicílio;
- XLIV. sobreloja - pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo e com o qual comunica-se diretamente;
- XLV. sótão - área aproveitável sob a cobertura da habitação, comunicando-se exclusivamente com o último piso desta, e que não é considerada como pavimento;
- XLVI. subsolo - pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- XLVII. taxa de ocupação - relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;
- XLVIII. taxa de permeabilização - relação entre a área permeável e a área do lote, expressa em valores percentuais
- XLIX. testada - frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
- L. torre - construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;
- L. usos incômodos - os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança;



- LI. usos nocivos - os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- LII. usos perigosos - os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;
- LIII. usos permissíveis – aqueles com grau de adequação à zona, a critério do Município;
- LIV. usos permitidos - adequados à zona;
- LV. usos proibidos - inadequados à zona;
- LVI. usos tolerados - admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do Município;
- LVII. vias públicas ou de circulação - são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6.º - O parcelamento do solo urbano far-se-á por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal.

§1º. Entende-se por loteamento a divisão da gleba, de que resultem novas unidades imobiliárias autônomas, implicando abertura de logradouros públicos, prolongamento e/ou ampliação das vias existentes.

§2º. Entende-se por desmembramento qualquer divisão de gleba, voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias autônomas e que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

§3º. Entende-se por condomínio horizontal a divisão interna de uma gleba, para



empreendimento pluridomiciliar, com ou sem abertura de logradouro privado, cuja distribuição das parcelas resulta em frações ideais, cuja utilização decorre da instituição de um regulamento interno.

Art. 7.º - A aprovação de parcelamentos por loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal está condicionada à obediência às disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas modificações e a esta Lei.

Art. 8.º - As quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 250,00m (duzentos e quarenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

Art. 9.º - Nos loteamentos, o projeto destinará para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação uso público, uma área mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I. 20% (vinte por cento), no mínimo, para áreas verdes;
- II. 5% (cinco por cento), no mínimo, para áreas comuns de uso social público, equipamentos urbanos e comunitários abertos de uso público;
- III. 10% (dez por cento), no mínimo, para a implantação de circulação viária, em proporção à densidade de ocupação planejada para o loteamento, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei e observadas as diretrizes da Lei do Plano Diretor.

§ 1.º As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão possuir mais de metade de sua superfície com declividade de até 15% (quinze por cento) e a parcela restante não poderá exceder a declividade de 30% (trinta por cento).

§ 2.º O Sistema Viário deverá obedecer à declividade longitudinal mínima de 0,25% e máxima de 10%.

§3º. As faixas *non aedificandi* como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de loteamentos.



§4°. O loteador transferirá para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o caput deste artigo.

§5°. Todo loteamento residencial poderá destinar uma área específica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores.

§6°. A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§7°. Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários resultarem inferiores a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, poderão ser substituídas por áreas localizadas em outro local, ou por pagamento em espécie, com base no valor de mercado, ao Fundo de Desenvolvimento Municipal, com anuência do Conselho da Cidade de Itapetinga.

Art. 10. Os loteantes terão como obrigação executar, de acordo com os respectivos projetos aprovados, às suas custas, no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras:

- I. locação de ruas, quadras e lotes;
- II. movimentos de terra;
- III. assentamento de meios-fios;
- IV. rede de drenagem pluvial;
- V. rede de abastecimento de água potável;
- VI. assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;
- VII. pavimentação de todas as ruas;
- VIII. muros de sustentação, quando necessários;
- IX. posteação e rede de iluminação pública;
- X. cerca de áreas escolares;
- XI. pontes e pontilhões;
- XII. tratamento paisagístico das áreas verdes.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal firmará com o loteador e o incorporador Termo de Acordo e Compromisso (TAC), no qual os particulares se comprometerão a



realizar, às suas custa, outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 11. Os loteamentos de interesse social são aqueles destinados às famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos, promovidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

§1º. O limite da renda poderá ser ampliado para até 06 (seis) salários mínimos, por encaminhamento do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho da Cidade de Itapetinga.

§2º. Serão aplicadas aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos, que não conflitem com as especificadas nesta Lei e as disposições sobre ocupação, definidas a seguir:

- I. a área do lote mínimo: igual a 125,00m² (cento e vinte metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);
- II. distância máxima de uma via de circulação de veículos: 140,00m (cento e quarenta metros);
- III. parâmetros de ocupação:
 - a. Taxa de Ocupação Máxima: 70% (setenta por cento)
 - b. Taxa de Permeabilização Mínima: 10% (dez por cento);
- IV. Recuo Frontal Mínimo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§3º. O projeto deverá prever vias de circulação de veículos para serviços de fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros e, para circulação de transporte coletivo.

§4º. O esgotamento sanitário poderá ser feito segundo alternativa aprovada pela concessionária de serviços.

§4º. O Município, quando não couber solução alternativa, estabelecerá parceria com o loteante e com a concessionária do serviço quando for o caso, para a implantação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

§5º. A aprovação dos Loteamentos de Interesse Social deverá ter a anuência do



Conselho da Cidade de Itapetinga.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 12. Aplica-se aos desmembramentos, no que couberem, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único. Os desmembramentos de terrenos com testada superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição pela Prefeitura dos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo, devendo ser compatibilizado com o Sistema Viário existente e com aquele definido no Plano Diretor.

CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 13. A implantação de condomínio horizontal poderá ocorrer em glebas não edificadas ou em lotes regulares resultantes de parcelamento aprovado.

Art. 14. Nos condomínios, o projeto destinará para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a proporção mínima de 40% (quarenta por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I. 20% (vinte por cento) no mínimo para áreas verdes;
- II. 5% (cinco por cento) no mínimo para áreas comuns de uso social, equipamentos urbanos e comunitários e espaços verdes e abertos de uso público;
- III. 15% (quinze por cento) no mínimo para a implantação de circulação viária, em proporção à densidade de ocupação planejada para o condomínio.

§1º. As faixas *non aedificandi* como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de condomínios.

§2º. A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras no interior de um condomínio é de responsabilidade dos condôminos.

§3º. As áreas de terreno de que trata o caput deste artigo, não serão transferidas para o patrimônio municipal, por ocasião do registro no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo sob guarda e manutenção da administração condominial.



§4°. A localização e destinação das áreas para equipamentos comunitários serão aprovadas pelo Poder Executivo.

§5° As edificações em condomínio horizontal só serão licenciadas em frações ideais resultantes de parcelamento aprovado.

§6° Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas já existentes para a implantação de condomínios, exceto no caso de vias sem saída.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS NO INTERIOR DE PARCELAMENTOS

Art. 15. Toda via a ser aberta, integrante de parcelamento por loteamento ou condomínio horizontal será enquadrada em uma das categorias previstas na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, devendo obedecer aos padrões técnicos nela estabelecidos.

Parágrafo único. A localização das vias principais e articulação com o sistema viário oficial deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

Art. 16. O projeto de parcelamento por loteamento ou condomínio deverá prever, em relação às vias:

- I. calçadas ou espaços exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos;
- II. espaços para a circulação de portadores de necessidades especiais, mediante a adequação dos projetos às suas necessidades, como o rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nos passeios, praças, parques e demais espaços de uso público;
- III. o projeto de drenagem, efetuado de modo a atender a vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área;
- IV. arborização;

Parágrafo único. Nas calçadas, o projeto incluirá o mobiliário urbano necessário: bancos, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente, instalações móveis e pontos para comércio ambulante.

Art. 17. As vias particulares de condomínio deverão ter suas características físicas de acordo com os padrões estabelecidos pela municipalidade.

Art. 18. Nos loteamentos de interesse social será admitido o encascalhamento das vias.



Art. 19. As ciclovias, quando previstas, terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para uma faixa e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para duas faixas, declividade máxima de 6% (seis por cento), e serão localizadas separadamente da pista de rolamento e demarcadas por sinalização horizontal.

Art. 20. 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).

Parágrafo único. O raio de concordância dos alinhamentos das vias locais deverá ser de, no mínimo, 5,30 m (cinco vírgula três metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, de 6,00m (seis metros).

Art. 21. As vias sem saída serão admitidas, desde que no retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

Parágrafo único. Todo o perímetro do retorno de via sem saída será contornado por passeio.

Art. 22. Os lotes resultantes da modificação de vias ou de arruamentos de loteamentos, cujas dimensões mínimas não atendam ao disposto nesta Lei, serão incorporados ao domínio público, mediante desapropriação.

Art. 23. A quantidade de vagas de estacionamento será calculada de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal ou pelo órgão competente.

§1º. Na impossibilidade ou insuficiência de atendimento da quantidade de vagas, as mesmas poderão ser oferecidas em outra área, desde que esta se localize a uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros) e seja legalmente vinculada ao condomínio.

§2º. A área de recuo poderá ser utilizada como área de estacionamento, desde que tenha uma profundidade mínima de 5,00 (cinco metros).

TÍTULO III

DO USO DO SOLO



CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 24. Ficam definidos para fins de ordenamento e licenciamento de empreendimentos na zona urbana os seguintes usos do solo no Município de Itapetinga:

- I. Nas Zonas Residências (ZRs) e de Uso Misto (ZUM), conforme definidas no PDDM, compreende-se o uso residencial em geral, em habitações unifamiliares ou multifamiliares, admitindo-se a conjugação com os usos comerciais e de serviços, em edificações mistas, desde que estes últimos sejam limitados ao pavimento térreo;
- II. Na Zona de Uso Misto (ZUM), conforme definida no PDDM, caberão as seguintes modalidades de comércio:
 - a. Comércio Varejista de Pequeno Porte (CVP): compreende as seguintes modalidades de comércio varejista de pequeno porte, em instalações com área máxima de 100 m² (cem metros quadrados), consideradas como compatíveis com a amplitude local de trabalho e consumo e com o ambiente e o tráfego de vizinhança:
 - i. produtos alimentícios;
 - ii. produtos de limpeza doméstica;
 - iii. produtos de higiene pessoal;
 - iv. pequenos artigos de uso pessoal e doméstico;
 - v. livrarias e papelarias;
 - vi. jornais e revistas;
 - vii. brinquedos;
 - viii. medicamentos;
 - ix. perfumes e cosméticos;
 - x. artigos para confecção e reparo de vestuários;
 - xi. flores e enfeites;
 - xii. outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis



com a amplitude local de consumo e trabalho e com o tráfego e o ambiente de vizinhança;

- b. Comércio Varejista de Grande Porte (CVG): compreende qualquer modalidade de comércio varejista, sem limitação de área construída, mas sujeitas, nos termos do PDDM, a Estudos de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;
- c. Comércio Atacadista de Pequeno Porte (CAP): compreende atividades de comércio atacadista em geral, com exceção de produtos tóxicos e explosivos, em instalações com área máxima de 200 m² (duzentos metros quadrados);
- d. Comércio Atacadista de Grande Porte (CAG): compreende atividades de comércio atacadista em geral, sem limitações de porte e modalidade, mas sujeitas, nos termos do PDDM, a Estudos de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;

III. Na Zona de Uso Misto (ZUM) e de Serviços Pesados (ZSP), conforme definidas no PDDM, caberão as seguintes modalidades de serviços:

- a. Serviços de Pequeno Porte (SPP): compreende as seguintes modalidades de prestação de serviços de pequeno porte, em instalações com área máxima de 100 m² (cem metros quadrados), consideradas como compatíveis com a amplitude local de trabalho e consumo e com o ambiente e o tráfego de vizinhança:
 - i. atividades autônomas de confecção e reparo de vestuários, confecção e reparo de calçados, assistência técnica a instalações elétricas e hidráulicas, assistência técnica a eletrodomésticos e eletroeletrônicos, confecção e reparo de jóias e reparo de pequenos artigos de uso pessoal e doméstico;
 - ii. exercício autônomo de profissões de nível superior;
 - iii. loterias;
 - iv. locadoras de vídeos, som e livros;
 - v. preparo e venda de alimentos;



- vi. outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança;
- b. Serviços de Grande Porte (SPG): compreende todas as modalidades de prestação de serviços não enquadradas nos serviços especiais definidos nesta Lei, sem limitação da área das instalações, mas sujeitas, nos termos do PDDM, a Estudos de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;
- c. Serviço de Uso Coletivo de Pequeno Porte (SCP): compreende as seguintes modalidades consideradas de pequeno porte e de reduzido impacto sobre o tráfego e o ambiente de vizinhança:
 - i. assistência ao menor e ao idoso;
 - ii. recreação infantil;
 - iii. esporte e lazer de amplitude local;
 - iv. associações comunitárias;
 - v. associações de militância social ou cultural;
 - vi. assistência à saúde no âmbito local;
 - vii. jardins de infância, pré-primário e ensino de primeiro grau;
 - viii. ensino de idiomas;
 - ix. treinamento profissional comunitário;
 - x. outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança;
- d. Serviços de Uso Coletivo de Grande Porte (SCG): compreende todas as modalidades de serviços de uso coletivo, sem limitação de porte, mas sujeitas nos termos do PDDM, a Estudo de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;
- e. Serviços Especiais (SES): compreende as seguintes modalidades de serviços especiais, considerados de grande impacto ambiental e de vizinhança, com instalação e operação sujeitas, nos termos da Lei que



instituiu o PDDM, a licenciamento especial, Estudo de Impacto Ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança e execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas, em caso de deferimento da licença:

- i. serviços de combate a pragas;
- ii. serviços de reparação, manutenção e conservação de veículos e máquinas em geral, com área útil superior a 200 m² (duzentos metros quadrados);
- iii. serviços de reparação, manutenção e conservação de artefatos de madeira e metal, com área útil superior a 200 m² (duzentos metros quadrados);
- iv. serviços de transporte de passageiros ou de cargas, com área útil superior a 200 m² (duzentos metros quadrados);
- v. depósitos de sucata e outros produtos não perecíveis, de qualquer porte;
- vi. outros serviços considerados pela Prefeitura como de grande impacto ambiental e de vizinhança;

IV. Na Zona Industrial (ZI), conforme definida no PDDM, caberão as seguintes categorias de uso industrial:

- a. Uso Industrial de Pequeno Porte (UIP): compreende atividades de manufatura e transformação industrial, consideradas de pequeno porte e não poluentes pela classificação oficial do Estado, em instalações com área útil máxima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), caracterizadas como conviventes com as demais categorias de uso, mas sujeitas, nos termos do PDDM, a Relatório de Impacto de Vizinhança e à execução de medidas mitigadoras eventualmente indicadas;
- b. Uso Industrial de Médio Porte (UIM): compreende atividades de manufatura e transformação industrial consideradas de médio porte e médio potencial poluente pela classificação oficial do Estado e dependentes de licenciamento ambiental nos termos das legislações ambientais federais e estaduais;
- c. Uso Industrial de Grande Porte (UIG): compreende atividades de



manufatura e transformação industrial, consideradas de grande porte e grande potencial poluente pela classificação oficial do Estado e dependentes de licenciamento ambiental nos termos das legislações ambientais federais e estaduais.

V. Na Zona de Uso Institucional de Porte (ZIN), conforme definida no PDDM, compreende-se o uso institucional de Porte por todo aquele baseado numa atividade gerenciada por órgãos públicos ou sob concessão pública.

§1º. O uso do imóvel no Município de Itapetinga será classificado:

- I. como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situar;
- II. como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situar.

§2º. O “uso não conforme” será tolerado quando:

- I. for comprovada sua existência antes da vigência desta Lei;
- II. não ocorra ampliação da área construída;
- III. não ocorra ampliação das atividades “não conformes”;
- IV. não ocorra aumento da desconformidade de uso na eventualidade da mudança de atividade.

§3º. As condições estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo anterior são cumulativas em relação à tolerância da desconformidade.

CAPÍTULO II

DOS MODELOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Densidades Demográficas

Art. 25. Para aplicação desta e da Lei de Parcelamento do Solo, são admitidas as



seguintes densidades demográficas máximas no Município:

- I. Para as seguintes zonas da Macrozona 1 – Sede Municipal:
 - a. Zona de Uso Misto (ZUM): até 400 habitantes por hectare;
 - b. Zona de Serviços Pesados (ZSP): até 350 habitantes por hectare;
 - c. Zona Industrial (ZI): até 70 habitantes por hectare;
 - d. Zona de Uso Institucional de Porte (ZIP): parâmetro não definido devido à especificidade da Zona.
 - e. Unidade de Conservação Municipal (UCM): parâmetro não definido devido à especificidade da Zona.
 - f. Zona de Parques Urbanos (ZPQ): parâmetro não definido devido à especificidade da Zona.
 - g. Zonas Residenciais (ZR's): 200 habitantes por hectare;
 - h. Zona de Interesse Histórico (ZIH): 200 habitantes por hectare
- II. Para as seguintes zonas da Macrozona 2 – Distrito de Bandeira do Colônia:
 - a. Zona Mista (ZM); 200 habitantes por hectare
 - b. Zonas Residenciais (ZR's):
 - i. Zona Residencial 1: 200 habitantes por hectare;
 - ii. Zona Residencial 2: 150 habitantes por hectare;
 - iii. Zona Residencial 3: 150 habitantes por hectare.;
 - c. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1): a ser definido quando da elaboração do projeto da ZEIS ;
 - d. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2): a ser definido quando da elaboração do projeto da ZEIS ;
 - e. Zona de Parques (ZPQ): parâmetro não definido devido à especificidade da Zona;
 - f. Zona de Tratamento de Efluentes (ZTE): parâmetro não definido devido à especificidade da Zona;
 - g. Zonas de Expansão (ZEX's): 150 habitantes por hectare;



- h. Zona Industrial (ZI): 70 habitantes por hectare;
- i. Zona de Produção de Hortifruticultura (ZPH): se houver criação da Vila, 100 habitantes por hectare; na área de produção não se aplica este parâmetro.

Seção II

Dos Parâmetros Básicos de Ocupação

Art. 26. Os parâmetros básicos de ocupação do solo no Município de Itapetinga, são aqueles definidos no Anexo 2.1 – Parâmetros Urbanísticos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Itapetinga.

Art. 27. Estão excluídas da área máxima de construção resultante da aplicação do Índice de Utilização as seguintes áreas de uso ou interesse comum em edificações coletivas:

- I. os estacionamentos cobertos para veículos;
- II. os vestíbulos de acesso em comum;
- III. as circulações coletivas horizontais e verticais;
- IV. as instalações de interesse coletivo, como casas de máquinas, elevatórias de água e esgotos, subestações de energia elétrica e depósitos e incineradores de lixo;
- V. os pavimentos em pilotis, quando de uso coletivo;
- VI. os terraços sobre o último pavimento, quando de uso coletivo.

Art. 28. O terreno não ocupado resultante da observância do Índice de Permeabilidade definido no Anexo 2.1. do PDDM, deverá ser convenientemente ajardinado.

Art. 29. A área resultante do afastamento frontal de que trata o Anexo 2.1 do PDDM comporá obrigatoriamente o Índice de Permeabilidade de que trata este artigo, descontados os acessos pavimentados para veículos e pedestres.

Art. 30. Os estacionamentos cobertos para veículos nas edificações urbanas do Município de Itapetinga deverão ser dimensionados conforme as determinações na Seção XI – Das Áreas de Estacionamento de Veículos do Capítulo I – Das Disposições Gerais do Título V – Das Condições Gerais Relativas às Edificações do Código de Obras do Município de Itapetinga.



Seção III

Das Condições Gerais de Edificação

Art. 31. Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano poderá ser edificado, desde que constituído de lote ou conjunto de lotes que façam parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal, observadas as determinações gerais do PDDM, do Código Ambiental, do Código de Obras e desta Lei.

§ 1º. Em terreno constituído de partes situadas em zonas diferentes, prevalecerão as determinações de uso e ocupação incidentes sobre a parte de maior área.

§ 2º. O remanejamento altimétrico e o assentamento de edificações em terrenos com mais de 10% (dez por cento) de declividade, em qualquer sentido, deverão obedecer a critérios especiais, a serem definidos pela Prefeitura durante o processo de aprovação de projeto de edificação, descritos no Código de Obras do Município.

§ 3º. Os critérios especiais de que trata o parágrafo anterior, consideradas pela Prefeitura as condições de solo, declividade, dimensões do terreno, drenagem pluvial e segurança dos imóveis vizinhos, se relacionarão:

- I. com a indicação das alternativas aceitáveis de forma, dimensão e nivelamento dos planos possíveis de assentamento da edificação e partes complementares;
- II. com a indicação das conformações aceitáveis de taludes resultantes de aterros e cortes do terreno;
- III. com a indicação das alternativas aceitáveis de assentamento planialtimétrico das edificações no terreno, observados os parâmetros de ocupação estabelecidos no PDDM;
- IV. com a indicação, quando for o caso, de muros de arrimo para contenção de maciços resultantes de cortes e aterros;
- V. com a indicação das alternativas aceitáveis de drenagem das águas pluviais.

Art. 32. O uso residencial não será permitido no primeiro pavimento e nos pavimentos em subsolo das edificações de uso misto.

Parágrafo Único - O uso residencial poderá ser admitido em pavimentos em subsolo,



desde que:

- I. em edificações de uso exclusivamente residencial;
- II. somente para atender os casos de terrenos em declive para os fundos e com mais de 10% (dez por cento) de declividade;
- III. as taxas máximas de ocupação correspondam ao que dispõem o Anexo 2.1 do PDDM;
- IV. a altura máxima da edificação, para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundo de que trata o Anexo 2.1. do PDDM, seja considerada em relação ao nível do piso mais baixo do subsolo.

Art. 33. Será obrigatório o uso de elevadores em uma edificação, quando a altura a ser vencida na circulação vertical for superior a 10,00 m (dez metros) ou tiver mais de 4 (quatro) pavimentos.

§ 1º. A altura a que se refere o caput deste artigo deverá ser medida a partir do nível da soleira de entrada.

§ 2º. Sem prejuízo do que dispõe este artigo, a altura a ser vencida sem elevadores poderá ser tolerada até um máximo de 12,00 m (doze metros), a partir do piso do estacionamento de veículos, desde que desconsiderado este como acesso único à edificação.

Seção IV

Das Condições Específicas de Edificação dos Conjuntos Residenciais

Art. 34. Considera-se conjunto residencial, para efeito desta Lei, as edificações em um mesmo lote constituídas por:

- I. mais de 20 (vinte) residências, quer sejam isoladas ou geminadas;
- II. mais de 20 (vinte) residências em série, quer sejam transversais ou paralelas ao alinhamento predial;
- III. mais de 2 (dois) edifícios de apartamentos, quer isoladamente ou em blocos;
- IV. grupamento misto, formado por unidades descritas nos incisos I, II e III do presente



artigo, compondo um conjunto urbanístico integrado.

Parágrafo único. Os conjuntos residenciais deverão obedecer às seguintes condições:

- I. o lote original deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence, de acordo com o Anexo 2.1 - PDDM ;
- II. os corredores de acesso dos conjuntos residenciais deverão obedecer ao seguinte:
 - a. quando destinados à passagem de veículos e pedestres, com residências em um só de seus lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta;
 - b. quando destinados à passagem de veículos e pedestres, e possuírem residências de ambos os lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio em cada lateral;
 - c. quando destinados somente à passagem de veículos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) em mão única e de 6,00m (seis metros) em mão dupla;
 - d. quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - e. os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;
 - f. quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado, no final do corredor de acesso, um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

Art. 35. Os conjuntos residenciais deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:



- I. rede de drenagem de águas pluviais;
- II. rede de abastecimento de água potável;
- III. rede de coleta de águas servidas;
- IV. rede de energia elétrica e iluminação;
- V. corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;
- VI. corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra miracema, ou similar;
- VII. arborização, à razão de 1 (uma) árvore para cada 300,00m² de área de terreno;
- VIII. local apropriado para a guarda de recipientes de lixo.

Art. 36. Os conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores, constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecidas as disposições da legislação pertinente em vigor.

Art. 37. Os conjuntos residenciais deverão possuir área destinada a estacionamento de veículos, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, atendidas as disposições da legislação pertinente em vigor.

Parágrafo único. No caso de conjunto residencial constituído por edifícios ou blocos de edifícios de apartamento, as vagas de estacionamento poderão estar contidas nos edifícios, em subsolo, térreo ou outro pavimento, ou ainda fora da projeção dos mesmos, compreendendo um ou mais espaços de uso comum.

TITULO IV

DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Seção I

Dos Projetos de Loteamento

Subseção I

Da Certidão de Diretrizes

Art. 38. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do órgão municipal de planejamento e ouvido o Conselho da Cidade de Itapetinga, deverá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no PDDM e legislação decorrente.

Art. 39. Os interessados em efetuar loteamentos no Município deverão submeter à Prefeitura Municipal, para consulta prévia, a proposta de loteamento, apresentando os seguintes elementos:

- I. Requerimento dirigido à Prefeitura Municipal, devidamente preenchido, no qual deverão constar dados referentes à natureza do empreendimento, estimativa do número de lotes e suas dimensões aproximadas e o tipo de construções previstas;
- II. Título (s) aquisitivo (s) devidamente registrado acompanhado de certidão negativa de ônus reais expedida em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data do requerimento;
- III. Duas (2) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, em escala compatível com a visualização pela autoridade licenciadora dos seguintes elementos:
 - a. Indicação do Norte;
 - b. Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;
 - c. Localização de cursos d'água ou lagoas, permanentes ou temporárias;
 - d. Curvas de nível de 5 em 5 metros;
 - e. Bosques, sítios arqueológicos, acidentes geográficos e árvores frondosas;
 - f. Vias urbanas e construções existentes;



g. Redes de infra-estrutura e serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.

IV. Parecer da Concessionária de Águas e Esgotos quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta e destinação de esgotos, em conformidade com a legislação em vigor.

V. Parecer favorável da Concessionária de energia elétrica quanto à viabilidade para extensão de rede elétrica no local.

Parágrafo único. Além do previsto no inciso III o interessado deverá entregar cópia das plantas em meio digital compatível com “DWG”.

Art. 40. A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o requerimento de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta), contados a partir da data do protocolo.

§1º. Caso esteja de acordo com a proposta de loteamento, a Prefeitura Municipal indicará, na planta apresentada, as ruas e estradas que compõe o sistema viário básico do Município e com as quais a rede viária do loteamento deverá se articular.

§2º. A Prefeitura Municipal devolverá ao interessado uma cópia da planta referida no parágrafo anterior, informando as exigências ou restrições da legislação em vigor, pertinentes à proposta do loteamento.

§3º. As circunstâncias, exigências ou restrições constarão em certidão de diretrizes.

Subseção II

Da Licença de Implantação

Art. 41. Caso o requerimento de loteamento seja aceito pela Prefeitura Municipal na consulta prévia, o interessado, atendendo as indicações feitas na certidão de diretrizes, elaborará o projeto na escala exigida pela autoridade licenciadora.

Art. 42. O projeto deverá ser assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, cadastrado e licenciado na Prefeitura Municipal, e pelo proprietário ou seu representante Legal, devendo conter as seguintes indicações:

I. Indicação do Norte;



- II. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- III. Localização de cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e sujeitas a inundações;
- IV. Curvas de nível de metro em metro;
- V. Áreas arborizadas, pontos de interesse paisagístico e Unidades de Conservação definidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, principalmente Áreas de Preservação Permanente - APP;
- VI. Construções existentes;
- VII. Vias de acesso e arruamento do loteamento, conforme as disposições desta Lei;
- VIII. Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões;
- IX. Recuos exigidos, devidamente cotados;
- X. Indicação da área a ser transferida para a Prefeitura Municipal, nos termos desta Lei;
- XI. Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- XII. Localização dos arruamentos vizinhos e todo o perímetro do loteamento;
- XIII. Localização da área não edificável.
- XIV. Tabela contendo no mínimo:
 - a. Área total alienável e percentual sobre a área total;
 - b. Área total doada à Prefeitura Municipal e percentual sobre a área total;
 - c. Área não edificável;
 - d. Extensão das vias;
 - e. Área ocupada pelos logradouros e percentual sobre a área total;
 - f. Área não alienável, com especificação de uso.

Art. 43. O interessado deverá, ainda, apresentar os seguintes documentos e informações:

- I. Certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no Município;
- II. Certidão Negativa de ônus reais ou declaração expressa do credor hipotecário,



quando for o caso, passada em cartório, autorizando o parcelamento;

- III. Memorial Descritivo, contendo os prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento;
- IV. Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas escalas, nas seguintes escalas:
 - a. Vertical = 1:100;
 - b. Horizontal = 1:1.000;
- V. Denominação, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- VI. Título aquisitivo da área registrado em cartório.

Art. 44. Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame do mesmo, podendo recusar a área a ser transferida para o Poder Público e escolher outra, bem como exigir modificações no sistema viário do loteamento.

Parágrafo Único – As alterações feitas pela prefeitura municipal com relação a área que lhe transferida, bem como com relação ao sistema viário, serão indicadas na documentação pertinente.

Art. 45. A Prefeitura Municipal procedera à vistoria do terreno antes de emitir qualquer parecer quanto ao projeto de loteamento

Art. 46. Elaborado o projeto, segundo exigências desta Lei, o órgão competente da Prefeitura lhe dará aprovação provisória, cumprindo ao interessado, em seguida, encaminhá-lo para os órgãos públicos federais e estaduais, nos casos previstos na legislação pertinente.

Art. 47. Obtida aprovação junto aos órgãos públicos federais e estaduais, o interessado deverá requerer a aprovação definitiva por parte da Prefeitura, juntando ao processo o seguinte:

- I. projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios e sua ligação com a rede pública porventura existente;
- II. projeto de rede de abastecimento de água e de coleta de esgotos, quando for o caso, já previamente aprovado pelo órgão responsável;



III. perfis das redes coletoras de esgotos, também previamente aprovadas pelo órgão responsável;

IV. projeto completo dos equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Os projetos mencionados no parágrafo primeiro deverão ser entregues em três vias, e uma cópia digital em formato "DWG".

Art. 48. A Prefeitura Municipal disporá de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta), contados a partir da data de entrega do projeto de loteamento, para pronunciar-se, importando o silêncio no arquivamento do projeto, com instauração de sindicância para verificar os procedimentos cabíveis.

Parágrafo único – Havendo exigências pela Prefeitura Municipal durante a análise do projeto de loteamento, será suspenso o prazo descrito no caput, reiniciando no primeiro dia útil após o cumprimento das mesmas.

Art. 49. Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 50. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no caput deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado.

Subseção II

Da Licença de Execução de Obras

Art. 51. Satisfeita a exigência constante no artigo anterior, o interessado deverá apresentar em prazo de 30 (trinta) dias os projetos referentes às obras de urbanização.

Parágrafo único – Serão entregues a prefeitura municipal três cópias dos projetos de



obras, com uma cópia digital, sendo uma devolvida ao interessado após aprovação.

Art. 52. Como garantia da execução no prazo previsto das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado caucionará mediante escritura publica uma área indicada pela prefeitura municipal correspondente a 1/3 (um terço) da área do loteamento.

Parágrafo único - Na escritura de caução mencionada neste artigo deverá estar especificada as obras e serviços que o empreendedor ficara obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo dos projetos aprovados.

Art. 53. A Prefeitura Municipal poderá fazer executar as obras de urbanização que não tenham sido efetuadas pelo loteador, no prazo fixado, bem como corrigir ou alterar as já efetuadas, de modo a harmonizá-las com os projetos aprovados, utilizando-se de recursos provenientes da caução mencionada no artigo anterior.

Parágrafo único – Se os recursos mencionados no caput forem insuficientes e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo estabelecido pela prefeitura municipal, proceder-se-á a cobrança na forma da lei.

Art. 54. A Prefeitura Municipal somente expedirá o alvará de licença para as obras de implantação do loteamento após a assinatura da escritura de caução, dos pagamentos dos emolumentos devidos e efetivado o registro do loteamento.

Parágrafo Único - A Prefeitura expedirá alvará para construção em terrenos de loteamentos somente após concluídas, vistoriadas e aprovadas as obras da rede distribuidora de águas, rede de coleta de esgoto, rede de iluminação pública, guias, sarjetas e demais melhoramentos.

Art. 55. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a requerimento do interessado e após expedição de auto de vistoria pelo órgão municipal competente, a Prefeitura Municipal liberará a área caucionada.

Parágrafo único – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado das plantas finais do loteamento, em meio digital e impressa em papel de alta resistência, na escala 1:1.000 ou 1:500 a depender do tamanho do loteamento, que serão consideradas definitivas, para todos os efeitos, bem como uma planta de localização do loteamento em escala 1:5.000.



Seção II

Dos Projetos de Desmembramento de Lotes

Art. 56. O interessado em efetuar desmembramento de lotes no município deverá apresentar à Prefeitura Municipal:

- I. Título de propriedade com certidão fornecida pelo registro de imóveis em prazo não superior a 30 (trinta) dias do requerimento;
- II. Certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no município;
- III. Duas vias da planta do imóvel ou imóveis na escala 1:5.000 ou 1:2000 a depender do tamanho do imóvel, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA, e inscrito no município, e cópia digital “DWG”, contendo :
 - a. Indicação do norte;
 - b. Divisas da propriedades perfeitamente definidas;
 - c. Arruamentos vizinhos a todo o perímetro da propriedade a ser desmembrada;
 - d. Construções existentes;
 - e. Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões;
 - f. Recuos exigidos devidamente cotados;
 - g. Indicação da área destinada à transferência para a Prefeitura;
 - h. Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
 - i. Localização da área não edificável;
 - j. Planta de situação do imóvel em escala 1:5.000.

Art. 57. Os interessados em efetuar desmembramentos em loteamentos já aprovados pela prefeitura municipal ficam isentos das exigências mencionadas no Inciso III do artigo anterior, devendo, porém, apresentar à Prefeitura Municipal, além dos documentos mencionados nos Incisos I e II do artigo anterior, ainda:



- I. Duas vias da planta do loteamento e cópia em meio digital onde será efetuado o desmembramento, com indicação da área a ser desmembrada;
- II. Duas vias da planta da área a ser desmembrada, em escala 1:500, contendo:
 - a. Divisas das propriedades perfeitamente definidas;
 - b. Construções existentes;
 - c. Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensão;
 - d. Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

Art. 58. No desmembramento, com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) uma área correspondente a 10% (dez por cento) da propriedade a ser desmembrada deverá ser transferida para a Prefeitura Municipal, mediante escritura publica.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo loteador ou escolher outra;

Art. 59. No desmembramento de área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), deverá ser transferida para a Prefeitura área não inferior a 20 % (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada, que assim será distribuída:

- I. 12,5 % (doze e meio por cento) da área do desmembramento destinada a espaço livre de uso público;
- II. 7,5 % (sete e meio por cento) da área do desmembramento destinada à implantação de equipamento urbano e /ou comunitário.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo loteador ou escolher outra.

Art. 60. Os desmembramentos resultantes de transmissão “causa mortis”, doação ou extinção ou alteração de regime de bens matrimoniais, estão isentos da exigência de doação de área a Prefeitura Municipal.

Art. 61. Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo do loteamento em que se situem.



Seção III

Do Certificado e Licença para Mudança de Uso

Art. 62. O órgão de planejamento do município, ouvido o Conselho da Cidade de Itapetinga, deliberará sobre os procedimentos gerais para mudança do uso indicado no PDDM, mediante requerimento prévio do interessado.

CAPÍTULO II

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 63. Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado poderá ser responsável técnico por projetos ou especificações de parcelamento de solo ou construção a serem submetidos ao Poder Executivo.

§1º. A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo, especificação e execução cabe aos seus autores, responsáveis técnicos e construtores.

§2º. Só poderão ser responsáveis técnicos os profissionais que apresentarem a certidão de registro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e estiverem cadastrados na Prefeitura Municipal.

TÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 64. A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766 de 10 de dezembro de 1.979 e suas alterações, a aplicação das seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. embargo;
- III. interdição;
- IV. demolição.

Art. 65. No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo as pessoas, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

Art. 66. O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação



que deu causa, acarretará:

I - multa de 300 (trezentas) UFPs no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame do Poder Executivo, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado;

II - o embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

Art. 67. O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator as multa especificadas no § 1º deste artigo, aplicadas por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel a revelia do embargo e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as especificações desta Lei.

§1º. As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração, são as seguintes:

- I. executar obras em descordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 300 (trezentas) UFPs;
- II. executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 300 (trezentas) UFP;
- III. executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFPs;
- IV. edificar sem o respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFPs;
- V. faltar com as precauções necessárias para a segurança ou causar danos a pessoas ou propriedades, ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: 300 (trezentas) UFPs;
- VI. anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem aprovação no Poder Executivo e o devido registro imobiliário do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 300 (trezentas) LIFPs;
- VII. utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem "habite-se" ou sem licença para localização e funcionamento, ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida,



inclusive prazo de validade: 300 (trezentas) UFPs;

§2º. Na reincidência, dentro de 12 (doze) meses contados da primeira infração, a multa será em dobro.

§3º. Outras penalidades podem ser acrescentadas a essa Lei mediante alteração legislativa ou lei municipal específica.

Art. 68. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.

TITULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 69. Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em imóveis devidamente registrados em nome do requerente.

Art. 70. Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, sempre se mencionará o número e a data de seu registro imobiliário.

Art. 71. As normas e disposições contidas na legislação municipal constituem matéria complementar a presente Lei naquilo em que se aplique

Art. 72. Os responsáveis por parcelamento ficam obrigados a fornecer a Secretaria Municipal de Fazenda, no mês de novembro de cada ano, a relação dos lotes que, nesse ano, tenham sido alienados definitivamente ou mediante promessa de compra e venda, mencionando nome e endereço do comprador ou compradores, a numeração e localização dos lotes e o valor do contrato de venda, para controle junto ao Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 73. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes.

Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei, todo espaço destinado a circulação ou a utilização do povo em geral.

Art. 74. Os casos omissos e de interpretação da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão de planejamento municipal, ouvido o Conselho da Cidade de Itapetinga.



Art. 75. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapetinga, Estado da Bahia, em 05 de junho de 2012.

José Carlos Cruz Cerqueira Moura
Prefeito