



Diário Oficial do **MUNICÍPIO**

Prefeitura Municipal de Serra Dourada

1

Terça-feira • 13 de Abril de 2021 • Ano • Nº 2402

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Prefeitura Municipal de Serra Dourada publica:

- **Lei Nº 232/2021, de 13 de abril de 2021** - Dispõe Sobre Normas Relativas ao parcelamento do solo urbano do município de serra dourada, estado da Bahia e dá outras providências.

Esse município tem Imprensa Oficial.

A Lei exige que todo gestor publique seus atos no seu veículo oficial para que a população tenha acesso e sua gestão seja transparente e clara.

A Imprensa Oficial criada através de Lei, cumpre esse papel.

Imprensa Oficial do Município.

Gestão Transparente e consciência limpa.



Leis



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

LEI Nº 232/2021 DE 13 DE ABRIL DE 2021

“Dispõe Sobre Normas Relativas AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SERRA DOURADA, ESTADO DA BAHIA e dá Outras Providências”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SERRA DOURADA-ESTADO DA BAHIA, tendo em vista o disposto na Lei Orgânica do Município, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Lei do Parcelamento do Solo Urbano de SERRA DOURADA, Estado da BAHIA, com a seguinte redação:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

Art. 2º O Parcelamento do Solo Urbano, do Município de SERRA DOURADA, reger-se á por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

§ 1º A execução de qualquer Parcelamento do Solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de Parcelamento do Solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

Art. 3º O Parcelamento do Solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento.

Art. 4º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - loteamento: A subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;

II - desmembramento: É a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, dotado de redes de energia elétrica e água potável, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

III - desdobramento: É a divisão total de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

IV - remembramento: A junção de dois ou mais lotes ou glebas, formando um único imóvel.

Parágrafo único. Os loteamentos, desmembramentos e desdobramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com as normas de zoneamento de uso e ocupação do solo contidas neste Lei.

Art. 5º Só é admissível o Parcelamento do Solo para fins urbanos na Macrozona Urbana e na Macrozona de Expansão Urbana, assim definidas na legislação municipal.

Art. 6º Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, desdobramentos ou remembramentos realizados para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 7º Os loteamentos serão divididos em duas categorias:

I - loteamentos Convencionais;

II - loteamentos de Interesse Social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção e ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura definida em lei específica, com o fim de resolver problemas de assentamento e acesso habitacional à populações de baixa renda.

Art. 8º Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário;

V - energia elétrica pública e domiciliar;

VI - iluminação pública;

VII – placas com nomes das vias públicas.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Parágrafo único. A solução a que se refere o inciso IV deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta estiver disponível.

Art. 9º É expressamente vedada à venda de lotes antes da aprovação final do loteamento.

Art. 10. Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do Parcelamento do Solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 11. Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - pontes e muros de arrimo.

SEÇÃO I OBJETIVOS

Art. 12. Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique Parcelamento do Solo para fins urbanos;

II - adaptar o máximo possível o parcelamento à topografia local;

III - assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;

IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;

V - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VI - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, assim como as áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura;

VII - hierarquizar as vias urbanas, segundo tipo e destino de fluxo;

VIII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

IX - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

CAPÍTULO II NORMAS GERAIS

Art. 13. O Parcelamento do Solo se subordinará às diretrizes desta lei quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º A Municipalidade poderá limitar aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o Parcelamento do Solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 14. Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

Parágrafo único. Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência da Municipalidade e do órgão ambiental estadual.

Art. 15. Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos.

Art. 16. Não será permitido o Parcelamento do Solo:

- I - em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por lei;
- II - em áreas de proteção especial definidas na legislação, e naquelas onde o Parcelamento do Solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;
- III - em áreas onde as condições geológicas e topográficas não aconselham edificações;
- IV – em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- VI - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- VII - em obras onde as condições ambientais ultrapassem os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

VIII - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Municipalidade;

IX - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

X - em áreas de preservação permanente, assim definidas pela lei federal;

XI - em distância mínima de 50 metros da margem dos sistemas de tratamento de esgoto.

§ 1º Nas áreas previstas no inciso III deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o laudo geológico, sob a responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado pelo seu respectivo conselho de classe.

§ 2º Nos casos previstos nos incisos V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo seu respectivo conselho de classe.

Art. 17. A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

Art. 18. Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 19. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I - as diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pela legislação municipal complementar;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

Art. 20. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 12 (doze meses), a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 21. A denominação e aprovação das ruas, assim como a numeração das edificações, são atos privativos da Municipalidade, cabendo ao proprietário loteador o emplacamento dos logradouros públicos.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário o emplantamento da numeração de seus respectivos imóveis.

CAPÍTULO III REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 22. As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes no zoneamento de uso e ocupação do solo, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) dimensões e frente para via oficial de domínio público inferior a 10,00m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes e localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social, assim definidas por Lei.

Parágrafo único. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), salvo para desmembramentos executados em AEIS (Área Especial de Interesse Social) ou para regularização de loteamentos, desmembramentos, desdobros e/ou remembramentos já instalados e consolidados antes da publicação desta lei, desde que previamente autorizados, via decreto, pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 23. São considerados equipamentos urbanos, a rede de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

Parágrafo único. Poderá a Municipalidade, complementarmente, justificada a necessidade, exigir em cada loteamento a reserva de área destinada a equipamentos urbanos.

Art. 24. São considerados equipamentos públicos de uso comunitário os destinados à educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

Parágrafo único. O espaço destinado à implantação de equipamentos públicos da gleba a ser loteada não poderá ser inferior ao lote mínimo exigido por lei.

Art. 25. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Municipalidade indicará, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

§ 1º As vias projetadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º As vias deverão respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 26. A Municipalidade poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Art. 27. Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente construída.

Art. 28. A Municipalidade deverá analisar, ainda, a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 29. Aplicam-se aos desmembramentos e desdobros que resultem em lotes, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, exigindo-se ainda, previsão de áreas de uso público, na proporção descrita na tabela a seguir:

TABELA I
ÁREA LÍQUIDA TOTAL ÁREA DE USO PÚBLICO (%)

| | |
|--------------------------|--------|
| Até 1,0 hectare | Isento |
| Até 1,1 hectares | 11% |
| Até 1,2 hectares | 12% |
| Até 1,3 hectares | 13% |
| Até 1,4 hectares | 14% |
| Até 1,5 hectares | 15% |
| Até 1,6 hectares | 16% |
| Até 1,7 hectares | 17% |
| Até 1,8 hectares | 18% |
| Até 1,9 hectares | 19% |
| Até 2,0 hectares ou mais | 20% |

Parágrafo único. As áreas uso público a que se refere este artigo, serão doadas ao Município, sem ônus para este e terão duas destinações:

I - Área Verde: na proporção descrita no Art. 43, respeitando o mínimo de 250,00 m², (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

II - Equipamento Público: o restante da área institucional será destinada a implantação de equipamentos públicos, sendo que o lote mínimo deverá atender às exigências do Art.40.

Art. 30. Ao longo das águas correntes, nascentes e dormentes, é obrigatória a reserva de área de preservação permanente de no mínimo 30 (trinta) metros de cada lado, respeitando a legislação ambiental vigente.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

CAPÍTULO IV NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 31. A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao disposto nesta Lei e/ou em suas Leis Complementares, e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 32. Para efeito desta Lei, via urbana é composta de:

I - caixa de rua: conjunto da área de circulação dos veículos mais o espaço destinado ao estacionamento;

II - passeio: o caminho elevado de 5cm (cinco centímetros) a 15cm (quinze) centímetros acima do nível de circulação dos veículos, que ladeie a rua junto às edificações e se destine ao trânsito de pedestres;

III - canteiro: área pavimentada ou ajardinada e levantada, como os passeios, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua ou ao lado de uma via.

Art. 33. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas, obedecerão as medidas definidas nesta lei, abaixo discriminadas:

I - ruas principais: são as vias dos bairros ou zonas residenciais, industriais ou comerciais, que dão acesso às avenidas ou travessas:

a) vias com 9,0 metros de largura, 3,0 metros de calçadas de cada lado;

II - ruas secundarias: servem para dar acesso a propriedades e bairros urbanos:

a) vias com 7,0 metros de larguras e 2,0 metros de calçadas de cada lado.

Art. 34. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - obedecer à hierarquia definida nesta lei;

II - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 35. Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Parágrafo único. O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100,00m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 16,00m (dezesseis metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 36. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 15% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento). Em áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento), desde que não ultrapasse 1/3 (um terço) do total arruado;

II - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 37. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 38. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00m (nove metros) de raio mínimo.

SEÇÃO II QUADRAS E LOTES

Art. 39. Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo quando comprovada inviabilidade devido às condições topográficas ou ainda, para incorporar no traçado do sistema viário existente, sujeito a análise e aprovação da municipalidade.

Art. 40. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município de SERRA DOURADA é de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, testada mínima de 10,00m (dez metros), acrescida de 2,00m (dois metros) para lotes de esquina e profundidade mínima de 25,00m (vinte metros), respeitando as dimensões mínimas de cada zona definidas na legislação municipal.

§ 1º Só se admitirão lotes não retangulares quando no mesmo for possível inscrever um retângulo mínimo de 8,00m (oito metros) por 15,00m (quinze metros), acrescidos de 2,00 m (dois metros) em ambas as dimensões, em casos de esquinas.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

§ 2º Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas nesta Lei.

Art. 41. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das normas técnicas desta Lei, sendo que:

I - o lote mínimo poderá ter a área reduzida para menos de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada inferior a 10,00m (dez metros), desde que aprovado por lei específica, após parecer favorável do Conselho de Planejamento Municipal e o parcelamento for destinado para Loteamentos de Interesse Social;

II - os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Zonas Especiais de Interesse Social;

Art. 42. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 43. No Parcelamento do Solo é obrigatória a destinação de áreas públicas nas seguintes proporções:

§ 1º Nos parcelamentos situados na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana, as áreas públicas serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, das quais no mínimo:

I - em loteamentos com até 50 lotes: Será disponibilizado 5% das áreas públicas para a implantação de equipamentos públicos, sendo considerada como mínima a área correspondente a um lote;

II - em loteamentos com mais de 51 lotes: Será disponibilizado 3% das áreas públicas para a implantação de equipamentos públicos e mais 2% para a implantação de praça pública;

§ 2º As áreas públicas deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se também:

I - para as áreas destinadas ao sistema de circulação, as diretrizes previstas nesta Lei;

II - para as Áreas Verdes, a proporção de 8m² por habitante, no mínimo, conforme dispositivos da Legislação Estadual.

§ 1º A Municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

§ 2º Exclui-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 3º Os loteamentos destinados ao uso industrial, nos quais todos os lotes forem maiores que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), estão isentos dos índices fixados neste artigo devendo ter o percentual de áreas públicas estabelecido por lei municipal específica.

§ 4º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

Art. 44. A área destinada a implantação de equipamentos urbanos e comunitários deve obrigatoriamente ter as dimensões mínimas de um lote urbano especificadas no Art. 40 desta Lei Complementar, declividade inferior a 20% (vinte por cento) e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 10,00m (dez metros).

§ 1º A relação entre a área do lote e sua testada, deverá ser igual ou menor a 50, garantindo a proporcionalidade de grandes lotes. Área do lote / Testada do lote \leq 50.

§ 2º Parágrafo Único - As Áreas Verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 3º As áreas destinadas a praças deverão ser equipadas pelo loteador, após aprovação do projeto pela municipalidade. Sendo que, o mesmo deverá atender às normas de acessibilidade e prever no mínimo:

- I – passeio público padrão;
- II – vias de circulação internas pavimentadas;
- III – arborização e ajardinamento;
- IV – iluminação Pública (anti-vandalismo);
- V – mobiliário urbano (lixeiras, bancos...);
- VI – equipamentos de lazer e/ou esportivos.

SEÇÃO IV FAIXAS NON AEDIFICANDI

Art. 45. Entende-se por áreas *non aedificandi*, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art. 46. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* o que segue:



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

I - faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias estaduais com 15,00m (quinze metros) para cada lado, partindo da faixa de domínio;

II - faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica, em toda área do Município;

III - faixa reservada em glebas destinada ao futuro prolongamento das ruas e vias adjacentes;

IV - faixa reservada nos loteamentos destinada à implantação de equipamentos urbanos;

V - faixas de drenagem dos cursos d'água;

VI - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água e esgoto;

VII - faixa ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos, correspondente a 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 47. As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

§ 1º Não estão contempladas pela proibição os muros e cercas efetuados para proteção das Áreas de Preservação Permanente, nas quais seja limitado o acesso.

§ 2º Na faixa *non aedificandi* relativa às vias públicas é vedada a construção de cercas e muros, inclusive muros para aterros.

SEÇÃO V OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 48. As obras de implantação de novos loteamentos somente poderão ter início após o registro do empreendimento em Cartório de Registro de Imóveis, mediante caução de lotes, conforme descrito no Art. 51.

Art. 49. Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto:

I - demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira;

II - abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificações da Municipalidade, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - rede de coleta de águas pluviais;

IV - drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

V - sistema completo de distribuição de água tratada e rede de distribuição em cada lado da rua;

VI - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminárias ornamentais de 3 metros e lâmpadas a vapor de sódio de 150 watts;

VII – instalação de placas indicativas dos nomes dos logradouros;

VIII – pavimentação com pedra irregular, pavimentação asfáltica, ou blocos de concreto;

IX – passeio públicos padronizados, conforme especificado no Anexo IV do Código de Obras e Edificações;

X – implantação da praça pública, conforme Art. 44, quando couber;

XI – em áreas adjacentes à rede de coleta e tratamento de esgoto municipal existente, deverá o loteador prever a continuidade da mesma;

XII – quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei ou que a municipalidade julgar necessárias.

Art. 50. O prazo máximo para execução das obras de loteamento é de 3 (três) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no cronograma aprovado e no Termo de Compromisso anexado à presente.

Parágrafo único. O prazo mencionado no *caput* poderá ser prorrogado, a critério do Município, em virtude de caso fortuito ou força maior, desde que devidamente fundamentado em requerimento do loteador.

Art. 51. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, para sua aprovação e registro, o Município exigirá o caucionamento/hipoteca do percentual de lotes comercializáveis necessários para assegurar o custeio das obras.

§1º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§2º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de forma alternada, garantindo a uniformidade da distribuição dos lotes.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

SUBSEÇÃO I LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 52. Os loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público Municipal, admitem, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - instalação de rede de água potável;
- IV - instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - saneamento básico;
- VI – pavimentação;
- VII – drenagem pluvial.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura exigidas no caput deste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 53. Para efeito de aprovação de projeto técnico de Parcelamento do Solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade, respectivamente:

- I - pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;
- II - pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;
- III - pedido de análise de anteprojeto urbanístico;
- IV - Pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

Art. 54. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir parcelamento irregular.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

SEÇÃO I CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 55. No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

I - croqui da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;

II - título atualizado de propriedade do imóvel, transcrito no registro de imóveis;

III - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;

IV - indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;

V - indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

Art. 56. A Municipalidade, ao informar sobre a viabilidade técnica, indicará:

I - zona a que pertence o loteamento;

II - dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;

III - indicações do sistema viário principal;

IV - existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio, faixas de drenagem dos cursos d'água e faixas sanitárias.

Art. 57. A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 58. O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

SEÇÃO II DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO

Art. 59. Após as informações da Consulta Prévia de Viabilidade, antes da elaboração de qualquer projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar que a Municipalidade forneça as diretrizes básicas a serem obedecidas, de acordo com a legislação municipal vigente, apresentando para este fim, requerimento com os seguintes documentos:

I - consulta prévia de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

II - planta do perímetro do terreno na escala mínima de 1:2000 na qual conste:

- a) divisas da gleba a ser loteada;
- b) orientação magnética ou verdadeira;
- c) levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;
- d) localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias, e demais obras ou instalações existentes no local;
- e) no caso de loteamento, o tipo de uso predominante a que se destina;
- f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;
- g) estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito.

III - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

§ 1º O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado, registrado em seu respectivo conselho profissional.

§ 2º Sempre que se fizer necessário, a critério da Municipalidade, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 3º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável e energia elétrica, podendo-se admitir neste caso:

I - laudo baseado em estudo feito pela concessionária local de abastecimento, constando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento existente.

Art. 60. O órgão municipal competente, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:

I - as vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

II - definição das áreas *non aedificandi* provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, vias urbanas e adutoras;

III - faixas de escoamento de águas pluviais;

IV - áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto em legislação específica;

V - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

VI - as zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 61. O órgão municipal competente se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 62. O prazo máximo de validade das diretrizes básicas para o parcelamento é de 6 (seis) meses, a contar da sua expedição.

Art. 63. Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

SEÇÃO III ANTEPROJETO URBANÍSTICO

Art. 64. Cumpridas as etapas da Seção I e Seção II deste Capítulo, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico do loteamento, submetendo-o à análise da Municipalidade, devendo apresentar:

I - consulta prévia de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns na escala mínima de 1:1000;

III - proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

Parágrafo único. Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

Art. 65. O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta seção em 2 (duas) vias, uma das quais ficará com a Municipalidade.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Art. 66. Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto definitivo para efeito de aprovação.

Art. 67. O prazo para estudos e liberação será de 60 (sessenta) dias úteis.

Parágrafo único. O anteprojeto terá validade de 06 (seis) meses, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.

SEÇÃO IV PROJETO TÉCNICO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO

Art. 68. O interessado, orientado pelas diretrizes urbanísticas obtidas na consulta de viabilidade e pelas diretrizes básicas urbanísticas, poderá solicitar a aprovação de projeto de loteamento, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - requerimento solicitando licença para aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou seu representante legal;

II – termo de caucionamento dos lotes;

III - consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

IV - certidão atualizada de propriedade do terreno e dos terrenos confrontantes, transcritos no registro de imóveis;

V - instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando for o caso;

VI - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VII - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável, fornecida pelo órgão competente;

VIII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente;

IX - cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memorial descritivo dos mesmos;

X – ART do responsável técnico;

XI - laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pela Municipalidade;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

XII - cronograma físico-financeiro das obras do loteamento;

XIII – Licença Ambiental Prévia (LAP) e Licença Ambiental de Implantação (LAI) emitidas pelo Município ou pelo INEMA.

Art. 69. O projeto urbanístico, em 4 (quatro) vias em papel e 1 (uma) via em meio digital, deverá conter:

I - planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento conforme a Lei Complementar;

II - projeto geométrico na escala de 1:1000, indicando:

- a) norte magnético ou verdadeiro;
- b) pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);
- i) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) dimensões lineares e angulares do projeto, azimutes das vias e linhas externas da gleba, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
- k) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- l) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

n) áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi* estabelecidas pela legislação vigente;

o) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;

p) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;

q) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;

r) faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;

III - indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Art. 70. Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento d'água aprovado pelo órgão competente;

II - projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo da bacia contribuinte;

IV – projeto de pavimentação;

V - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Art. 71. As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

Art. 72. O memorial descritivo do loteamento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II - quadro de estatística contendo todas as áreas;

III - a fixação da zona de uso predominante;

IV - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

V - a área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

VI - indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

VII - limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;

VIII - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecer às conexões necessárias a sua utilização.

Art. 73. A Municipalidade poderá exigir, ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

Art. 74. Todas as plantas e documentos constantes do projeto de loteamento serão assinados pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico legalmente habilitado, com indicação do respectivo CREA e registro na Municipalidade, devendo ser apresentada a guia de ART dos projetos e execução das obras.

SEÇÃO V

PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS, DESDOBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 75. Para aprovação de projeto definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do terreno e dos confrontantes, com certidão atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

III - instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

V - cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memoriais descritivos dos mesmos;

VI - ART do responsável técnico;

VII - planta planimétrica na escala de 1:500, indicando:

a) norte magnético ou verdadeiro;

b) planta de situação;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) afastamentos exigidos devidamente cotados;
- h) áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi*, estabelecidas pela legislação vigente;
- i) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- j) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- k) quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- l) faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;
- m) áreas *non aedificandi* em todos os prolongamentos de vias públicas, inclusive as locais, no caso de desmembramentos que gerem glebas urbanas.

VIII - Licença Ambiental Prévia (LAP) ou Dispensa emitida pelo Município ou INEMA. órgão competente para o caso de desmembramentos classificados na letra a, do inciso II, do artigo 4º desta Lei.

IX - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Art. 76. Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em 3 (três) vias em papel e 1 (uma) via em meio digital.

Parágrafo único. As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

Art. 77. A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Art. 78. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto no Art. 40 desta Lei Complementar ou conforme a zona em que se situarem.

§1º As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos ou desdobramentos sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

§ 2º No caso de desdobramento poderá ser aprovado lote localizado nos fundos dos terrenos com acesso através de faixa “*non aedificandi*” com largura mínima de cinco metros (5,00m) e comprimento máximo de quarenta metros (40,00m), desde que tal faixa permita o acesso de veículos, possua redes de energia elétrica e água potável e seja incorporada ao lote resultante não sendo, no entanto, sua área computada dentro da área mínima prevista para lotes urbanos pelo artigo 40 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO, DESDOBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 79. Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para o loteamento e 30 (trinta) dias para o desmembramento ou desdobramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, para decidir sobre sua aprovação.

Parágrafo único. Os loteamentos, desdobramentos, remembramentos e desmembramentos classificados serão aprovados por Decreto.

Art. 80. Compete ao proprietário encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado, através da Secretaria do Meio Ambiente do Estado da Bahia, quando:

- I - localizados em áreas de interesse especiais, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II - localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerado até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;
- III - loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- I - as necessárias à preservação do meio ambiente;
- II - as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, paisagístico, arquitetônico e científico;
- III - as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

IV - as destinadas a instalações de distritos e áreas industriais.

Art. 81. Os projetos de Parcelamento do Solo poderão, a qualquer tempo, ser alterados, totais ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízos dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

Parágrafo único. Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 82. A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de desmembramentos ou loteamentos não aprovados, caucionados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

Art. 83. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme anexo II, obrigando-se:

I - executar, no prazo de até 3 (três) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras, conforme cronograma físico-financeiro aprovado com o projeto e estabelecido no Capítulo IV, Seção V - Das Obras dos Loteamentos;

II - facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução a que se refere o art. 54 desta Lei, para garantia da execução das obras;

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes caucionados, antes de concluir as obras previstas no art. 49 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;

V - anexar modelo do contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:

a) a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do art. 49, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;

b) as restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes.

VI - caucionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Art. 84. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para suas execuções.

Parágrafo único. No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - definição de cada etapa do projeto;

II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 85. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Parágrafo único. No registro de Parcelamento do Solo urbano (loteamento ou desmembramento) deverá ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedida pelo órgão competente, sendo facultada a apresentação da LAI quando expressamente dispensada pela LAP (Licença Ambiental Prévia).

Art. 86. Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 49 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, emitirá o Termo de verificação de obras de infraestrutura.

§ 1º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 2º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 87. A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pela Prefeitura, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo único. Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 88. Fica sujeito à multa correspondente a 2.000 (duas mil) UFIS, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar Parcelamento do Solo sem prévia autorização da Municipalidade e, em dobro, em caso de reincidência.

§ 1º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da prevista no *caput*.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

Art. 89. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 90. Nenhum benefício do Poder Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 91. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único. Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 92. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra.



Estado da Bahia

Município de Serra Dourada

Rua Duque de Caxias, s/nº, Centro – Telefax (77) 3686-2079

CEP 47.740-000 - Serra Dourada Bahia – www.serradourada.ba.gov.br

CNPJ: 14.222.277/0001-73

Art. 93. O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

Parágrafo único. O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 94. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei.

Art. 95. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRE-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal, 13 de abril de 2021.

Auzenildo Sousa Costa
Prefeito Municipal