



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 05, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

À CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADOS

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores de Santaluz - Ba

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento e uso do solo no Município de Santaluz e dá outras providências, objetivando a criação de marco regulatório para definição de regras para o estabelecimento de loteamentos, desmembramentos, remembramentos e desdobro no Município de Santaluz.

O presente projeto justifica-se tendo em vista o crescente estabelecimento de empreendimentos imobiliários de grande e pequeno porte sem observação a necessários padrões urbanísticos, restou necessário que o Poder Público Municipal institua regras com a finalidade de tornar esses ambientes dotados de infraestrutura adequada, capazes de atender a necessidades básicas dos moradores e de estarem devidamente adaptados às normas legais da espécie.

Ciente da relevância da matéria, que certamente será inserida no ordenamento jurídico do Município de Santaluz, confia na rápida tramitação em caráter de Urgência o incluso Projeto de Lei e, ao final, na sua aprovação por essa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito Municipal,

Santaluz, 14 de março de 2014.

ZENON NUNES DA SILVA FILHO

Prefeito Municipal

RECEBIDO
EM 14/03/14



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 05, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

PROJETO DE LEI Nº 1.418, DE 14 DE MARÇO DE 2014.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Santaluz e dá outras providências”

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTALUZ, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores decreta e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo, observada as regras contidas no Plano Diretor e as demais disposições desta Lei, deverá ser efetuado segundo as seguintes categorias de empreendimento:

- I – Loteamento;
- II – Desmembramento;
- III – Remembramento; e
- IV – Desdobro

Art. 2º - Aplicam-se as seguintes disposições para loteamentos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários, e às áreas verdes de lazer, serão doadas gratuitamente ao Município no ato do registro do empreendimento e equivalerão a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba;

II – nos loteamentos destinados ao uso industrial cujas áreas dos lotes forem superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), a percentagem das áreas doadas ao Município poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do total da gleba;

III – as áreas públicas a que se refere o inciso I deste artigo atenderão aos seguintes percentuais:

- a) as áreas verdes e de lazer corresponderão a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;
- b) as áreas destinadas a equipamentos comunitários corresponderão a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
- c) as áreas destinadas a equipamentos urbanos e sistema de circulação corresponderão a 15% (quinze por cento) da área total da gleba; e
- d) quando as áreas mencionadas na alínea “c” forem inferiores ao percentual estabelecido, o percentual correspondente à diferença para 15% (quinze por cento) será integralizado como área verde e de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 0 5, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

IV – todo o loteamento com 200 (duzentos) lotes ou mais, deverá dispor de área destinada ao uso comercial e de serviços de, no mínimo, 1,5% (um e meio por cento) do total da gleba;

V – todo loteamento deverá dispor de, pelo menos, uma via de acesso de veículos que será articulada à via de acesso principal do empreendimento;

VI – as vias de circulação deverão observar as seguintes disposições:

- a) articular-se com as vias oficiais existentes ou aprovadas;
- b) atenderem às características técnicas de acordo com sua hierarquia, nos termos de superveniente regulamentação desta Lei; e
- c) as vias sem saída serão admitidas, desde que no dispositivo de retorno da pista de rolamento possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da respectiva pista.

VII – as quadras não poderão ultrapassar o comprimento de 200,00 m (duzentos metros), salvo em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes;

VIII – excluem-se do disposto no inciso VI deste artigo, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

IX – os lotes deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) atenderem às dimensões mínimas estabelecidas à regulamentação desta Lei;
- b) fazer frente, obrigatoriamente, para logradouros públicos destinados à circulação de veículos ou pedestres; e
- c) não poderão distar mais de 600,00 m (seiscentos metros) de via coletora ou de circulação de veículos do sistema de transporte coletivo, e 400,00 m (quatrocentos metros) de área destinada à recreação, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhes dá acesso.

X – ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, dormentes e faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva da faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites da faixa de domínio; e

XI – a área da faixa “non aedificandi” referida no inciso anterior, quando ao longo de águas correntes, poderá ser computada no percentual das áreas verdes e de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 05, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

Art. 3º - Para aprovação do loteamento promovido por particular será firmado TAC (Termo de Acordo e Compromisso) entre a Prefeitura e o empreendedor, através do qual o empreendedor se comprometerá a realizar, à sua custa, sem qualquer ônus

para a Administração Pública, todas as obras de terraplenagem, meios-fios, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, drenagem, arborização e demarcação dos lotes, quadras e logradouros, além de dispositivos complementares que garantam a plena acessibilidade, conforme a NBR nº 9050/2014, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados e, que após assinado, deverá ser levado perante o Oficial competente, para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - De acordo com o tipo de loteamento e a conveniência da Administração Pública, outras exigências poderão ser acrescentadas ao TAC referido no caput deste artigo, tais como pavimentação, rede de esgotos, fossas sépticas, pontes, pontilhões, bueiros e galerias.

§ 2º - Para loteamentos destinados ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer outras exigências complementares quanto à implantação de infra-estrutura, objetivando assegurar condições adequadas de funcionamento dos empreendimentos e atividades a se instalarem.

§ 3º - Para aprovação de projeto de loteamento urbano, seja para fins de moradia ou industrial, faz-se obrigatória apresentação de Parecer de viabilidade técnica, emitido pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água do Estado da Bahia.

§ 4º - Não será permitido o parcelamento do solo para instituição de loteamentos urbanos:

I – em terrenos alagadiços e sujeito 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 que sejam previamente saneados;

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

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição ou naquelas onde a poluição inviabilize o estabelecimento do ponto de vista sanitário, até a sua correção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 05, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

§ 5º - Fica ainda autorizado o Poder Executivo a aplicar multa de 05 (cinco) salários mínimos, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei, a todo proprietário de imóvel urbano que, sem a devida aprovação do parcelamento, efetuar a venda dos lotes.

§ 6º - As penalidades previstas nos parágrafos anteriores serão impostas com base em auto de infração lavrado pelo Fiscal de Obras e deverão ser satisfeitas pelo infrator no prazo de cinco dias após tomar ciência pessoal ou por edital.

Art. 4º - Os loteamentos populares atenderão às disposições dos artigos 1º e 2º, no que couber, observadas as seguintes normas:

I – serão admitidos lotes com área inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testadas inferior a 5,00 m (cinco metros) nos empreendimentos declarados de interesse social por ato específico do Chefe do Executivo Municipal, respeitados os mínimos de 64,00 m² (sessenta e quatro metros quadrados) de área e 4,00 m (quatro metros) de testada;

II – o comprimento das quadras não excederá a 120,00 m (cento e vinte metros);

III – nas Vias de Pedestres (VP), no mínimo a cada 140,00 m (cento e quarenta metros) de comprimento, será reservado um lote de recreio, com área mínima correspondente ao lote mínimo adotado; e

IV – as Vias de Pedestres (VP) terão larguras mínimas de 4,00 m (quatro metros).

Art. 5º - O parcelamento do solo na categoria de Loteamento poderá ocorrer sob a forma de reloteamento, ficando sua aprovação condicionada às normas estabelecidas para as respectivas categorias.

Art. 6º - Aplicam-se para desmembramentos as seguintes disposições, além das contidas nos incisos IX e X do artigo 2º:

I – só serão objeto de parcelamento sob a forma de desmembramento, as áreas conceituadas como “gleba”, nos termos da posterior regulamentação desta Lei; e

II – quando a área da gleba for superior a 1 ha (um hectare), haverá a transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, de 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

Art. 7º - Aplicam-se, para remembramentos, as seguintes disposições:

I – atenderão aos incisos IX e X do artigo 2º desta Lei; e

II – não poderão ser lembradas com destinação diversa da original, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTALUZ

Praça Coronel José Leitão, Nº 05, Centro - CEP.: 48.880-000 - Fone 3265-2663

Art. 8º - Será admitido o desdobro de lotes de loteamentos ou de desmembramentos aprovados quando os lotes resultantes atenderem às disposições dos incisos IX e X do artigo 2º desta Lei.

Art. 9º - Os loteamentos já implementados deverão submeter-se às regras dispostas nesta Lei.

Art. 10. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal,

Santaluz - Ba, 14 de março de 2014

ZENON NUNES DA SILVA FILHO
Prefeito Municipal