



ESTADO DA BAHIA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO CONDE**

GABINETE DA PREFEITA

---

## **FICHA TÉCNICA**

---

### **PREFEITA**

RILZA VALENTIM ALMEIDA PENA

### **SECRETARIO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO**

PAULO SÉRGIO DE SOUZA

### **COORDENAÇÃO GERAL**

RENIVALDO GONÇALVES DA SILVA

*Secretário de Planejamento e Orçamento de jan.2009 a dez.2010*

RICARDO GUIMARÃES DE ÁVILA

*Diretor de Planejamento Estratégico*

### **EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA**

David Fadul Alves Dias (SEPLAN)

Edson Santos Ramos (SEPLAN)

Eduardo Macêdo Fernandes de Souza (SEPLAN)

Iânia Rejane Pereira dos Santos (SEPLAN)

José Carlos Reis (SEPLAN)

Karinna Santos de Almeida Carvalho (SEPLAN)

Titaian Argolo Ximenes (SEINF)

Yuri Wladimiro Ferreira Vieira (SEPLAN)

### **EQUIPE TÉCNICA EXTERNA**

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

*Empresa consultora*

CESAR CUNHA CAMPOS

*Diretor do projeto*

RICARDO SIMONSEN

*Supervisor*

ANTONIO LUIZ BOGADO FERNANDES

*Coordenador*



## SUMÁRIO

---

<b>CAPÍTULO I – Disposições Preliminares</b>	<b>03</b>
<b>CAPÍTULO II – Das Licenças</b>	<b>05</b>
Seção I – Disposições Gerais	05
Seção II – Licença de Localização	07
Seção III – Licença de Implantação	09
Seção IV – Licença de Operação	10
Seção V – Regularização	11
<b>CAPÍTULO III – Dos Projetos</b>	<b>11</b>
Seção I – Loteamentos	11
Seção II – Loteamentos de Interesse Social	12
Seção III – Desmembramentos e Remembramentos	13
Seção IV – Condomínios	14
Seção V – Vias no Interior de Parcelamentos	14
<b>CAPÍTULO IV – Das Infrações</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO V – Das Disposições Finais</b>	<b>16</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>Anexo I – TERMINOLOGIA</b>	<b>19</b>
<b>Anexo II – PENALIDADES</b>	<b>22</b>



## **Lei Municipal nº 202/2011**

**De 01 de Junho de 2011**

*Dispõe sobre o uso e ordenamento do solo do Município de São Francisco do Conde e dá outras providências.*

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO CONDE, Estado da Bahia**, no uso de suas atribuições e com base na Lei Orgânica do Município,

Faço saber que a Câmara de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de São Francisco do Conde obedecerá aos termos desta Lei, complementando as disposições do Plano Diretor e suas demais Leis Complementares.

§1º Qualquer atividade de parcelamento do solo do Município somente pode ser iniciada ou efetuada mediante a obtenção de licenças a serem requeridas ao Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento às normas desta Lei.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano, público ou privado, far-se-á por meio de loteamentos, desmembramentos ou condomínios.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, implicando na abertura de logradouros públicos ou ampliação dos existentes e na realização de obras de urbanização.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem a abertura de novas vias ou logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º Considera-se condomínio a divisão interna de uma gleba em unidades imobiliárias para uso e ocupação por diferentes proprietários, respectivamente, mediante a instituição de um regulamento interno, com reserva de áreas e vias a serem compartilhadas por todas as unidades imobiliárias do condomínio.

§4º Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos, cuja propriedade final resultante fará uso do sistema viário existente.

**Art. 3º** - A aprovação de parcelamento por loteamento ou desmembramento obedecerá às disposições da Lei do Plano Diretor Urbano e suas Leis Complementares, e será feita de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e suas modificações, bem como suas disposições.



**Art. 4º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e 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 que sejam previamente saneados, ou ainda, distantes menos do que 500 (quinhentos) metros de aterros sanitários;

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 impeça condições sanitárias suportáveis, sem sua devida correção.

VI – a menos de 50 (cinquenta) metros das nascentes de águas correntes, seja qual for a situação do relevo;

VII – em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;

VIII – em faixa de 50 (cinquenta) metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

**Art. 5º** - Em todos os casos previstos nesta Lei, os lotes deverão observar testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados.

Parágrafo único – No caso de Projetos de Interesse Social, estas dimensões poderão ser modificadas de acordo com parecer técnico, a ser emitido especificamente para cada projeto pela Secretaria de Planejamento.

**Art. 6º** - Compete à Secretaria de Planejamento solicitar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para a elaboração, acompanhamento e avaliação do processo de ordenamento do uso e da ocupação do solo do Município.

§1º - São consideradas informações básicas, dentre outras:

I – Os registros analíticos e tabulações do cadastro técnico municipal;

II – Os planos de obras municipais;

III – Os registros analíticos e tabulações setoriais referentes à infra-estrutura e aos equipamentos sociais;

IV – A cartografia, os dados estatísticos e censitários, oriundos de quaisquer fontes, pertinentes à realidade municipal;



V – Os registros e estatísticas sobre solicitações e aprovações de plantas, projetos e pedidos de concessão de licença referentes, respectivamente, a empreendimentos e atividades implantadas ou exercidas no município.

§2º - Os órgãos e entidades da administração direta e indireta deverão encaminhar sistematicamente à Secretaria de Planejamento as informações básicas e demais dados indicadores sob suas respectivas responsabilidades.

## **CAPÍTULO II DAS LICENÇAS**

### **Seção I Disposições gerais**

**Art. 7º** - Serão obrigatoriamente encaminhados para parecer técnico da Secretaria de Planejamento, que ouvirá os demais órgãos municipais pertinentes, os requerimentos de qualquer forma de parcelamento, conforme disposto nos artigos deste capítulo II da presente Lei.

Parágrafo único – As disposições desta Lei aplicam-se igualmente para os empreendimentos situados em zona costeira.

**Art. 8º** - Os projetos de empreendimentos de urbanização deverão ser licenciados em três fases, mediante a obtenção das seguintes licenças, sucessivamente:

I – Licença de Localização, concedida pelo prazo de dois anos, atestando a viabilidade ambiental do empreendimento e definindo as condições a serem atendidas pelo mesmo. É requerida obrigatoriamente nos casos de:

- a) novos parcelamentos;
- b) novos logradouros a serem acrescentados ao sistema viário urbano existente.

II – Licença de Implantação, correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação e ao Alvará de Construção<sup>1</sup>, a ser expedida se tiverem sido cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos pela legislação, inclusive os padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto dos empreendimentos de urbanização, devidamente apresentados no respectivo procedimento administrativo de requerimento desta Licença;

III – Licença de Operação, correspondente ao “Habite-se” da Lei do Código de Obras, expedida se, ao término da execução do projeto, tiverem sido cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos no procedimento administrativo que deu origem à Licença de Implantação correspondente.

---

<sup>1</sup> Vide Lei do Código de Obras do Município.



Parágrafo único. As Licenças indicadas neste artigo serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes.

**Art. 9º** - Qualquer Licença poderá ser precedida, a critério do interessado, de uma Análise de Orientação Prévia a ser realizada pela Secretaria de Planejamento e demais órgãos municipais pertinentes.

§1º Para solicitação da Análise de Orientação Prévia, o interessado deverá apresentar requerimento com *croquis* contendo informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistema viário da área de influência e indicação das articulações com o sistema viário oficial.

§2º A Análise de Orientação Prévia fornecerá informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto e condições a serem atendidas e diretrizes referentes ao uso do solo e infraestrutura, incluindo o exame da compatibilidade do empreendimento com a capacidade do sistema viário urbano existente ou projetado (casos de loteamentos) e de acesso aos lotes (casos de desmembramentos).

§3º O prazo para a expedição da Análise de Orientação Prévia é de 45 (quarenta e cinco) dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto e de 30 (trinta) dias para os demais, interrompidos quando a análise depender de informações complementares por parte do requerente.

§4º A validade do resultado da Análise de Orientação Prévia é de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 10** - Os interessados deverão apresentar seus respectivos requerimentos acompanhados da seguinte documentação:

I – quando pessoas jurídicas:

- a) ato constitutivo, registrado no órgão competente;
- b) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ);
- c) fotocópia da Carteira de Identidade do representante legal;
- d) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal;
- e) título aquisitivo do imóvel onde será exercida a atividade;
- f) prova de que o imóvel não está gravado de hipoteca ou ônus real e de que os respectivos proprietários não tenham ação ajuizada por cuja execução possa o imóvel vir a responder.

II – quando pessoas físicas:

- a) fotocópia da Carteira de Identidade;



- b) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF);
- c) comprovante de inscrição no órgão de classe, quando for o caso;
- d) título aquisitivo do imóvel onde será exercida a atividade.
- e) prova de que o imóvel não está gravado de hipoteca ou ônus real e de que os respectivos proprietários não tenham ação ajuizada por cuja execução possa o imóvel vir a responder.

## **Seção II**

### **Licença de Localização**

**Art. 11** - A Licença de Localização (LL) é concedida por meio de ato administrativo da Secretaria de Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes, na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

§1º Os pedidos de Licença de Localização de Empreendimento de Parcelamento do Solo Urbano serão encaminhados em três vias, constando, no mínimo de:

I – Documentos previstos no artigo 10, desta Lei;

II – Memorial descritivo do empreendimento, incluindo necessariamente:

- a) especificação da sua finalidade;
- b) porte do empreendimento, com a quantidade prevista de pessoas usuárias;
- c) volumes dos serviços públicos a serem demandados: água, energia elétrica, coleta de lixo, tratamento de efluentes e outros pertinentes

III – Endereço, *croquis* de localização da gleba a ser parcelada, com a indicação dos arruamentos contíguos;

IV – Plantas, impressas e em meio digital (CD), assinadas por profissional legalmente habilitado, em escala de 1:500 para os terrenos cuja maior dimensão seja inferior a 500 m; 1:1.000 para os terrenos cuja maior dimensão esteja compreendida entre 500 m e 1.200 m e 1:2.000 para os terrenos cuja maior dimensão seja superior a 1.200 m, contendo:

- a) a orientação do norte magnético;
- b) os limites da gleba com suas cotas exatas, referências de nível e posição de meios-fios;



- c) as curvas de nível equidistantes de 1m (um metro) e indicação de árvores existentes;
- d) as subdivisões das quadras e/ou lotes com as respectivas dimensões, numeração e áreas;
- e) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia, áreas livres de uso público e áreas institucionais e sua articulação com o sistema viário oficial.
- f) o detalhamento do relevo do solo, por meio de curvas de nível espaçadas no máximo em 2,00 m;
- g) as construções existentes;
- h) os mananciais ou cursos d'água e as valas, caso existentes;
- i) os arruamentos a serem feitos, com indicação dos loteamentos marginais aos mesmos;
- j) a área total do terreno e a área dos logradouros projetados no terreno considerado.

§2º Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada uma margem de erro de até 5% (cinco por cento).

§3º A planta de situação deverá ser separada das demais peças.

§4º Quando se tratar de empreendimento com geração expressiva de tráfego, os interessados deverão apresentar o plano funcional dos acessos, contendo esquema do tráfego da área de influência, as vias, número de pistas, sentido de tráfego, sinalização, semáforos se necessário, travessia de pedestres, esquema das interseções viárias, acessos e retornos com suas características geométricas e áreas de estacionamento.

§5º A Secretaria Municipal de Planejamento expedirá a Licença de Localização no prazo de 90 (noventa) dias, não sendo considerado neste os dias em que o processo tramitar em órgãos externos à Prefeitura ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.

§6º Deverá ser indicado pelo requerente o Responsável Técnico pelo empreendimento, devidamente credenciado junto ao CREA, cabendo-lhe todas as disposições pertinentes da legislação municipal vigente.

§7º Nas áreas urbanas, as quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 200,00m (duzentos metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento.

§8º Caso julgue necessário, a Secretaria de Planejamento poderá requerer a apresentação de peças complementares para a devida avaliação do empreendimento.



### **Seção III**

#### **Licença de Implantação**

**Art. 12** - A Licença de Implantação (LI) é concedida mediante Ato Administrativo da Secretaria do Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes, para a implantação de projeto de parcelamento, desde que o mesmo já tenha obtido previamente a Licença de Localização.

§1º Os pedidos de Licença de Implantação de Empreendimento de Parcelamento do Solo Urbano serão encaminhados em três vias, constando, no mínimo de:

I – Apresentação do projeto executivo do empreendimento contendo suas especificações detalhadas e incluindo as providências de controle ambiental e demais condicionamentos exigidos pela legislação;

II – Detalhamento das quadras, lotes e áreas de uso comum, compreendendo as áreas sociais, áreas verdes e de circulação;

III – Projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e respectivas redes, devidamente aprovado pelos órgãos e entidades públicas competentes;

IV – Projeto de iluminação pública, aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;

V – Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais residuais;

VI – Projeto de guias, sarjetas, programação e arborização dos logradouros públicos;

VII – Projeto de ajardinamento e arborização das áreas livres, com a representação da terraplenagem, da arborização, da cobertura vegetal e dos bosques naturais, quando existentes;

VIII – Projeto do sistema de captação e tratamento de água potável, aprovado pelos órgãos públicos competentes;

IX – Projeto da rede de distribuição de água potável aprovado pela concessionária do serviço;

X – Cronograma das etapas do parcelamento a serem implantadas.

XI - Projeto de obras de arte, pontes, muralhas, etc;

XII - Desenho do perfil longitudinal do eixo de todos os arruamentos projetados (relacionados no RN do serviço aerofotogramétrico nas escalas: horizontal de 1:500 e vertical de 1:50, divididos em folhas não excedentes a 1,00 m na maior extensão;

XIII - Perfil das praças desenhadas em dois sentidos normais nas mesmas escalas estabelecidas no Item anterior;

XIV - Seções transversais das ruas projetadas na escala de 1:50.



**Art. 13** - A concessão de Licença de Implantação de projetos de parcelamento ficará condicionada à assinatura, pelo interessado, do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), devidamente registrado em cartório, no qual os particulares se comprometerão a realizar, às suas custas, sem qualquer ônus para a administração pública, todas as obras de terraplenagem, abertura de logradouros, pavimentação, meios-fios, iluminação dos logradouros, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, redes de água e de esgotamento, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

Parágrafo único – A Secretaria Municipal de Planejamento expedirá a Licença de Implantação no prazo de 90 (noventa) dias, não sendo computados neste prazo os dias em que o processo tramitar em órgãos externos à Prefeitura ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.

#### **Seção IV** **Licença de Operação**

**Art. 14** - A Licença de Operação (LO) será concedida mediante ato administrativo da Secretaria de Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes, para a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento das exigências constantes das licenças anteriores, incluindo o estabelecimento das condições e procedimentos a serem observados para a operação pretendida.

§1º A licença de operação somente será concedida após terem sido realizadas todas as etapas previstas no projeto aprovado.

§2º A licença de operação poderá ser parcial em caso de:

I – Realização do parcelamento por etapas, desde que, a cada etapa concluída, tenham sido realizadas todas as especificações do projeto aprovado.

II – Programas habitacionais de caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada em regime de mutirão.

§3º A licença de operação parcial é de caráter precário e não substitui a licença de operação a ser concedida ao final das obras.

§4º O prazo para concessão da Licença de Operação não poderá exceder 20 (vinte) dias úteis, desde que cumpridas todas as obrigações definidas no projeto.

**Art. 15** - A Licença de Alteração (LA) será concedida mediante ato administrativo da Secretaria de Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes, para a ampliação ou modificação de empreendimento, atividade ou processo regularmente existente, observadas as disposições desta Lei.



Parágrafo único – Se já existirem unidades comercializadas por ocasião da solicitação de modificação encaminhada, a liberação desta ficará condicionada à sua aprovação pela maioria absoluta dos compradores dessas unidades.

## **Seção V Regularização**

**Art. 16** - Nos casos de interesse social, o Poder Executivo poderá autorizar a regularização de parcelamentos irregulares, mediante lei específica que determine as condições mínimas do processo de licenciamento previsto nesta Lei.

**Art. 17** - Nos casos de parcelamentos particulares irregulares, o Poder Executivo poderá celebrar com o empreendedor Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) que determine as condições mínimas do processo de licenciamento previsto nesta Lei a serem cumpridas, podendo estabelecer contrapartidas tais como:

- I – Doação de áreas do empreendimento, quando não for possível corrigir a situação;
- II – Execução de obras de infra-estrutura;
- III – Recomposição ambiental dentro ou fora do empreendimento.

## **CAPÍTULO III DOS PROJETOS**

### **Seção I Loteamentos**

**Art. 18** - Nos loteamentos, o projeto destinará para áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I – Áreas verdes, no percentual mínimo de 20% (vinte por cento), em cumprimento a orientação a ser obtida junto à Secretaria Municipal do Meio-Ambiente;
- II – Áreas comuns de uso social, equipamentos urbanos e comunitários abertos de uso público, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
- III – Áreas destinadas à implantação de circulação viária, em proporção à densidade de ocupação planejada para o loteamento, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 9º desta Lei.

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



§2º Todo loteamento residencial poderá destinar uma área específica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores.

§3º A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgãos municipais pertinentes.

**Art. 19** - Os loteantes serão obrigados a executar, de acordo com os respectivos projetos aprovados, à própria custa, no prazo fixado pelo Poder Municipal, as seguintes obras:

- I – locação de ruas, quadras e lotes;
- II – movimentos de terra;
- III – assentamento de meios-fios;
- IV – execução de sarjetas;
- V – rede de abastecimento de água potável;
- VI – assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;
- VII – pavimentação de todas as ruas;
- VIII – muros de sustentação, quando necessários;
- IX – posteamento e rede de iluminação pública;
- X – balizamento e proteção das áreas escolares;
- XI – tratamento paisagístico das áreas verdes.

§1º São também obrigações do loteante as constantes do Termo de Acordo e Compromisso (TAC).

§2º As obrigações deste artigo se aplicarão de acordo com os parâmetros indicados na Lei do Abairramento para a localidade em que se situar o loteamento.

§3º Durante todo o decorrer do projeto, o loteante deverá manter no local do empreendimento o projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código.

## **Seção II**

### **Loteamentos de Interesse Social**

**Art. 20** - Os loteamentos de interesse social deverão obedecer aos trâmites de licenciamento previstos nesta Lei, podendo, contudo, observar parâmetros especiais a serem fixados pela Secretaria de Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes.



### Seção III

#### Desmembramentos e Remembramentos

**Art. 21** - Aplicam-se aos desmembramentos, quando pertinentes, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situam ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único - Para a viabilização de novos empreendimentos, o Poder Municipal poderá analisar solicitações de retificação de metragem de áreas a serem devidamente formalizados junto à Secretaria de Planejamento.

**Art. 22** - Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, devendo para tal fim anexar em seu requerimento os seguintes documentos:

I – Título de propriedade dos imóveis, ou documentos correspondentes, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II – Certidão negativa da Fazenda Municipal;

III – Quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior ao remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
- f) outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria de Planejamento e dos demais órgãos municipais pertinentes.

IV – Indicação do Responsável Técnico devidamente registrado no CREA;

V – Memorial descritivo;

VI – Caso julgue necessário, a Secretaria de Planejamento poderá requerer a apresentação de peças complementares para a devida avaliação do empreendimento.



## Seção IV Condomínios

**Art. 23** - A implantação de condomínios poderá ocorrer em glebas não edificadas ou em lotes regulares resultantes de parcelamento aprovado.

§1º Nos condomínios horizontais, o projeto deverá estabelecer áreas verdes e de circulação, na proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I – áreas verdes, no percentual mínimo de 20% (vinte por cento), observando orientações a serem obtidas junto à Secretaria Municipal do Meio-Ambiente;

II – áreas comuns de uso social, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total da gleba, devendo ser especificado o total de áreas cobertas;

III – áreas destinadas à implantação de circulação viária, equipamentos urbanos e comunitários e espaços verdes em proporção à densidade de ocupação planejada para o condomínio.

§2º As faixas *non aedificandi*, como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, e áreas de preservação ambiental, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de condomínios.

§3º A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras no interior de um condomínio é de responsabilidade dos condôminos.

§4º As áreas de terreno de que trata o *caput* deste artigo não serão transferidas para o patrimônio municipal, por ocasião do registro no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo sob guarda e manutenção da administração condominial.

§5º As edificações em condomínio só serão permitidas após a devida aprovação do parcelamento requerido.

## Seção V Vias no Interior de Parcelamentos

**Art. 24** - Toda nova via pública proveniente de projeto de parcelamento por loteamento deverá ser enquadrada em uma das categorias previstas na Lei do Plano Diretor Urbano e Leis Complementares, devendo obedecer aos padrões técnicos nela estabelecidos.

§1º A localização das vias principais e sua articulação com o sistema viário oficial deverá ser aprovada pela Secretaria de Planejamento, ouvidos os demais órgãos municipais pertinentes.

§2º O projeto de parcelamento por loteamento deverá prever, em relação às vias:



I – calçadas ou espaços exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos;

II – espaços para a circulação de portadores de necessidades especiais, mediante a adequação dos projetos às suas necessidades, como o rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nos passeios, praças, parques e demais espaços de uso público;

III – projeto de drenagem, efetuado de modo a atender às vazões máximas históricas resultantes das chuvas críticas na área;

IV – arborização.

§3º Nas calçadas, o projeto incluirá o mobiliário urbano necessário tais como bancos, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pelo órgão competente da Administração Municipal, instalações móveis e pontos para comércio ambulante.

§4º Nos casos de projetos de desmembramento ou de condomínio, suas vias particulares deverão ter características físicas de acordo com os padrões estabelecidos pela municipalidade.

§5º As ciclovias, quando previstas, terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), declividade máxima de 15% (quinze por cento), e serão localizadas separadamente da pista de rolamento e demarcadas por sinalização horizontal.

§6º As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 20% (vinte por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

§7º As vias sem saída serão admitidas, desde que no retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

§8º Todo o perímetro do retorno de via sem saída será contornado por passeio.

§9º Os lotes resultantes da modificação de vias ou de arruamentos de loteamentos, cujas dimensões mínimas não atendam ao disposto nesta Lei, serão incorporados ao domínio público, mediante desapropriação.

§10º A quantidade de vagas de estacionamento será calculada de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Urbano e complementares

§11º A área de recuo poderá ser utilizada como área de estacionamento, desde que tenha uma profundidade mínima de 5,00 (cinco metros).



## **CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES**

**Art. 25** - Aplicam-se às infrações às disposições desta Lei as penalidades estabelecidas no seu Anexo II, além das demais penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 26** - A critério da Secretaria de Planejamento que ouvirá os demais órgãos municipais pertinentes, a graduação das multas far-se-á tendo em vista:

I – a maior ou menor gravidade da infração, tendo em vista suas consequências para o meio ambiente e a qualidade de vida dos habitantes do local;

II – os antecedentes do infrator;

III – as circunstâncias atenuantes e agravantes;

IV – o porte do empreendimento.

**Art. 27** - Qualquer obra de parcelamento, concluída ou não, poderá ser eventualmente interditada, caso seja verificada sua clandestinidade ou a desobediência às normas desta Lei. Nestes casos, o Poder Municipal identificará a irregularidade, lavrando o competente ato de interdição.

§1º Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, mesmo depois de sanada a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento da Lei pertinente.

§3º A interdição poderá ser suspensa caso as obras de urbanização passem a atender às exigências da legislação vigente e seu proprietário providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

§4º A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

## **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 29** - O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos desta Lei.

**Art. 30** - As solicitações de projetos de parcelamento em tramitação no Poder Executivo deverão adequar-se às normas desta Lei.

**Art. 31** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO CONDE**  
GABINETE DA PREFEITA

---

**Art. 32** - Revogam-se as disposições em contrário.

São Francisco do Conde, em 01 de Junho de 2011.

**RILZA VALENTIM DE ALMEIDA PENA**  
**PREFEITA**

**Silmar Carmo da Paixão**  
Secretária Municipal de Governo

**Paulo Sérgio de Souza**  
Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento



ESTADO DA BAHIA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO CONDE**

GABINETE DA PREFEITA

---

## **ANEXOS**



## **ANEXO I**

### **TERMINOLOGIA**

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**ÁREAS PÚBLICAS** - São as áreas de terras a serem doadas ao Município, no ato do parcelamento do solo, para fins de arruamento, instalação de equipamentos urbanos, preservação permanente, áreas *non aedificandi* e equipamentos comunitários, tais como: atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins.

**ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** – são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**ÁREA REMANESCENTE** - é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

**ÁREA URBANA** - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal.

**ARRUAMENTO** - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos.

**ÁREA "NON AEDIFICANDI"** - É área, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes.

**CONDOMÍNIO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela divisão interna de uma gleba em unidades imobiliárias para uso e ocupação por diferentes proprietários, respectivamente, mediante a instituição de um regulamento interno, com reserva de áreas e vias a serem compartilhadas por todas as unidades imobiliárias do condomínio.

**CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**DESDOBRO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.



**DESMEMBRAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação, administração e assistência social.

**EQUIPAMENTOS URBANOS** - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas.

**ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO** - são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e às trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares.

**GLEBA** - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

**LOTE** - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

**LOTEAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes ou unidades imobiliárias destinados a atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**LOTEAMENTO FECHADO** - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores.

**PERÍMETRO URBANO** - É a linha de contorno que define a área urbana.

**PLANO DE LOTEAMENTO** – é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento.

**PROJETOS OU LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL** – são projetos (loteamentos) voltados para prover residências a famílias de baixa renda, normalmente alvo de projetos habitacionais subsidiados pelo Poder Público.

**QUADRA** – É a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento.

**REFERÊNCIA DE NÍVEL** - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município.



**SISTEMA DE CIRCULAÇÃO** - São as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

**TESTADA** – É a divisa frontal e obrigatória de um determinado lote para um logradouro público.

**UNIDADE IMOBILIÁRIA** – É o resultado da subdivisão de uma gleba para destino a um único proprietário e que deverá relacionar-se com outras unidades provenientes da mesma gleba mediante a obediência a um regulamento interno chamado convenção condominial.

**ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL** – São áreas do município que abrigam ou são previstas para abrigar residências de famílias de baixa renda, normalmente alvo de projetos habitacionais subsidiados pelo Poder Público.



**ANEXO II**  
**PENALIDADES**

Refs.	Natureza da Infração	Valor (R\$)
Art. 11	Início de obra sem responsável técnico.	300,00
Cap. II, Seção I	Execução de qualquer obra necessária ao parcelamento sem as licenças devidas.	1.000,00
Art. 19	Ausência de projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código no local do empreendimento.	100,00
Art. 8º	Utilização do parcelamento para fim diverso do declarado no projeto.	500,00
Art. 44 CO*	Impedir ou dificultar a ação fiscalizadora da Prefeitura e/ou reincidir em infração cometida.	300,00
Art. 51 CO	Prosseguimento de obra embargada.	500,00
Art. 39 CO	Não atendimento aos prazos estabelecidos pela Prefeitura para demolição de obra não adaptável às normas dessa Lei e da Legislação do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.	500,00
Art. 8º	Realização de empreendimentos de parcelamento sem a apresentação da LL, LI e da LO.	500,00
Art. 13	Não cumprimento do disposto no TAC.	1.000,00
Art. 1º	Venda de lotes sem a licença de localização e a licença de implantação.	1.000,00

\* CO – Código de Obras Municipal