



LEI Nº 284/2006

PARCELAMENTO E USO DO SOLO

MATA DE SÃO JOÃO - BA



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Praça Barão Açu da Torre, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 635-1310 - Fax: (71) 635-1668 - www.matadesaojoao.ba.gov.br

SUMÁRIO

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

MODALIDADES DE PARCELAMENTO

TÍTULO III

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO

CAPÍTULO VI

DA URBANIZAÇÃO INTEGRADA

CAPÍTULO VII

DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO



CAPÍTULO VIII

DO REPARCELAMENTO

TÍTULO IV

DOS USOS

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

CAPÍTULO II

DOS TIPOS DE REPERCUSSÃO

TÍTULO V

DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II

DAS PENALIDADES OU INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

CAPÍTULO III

**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO
DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES**

CAPÍTULO IV

DA PENALIDADE APLICÁVEL ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS





LEI Nº 284/2006, DE 25 DE OUTUBRO DE 2006.



Institui a Lei de Parcelamento e Uso do Solo para fins urbanos no âmbito do Município de Mata de São João - Bahia 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 aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre a Lei de Parcelamento e Uso do solo para fins urbanos no âmbito do Município de Mata de São João - Bahia, tendo por objetivos primaciais:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento e uso do solo no âmbito do Município;
- II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos em áreas que não preencham os requisitos previstos nesta Lei;
- III – evitar a comercialização de áreas oriundas de parcelamentos ilegais;
- IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

Art. 2º – Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Praça Barão Açu da Torre, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 635-1310 - Fax: (71) 635-1668 - www.matadesaojoao.ba.gov.br

- I – alinhamento: linha divisória entre o terreno e a faixa de domínio do logradouro;
- II – alinhamento de gradil: linha determinada pelo Município como limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados;
- III – alinhamento de recuo: linha fixada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela ao alinhamento de gradil, a partir da qual é permitida a edificação;
- IV – alvará: autorização expedida pelo Poder Público Municipal, cujo objetivo é a concessão de licença para a implantação de parcelamentos, funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- V – amembramento: agrupamento de glebas não parceladas, para a constituição de nova gleba;
- VI – arruamento: abertura ou modificação de via ou conjunto de vias e/ou demais logradouros oficiais;
- VII – área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais, áreas verdes, áreas de lazer e espaços livres;
- VIII – área de fundo de vale: área destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- IX – área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XI – área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- XIII – área de proteção cultural e paisagística: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Mata de São João-Bahia, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat da fauna, da



estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XIV – área verde: área livre de caráter permanente, com vegetação natural ou resultante de plantio, destinada a recreação, lazer e/ou proteção ambiental;

XV – área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

XVI – desdobro: divisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento, para a formação de novo ou novos lotes;

XVII - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVIII – destinação: previsão e determinação do uso efetivo de uma unidade imobiliária;

XIX – delimitação: processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território municipal (para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas);

XX – divisa: linha limítrofe de um terreno; divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal;

XXI – equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XXII – equipamentos urbanos: são serviços de infra-estrutura urbana, tais como os equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, circulação, transporte, limpeza urbana e similares;



- XXIII – enquadramento: atribuição oficial de pertinência de áreas, empreendimentos, atividades e usos a categorias instituídas em Lei visando ao ordenamento do uso e da ocupação do solo;
- XXIV – espaços livres de uso público: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos, cujo acesso esteja franqueado a qualquer cidadão;
- XXV – estacionamento: espaço público ou particular destinado ao estacionamento de veículos;
- XXVI – faixa não-edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XXVII – faixa de domínio de vias: área que compreende a via e suas instalações, como vias marginais, canteiros, passeios, acostamentos, estacionamentos, baias, etc., legalmente delimitadas, de propriedade ou sob domínio do Poder Municipal, Estadual ou Federal;
- XXVIII – faixa lateral de domínio de vias: área compreendida entre o bordo externo da via e a linha de gradil, destinada à futura ampliação do sistema viário, implantação de passeios, urbanização, construção de vias marginais, acostamentos, estacionamentos, baias para ônibus, estando inclusa na faixa de domínio da via;
- XXIX – frente ou testada (do lote ou do terreno): divisa do terreno lindeira com o logradouro que lhe dá acesso;
- XXX – fundo do terreno ou lote: divisa oposta à frente ou testada do lote que, tendo forma irregular, ou possuindo mais de uma frente, o fundo será definido em normas expedidas por autoridades competentes;
- XXXI – fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;



XXXII – gleba: terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento, sob qualquer forma;

XXXIII – infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XXXIV – intervenções: ações realizadas em terrenos e elementos da fisiografia, das quais resultam modificações de suas características, morfologia e processos;

XXXV – inversão: alteração que consiste na mudança da corrente de um curso d'água;

XXXVI – logradouro público: espaço livre, reconhecido pela Municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXXVII – lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público;

XXXVIII - loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXXIX – loteamento popular: é aquele em que a área comercializável é constituída de lotes de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

XL – modificações de vias e/ou de arruamento – alteração de eixos, faixas de domínio e traçado em planta e/ou perfil, envolvendo a modificação física das áreas delimitadas ou demarcadas pelos traçados originais;

XLI – nivelamento: fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento);



XLI – ocupação não conforme: aquela cujas características e dimensionamento físico apresentam índices urbanísticos discordantes com os previstos nesta Lei;

XLII - parcelamento: qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias;

XLIII – parcelamento em condomínio: divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes sob a forma de frações ideais;

XLIV – passeio ou calçada – parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestre;

XLV – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XLVI – quadra: porção de terreno total ou parcialmente delimitada por logradouros públicos e por divisas de glebas ou outros parcelamentos;

XLVII – reloteamento: modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes;

XLVIII – remembramento ou unificação: é o reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição sob forma de novos lotes ou frações ideais;

XLVIX – reparcelamento em condomínio: modificação total ou parcial de condomínio, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais;

L – restrições de uso e ocupação do solo: limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o uso e a ocupação do solo;



XLI - ocupação não conforme: aquela cujas características e dimensionamento físico apresentam índices urbanísticos discordantes com os previstos nesta Lei;

XLII - parcelamento: qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias;

XLIII - parcelamento em condomínio: divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes sob a forma de frações ideais;

XLIV - passeio ou calçada - parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestre;

XLV - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XLVI - quadra: porção de terreno total ou parcialmente delimitada por logradouros públicos e por divisas de glebas ou outros parcelamentos;

XLVII - reloteamento: modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes;

XLVIII - remembramento ou unificação: é o reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição sob forma de novos lotes ou frações ideais;

XLVIX - reparcelamento em condomínio: modificação total ou parcial de condomínio, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais;

L - restrições de uso e ocupação do solo: limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o uso e a ocupação do solo;



LI - reurbanização: processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;

LII - reurbanização integrada: processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com ocorrência de usos do solo diversificado, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento;

LIII - reurbanização simples: processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento;

LIV - subcategorias de uso: agrupamentos de subcategorias de atividades e/ou empreendimentos, efetuados em função da consideração conjunta de seus atributos, que envolve, além de dados de natureza, dados de seu comportamento típico, que permitem relacioná-los às ofertas urbanas (estrutura urbana de uso do solo e infra-estrutura de serviços);

LV - testada: dimensão frontal do lote;

LVI - unidade imobiliária: porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos quanto às condições de comercialização;

LVII - urbanização: processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura;

LVIII - urbanização integrada: empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias de base residencial e/ou comercial e de serviços e/ou industrial, contendo a necessária infra-estrutura de equipamentos comunitários e urbanos;



LIX – uso não conforme: aquele configurado por empreendimento ou atividade, cujas características e indicadores não se conciliem com os previstos nesta Lei;

LX – uso do solo: resultado de toda ação humana que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno;

LXI – uso misto: aquele que se configura pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento;

LXII - via de circulação: espaço organizado para a circulação de veículos e pedestres, sendo que a via particular (ou privada) é a via de propriedade privada, ainda que de uso público e a via oficial (ou pública) é a via de uso público reconhecida como tal pelo Município;

LXIII – zonas de concentração de uso e de ocupação do solo: porções em que se divide o território do Município estabelecidas e delimitadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, para as quais são atribuídas, diferentemente, permissões e restrições de uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral do assentamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos no âmbito do Município de Mata de São João-BA poderá ser realizado mediante as seguintes modalidades:

I – Loteamento;

II – Reloteamento;



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Praça Barão Açu da Torre, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 635-1310 - Fax: (71) 635-1668 - www.matadesaojoao.ba.gov.br

- III - Desmembramento;
- IV - Amembramento;
- V - Remembramento;
- VI - Desdobro;
- VII - Urbanização;
- VIII - Urbanização Integrada;
- IX - Reurbanização;
- X - Reurbanização Integrada;
- XI - Reurbanização Simples;
- XII - Parcelamento em Condomínio;
- XIII - Reparcelamento em Condomínio.

§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se Reloteamento a modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes.

§ 3º - Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º - Considera-se Amembramento o agrupamento de glebas não parceladas, para a constituição de nova gleba.

§ 5º - Considera-se Remembramento ou Unificação o reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou



parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição sob forma de novos lotes ou frações ideais.

§ 6º - Considera-se Desdobro a divisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento, para a formação de novo ou novos lotes.

§ 7º - Considera-se Urbanização o processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura.

§ 8º - Considera-se Urbanização Integrada o empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias de base residencial e/ou comercial e de serviços e/ou industrial, contendo a necessária infra-estrutura de equipamentos comunitários e urbanos.

§ 9º - Considera-se Reurbanização o processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.

§ 10 - Considera-se Reurbanização Integrada o processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com ocorrência de usos do solo diversificado, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento.

§ 11 - Considera-se Reurbanização Simples o processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento.

§ 12 - Considera-se Parcelamento em Condomínio a divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes sob a forma de frações ideais.



§ 13 – Considera-se Reparcelamento em Condomínio a modificação total ou parcial de condomínio que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.

Art. 4º – O parcelamento do solo municipal subordina-se às diretrizes insertas na Lei Federal n. 6.766/79, na Lei Federal n. 4.591/64, na Lei Federal n. 10.257/01, na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e demais legislações atinentes à matéria, concernentes ao parcelamento e uso do solo, de modo a garantir o desenvolvimento integrado do Município.

Art. 5º – O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM.

Art. 6º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas, tecnicamente comprovadas, não aconselhem a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII – em terrenos onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.



VIII – em terrenos contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

IX – onde a legislação ambiental aplicável ao Município não permita.

§ 1º No caso de parcelamento de glebas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local.

§ 2º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do laudo geotécnico respectivo, emitida pelo CREA - BA.

§ 3º O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida pelo CREA - BA.

Art. 7º - A alteração do solo rural para fins urbanos está condicionada a prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do Órgão Metropolitano Competente, observando-se os critérios de proteção ambiental estipulados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 8º - Nos parcelamentos ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias municipais, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

§ 1º As faixas não-edificáveis devem ser indicadas na planta de aprovação do parcelamento, não sendo computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

§ 2º As áreas não-edificáveis dos parcelamentos já implantados devem observar o quanto estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Nos projetos de parcelamento realizados ao longo de dutovias, é obrigatória a reserva em cada lado, a partir de sua margem de faixa de



segurança não-edificável, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Poder Executivo, até o máximo de 15,00m (quinze metros) de largura.

§ 4º As áreas não-edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

§ 5º Nos projetos de parcelamentos os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Art. 9º - Nos parcelamentos destinados a Programas Habitacionais de Interesse Social e nos Programas de Urbanização Específica em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as dimensões de testada e área mínima dos lotes poderão ser inferiores às previstas nesta Lei e no Código de Obras do Município, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação.

TÍTULO III

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 10 – Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural, devendo ainda atender as diretrizes urbanísticas definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e as seguintes exigências:

I – os lotes devem ter área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e área máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), com no mínimo 5m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco).



II - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

III - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local;

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 11 – Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público:

§ 1º O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e a espaços livres de uso público é de 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 O percentual mencionado no parágrafo anterior poderá ser convertido em espécie, considerando o valor real de mercado da área.

§ 3º Deve ser determinada pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 4º Não são aceitas no cálculo de terrenos a serem transferidos as áreas previstas no art. 6º desta Lei e aquelas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.



§ 5º As áreas previstas no art. 6º da presente Lei podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade da sua área.

§ 6º Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 7º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 8º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a vias de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 9º No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 9º Excetuem-se do disposto no *caput* deste artigo os loteamentos que se enquadrem no art. 4º, § 1º da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 12 - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

- I – informação básica para parcelamento, fornecida pelo Poder Executivo;
- II – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º da Lei Federal n. 6.766/1979.
- III – certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;
- IV – planta da gleba que se pretende lotear, contendo:
 - a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
 - b) localização dos cursos d'água;



- c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos, e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão.
 - d) localização das áreas urbanizadas e das construções existentes;
 - e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
 - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;
 - g) localização das áreas de risco geológico previstas na informação básica;
- V – tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

Parágrafo Único. As diretrizes referidas no *caput* devem compreender, pelo menos:

I – o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município e da Região Metropolitana;

II – a indicação das áreas:

- a) de preservação permanente;
- b) destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 13 – Aprovado o loteamento ou a sua modificação, por ato do Poder Executivo, deve ser expedido o respectivo alvará, com prazo de validade – que respeitará o máximo previsto na Lei Federal n. 6.766/79 – a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

Parágrafo Único. O prazo previsto no *caput* inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14 - O Poder Executivo deve estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.



Art. 15 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente da seguinte forma:

I – em dinheiro;

II – por fiança bancária;

III – por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

§ 1º Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita a vistoria pelas concessionárias de água, energia elétrica e esgoto, quando for o caso.

§ 2º A critério do Poder Executivo, o depósito previsto no *caput* pode ser liberado parcialmente, à medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, energia elétrica e esgoto, quando for o caso, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 3º O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 1º.

Art. 16 - Não é permitida a aprovação de lotes isolados.

Art. 17 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de loteamento, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

Art. 18 – As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:



I – de ligação estruturante;

II – arterial;

III – coletora;

IV – local;

V – mista;

VI – de pedestres;

VII – ciclovia.

§ 1º Entende-se por vias públicas:

I – de ligação estruturante, a via – ou trecho – com função de fazer a ligação com Municípios vizinhos, com acesso às vias limdeiras devidamente sinalizadas;

II – arterial, a via – ou trecho – com significativo volume de tráfego utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias limdeiras devidamente sinalizadas;

III – coletora, a via – ou trecho – com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais;

IV – local, a via – ou trecho – de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

V – mista, a via - ou trecho - destinada à circulação de pedestre e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículo, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente;

VI – de pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

VII – ciclovia, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Praça Barão Açu da Torre, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 635-1310 - Fax: (71) 635-1668 - www.matadesaojoao.ba.gov.br

§ 2º Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

§ 3º O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM.

Art. 18 – O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feita através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Poder Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso, com anuência prévia.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 19 – Para a consecução de desmembramentos deve-se apresentar, para análise municipal, planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas, conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Art. 20 – Aplicam-se aos desmembramentos as disposições contidas no art. 12, incisos I, II e III da presente Lei.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO

Art. 21 – O Parcelamento para Condomínios é aquele destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 22 - No parcelamento para condomínios, pode ser concentrado em parte do terreno todo seu potencial construtivo.



Art. 23 - As áreas transferidas ao Município, resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 24 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II - manutenção da infra-estrutura (pavimentação, drenagem de águas pluviais, paisagismo, dentre outros especificados no projeto);

III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

IV - o empreendedor responsabiliza-se, exclusivamente, pela execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 25 - Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda o parcelamento em condomínio, não possuírem redes públicas de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de esgoto, estes serviços serão implantados pelo empreendedor e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 26 - Aplica-se à execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, a prestação de garantia prevista nesta Lei para os loteamentos.

Art. 27 - Os condomínios fechados horizontais deverão contemplar, no imóvel em que serão implantados, área para estacionamento de veículos, incluída na fração ideal.



CAPÍTULO VI

DA URBANIZAÇÃO INTEGRADA

Art. 28 – Em Urbanizações Integradas, o uso da edificação deve ser explicitado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

Art. 29 - Em Urbanizações Integradas referentes a condomínios ou distritos industriais, somente precisam ser aprovados, juntamente com o projeto de parcelamento, os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.

Art. 30 – É obrigatória a Urbanização Integrada em empreendimentos destinados à instalação de indústrias.

CAPÍTULO VII

DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 31 – A modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão e/ou unificação de parte ou de todo o parcelamento sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

Parágrafo Único. Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

Art. 32 – A modificação de parcelamento pode ser caracterizada pelas seguintes modalidades:

- I – remembramento;
- II – desdobro;
- III – reurbanização;
- IV – reurbanização integrada;



V – reurbanização simples.

Art. 33 – Considera-se:

I - Remembramento ou Unificação é o reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras; resultando em nova distribuição sob forma de novos lotes ou frações ideais.

II - Desdobro é a divisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento, para a formação de novo ou novos lotes.

III – Reurbanização é o processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.

IV - Reurbanização Integrada é o processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com a ocorrência de usos do solo diversificado, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento.

V – Reurbanização Simples é o processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sócio-cultural no assentamento.

Art. 34 – Não é permitida a modificação de parcelamento:

I – que resulte em lote em desconformidade com o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e na presente Lei;

II – que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei;



CAPÍTULO VIII

DO REPARCELAMENTO

Art. 35 – Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 36 – Considera-se Reparcelamento:

I – reloteamento;

II – reparcelamento em condomínio.

§ 1º Reloteamento é a modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes.

§ 2º Reparcelamento em condomínio é a modificação total ou parcial de condomínio, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.

Art. 37 – A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

Art. 38 – No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original.

Art. 39 - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

Art. 40 – Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para o loteamento.

Art. 41 – O Poder Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.



TÍTULO IV

DOS USOS

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 42 – Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I – residencial;

II – não residencial;

III – misto.

Art. 43 – Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, classificam-se em:

I – grupo I: uso de baixo impacto ambiental e/ou urbanístico;

II – grupo II: uso de médio impacto ambiental e/ou urbanístico;

III – grupo III: uso de alto impacto ambiental e/ou urbanístico.

CAPÍTULO II

DOS TIPOS DE REPERCUSSÃO

Art. 44 – São os seguintes os tipos de repercussão:

I – atração de alto número de veículos leves;

II – atração de alto número de veículos pesados;

III – atração de alto número de pessoas;

IV – geração de risco de segurança;



V – geração de efluentes poluidores, gases ou radiações ionizantes;

VI – geração de ruídos e vibrações.

§ 1º A localização de usos não residenciais está disciplinada na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Desenvolvimento Municipal - PDDM.

§ 2º A localização dos usos e o funcionamento das atividades são regulados pelas disposições contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, estando sujeitos, no caso das relativas aos usos do grupo II e III, ao atendimento de medidas a serem definidas em Lei específica que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas.

§ 3º A Lei de que trata o parágrafo anterior deve definir as repercussões de cada atividade, bem como os padrões de emissão de poluentes e as medidas amenizadoras das repercussões negativas, considerando o seu porte e as suas características.

TÍTULO V

DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 – O descumprimento das disposições contidas nesta Lei ensejará a instauração do devido Processo Administrativo relativo à apuração das infrações supostamente cometidas pelo empreendedor, o que resultará na aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Título e do Código de Polícia Administrativa do Município.

Art. 46 – O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente, ou mediante via postal com Aviso de Recebimento – AR ou por edital, para regularizar a situação, no prazo máximo de 10 (dez) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Título.



Art. 47 – Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nos Capítulos seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para os fins desta Lei considera-se reincidência:

I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento ou atividade;

II – a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração;

§ 2º O pagamento da multa não implica na regularização da situação nem obsta nova notificação em 10 (dez) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

CAPÍTULO II

DAS PENALIDADES OU INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 48 – A realização de parcelamento sem a aprovação do Poder Executivo ou executado em desconformidade com o projeto aprovado enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por metro quadrado do parcelamento ilegal;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a notificação, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;



III – multa diária no valor equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em caso do descumprimento do embargo;

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por metro quadrado do parcelamento ilegal;

II – interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais), em caso do descumprimento da interdição;

Art. 49 – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao Cartório Competente nos 5(cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo Único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais).

Art. 50 – A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará pertinente sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês ou fração, de atraso.

Art. 51 – A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a medida judicial cabível para coibir a implantação do parcelamento ilegal nos termos do quanto preceituado nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal n. 6.766/79.



CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES

Art. 52 – O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I – pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), no caso de uso do grupo I;
- b) R\$ 500,00 (quinhentos reais), no caso de uso do grupo II;
- c) R\$ 1.000,00 (hum mil reais), no caso de uso do grupo III;
- d) R\$ 3.000,00 (três mil reais), no caso de empreendimento de impacto.

II – interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa;

§ 2º O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I – a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II – a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º No caso de atividade poluente, assim considerada pela Lei Ambiental é cumulativa com a aplicação da 1ª multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 4º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.



§ 5º Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no Auto de Infração respectivo.

CAPÍTULO IV

DA PENALIDADE APLICÁVEL ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 53 – Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nos Capítulos anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54 - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas que apresentem degradação ambiental, salvo se o dano for reparado pelo empreendedor e houver a necessária anuência do Poder Público Municipal.

Art. 55 - É facultado ao Poder Público Municipal a exigência de parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos da Lei Federal n. 10.257/01 – Estatuto da Cidade, da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e os ditames da presente Legislação.

Art. 56 – O Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados, nos termos da Lei Federal n. 10.257/01 – Estatuto da Cidade, da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e da legislação específica, desde que haja anuência expressa do proprietário do imóvel.

Art. 57 – Os parcelamentos ilegais implantados no Município antes da publicação da presente Lei poderão ser regularizados nos termos do quanto estabelecido em legislação própria.



Parágrafo Único. São considerados parcelamentos ilegais, aqueles executados em desacordo com a Legislação Municipal, Estadual e Federal pertinentes, destacando-se as seguintes modalidades:

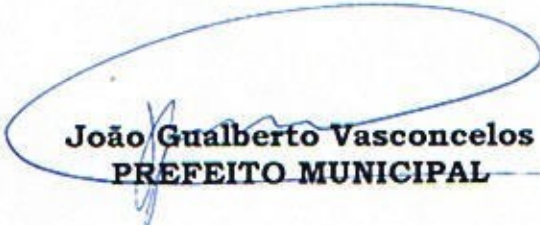
- I - Parcelamentos Clandestinos - são aqueles executados sem a prévia aprovação do Poder Público Municipal;
- II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares - são aqueles aprovados pela Municipalidade e executados sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos no ato de aprovação;
- III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares - são aqueles aprovados pela Municipalidade e implantados de acordo com o ato de aprovação, sem estar, contudo, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis Competente;
- IV - Parcelamentos Espontâneos - são aqueles caracterizados pelos assentamentos habitacionais surgidos de forma espontânea e consolidados sem a intermediação de um empreendedor.

Art. 58 - Os casos omissos na presente Lei serão solvidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, pela Lei Federal n. 4.591/1964 e pela Lei 10.257/2001.

Art. 59 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 60 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, em 25 de outubro de 2006.



João Gualberto Vasconcelos
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Praça Barão Açu da Torre, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 635-1310 - Fax: (71) 635-1668 - www.matadesaojoao.ba.gov.br