



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

LEI COMPLEMENTAR Nº 034/2010 DE 05 DE JULHO DE 2010
REGULAMENTA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE
MUCURI/BA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

**ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73**

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO II	DAS DEFINIÇÕES
CAPÍTULO III	DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
Seção I	Das Disposições Gerais
Seção II	Do Dimensionamento dos Lotes
Seção III	Do Dimensionamento de Quadras
Seção IV	Da Destinação de Áreas de Uso Público
Subseção I	Disposições Gerais
Subseção II	Áreas para Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes
Subseção III	Sistema Viário
Seção V	Das Faixas de Proteção
CAPÍTULO IV	DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO V	DO PROCESSO ADMINISTRATIVO
Seção I	Das Diretrizes Urbanísticas
Seção II	Do Projeto de Parcelamento
Seção III	Das Garantias
Seção IV	Da Execução do Parcelamento
Seção V	Da Aceitação do Parcelamento
Seção VI	Das Infrações e Penalidades
Subseção I	Penalidades
Subseção II	Notificação e Auto de Infração
Subseção III	Defesa do Autuado
CAPÍTULO VI	DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO
Seção I	Das Disposições Gerais
Seção II	Dos Procedimentos
CAPÍTULO VII	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO I QUADROS

Quadro 1 – Dimensionamento de Lotes e Destinação de Áreas de Uso Público

Quadro 2 – Dimensionamento das Vias

Quadro 3 – Infrações e Valores das Multas

ANEXO II FIGURAS

Figura 1 – Retorno em Via Local Sem Saída



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

LEI COMPLEMENTAR Nº 034/2010 DE 05 DE JULHO DE 2010

“REGULAMENTA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE MUCURI, ESTADO DA BAHIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE MUCURI – ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, respeitada, no que couber, a legislação federal e estadual.

Art. 2º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

- I. Macrozonas Urbanas definidas pela lei do Plano Diretor Municipal de Mucuri;
- II. áreas inseridas nos perímetros urbanos dos núcleos urbanos estabelecidos na Lei do Perímetro Urbano de Mucuri.

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano será executado em consonância com as disposições previstas pelo Plano Diretor Municipal de Mucuri, especialmente quanto às estratégias e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas Urbanas e áreas dos núcleos urbanos existentes no território municipal, tendo em consideração as normas de uso e ocupação do solo fixadas na legislação municipal.

Art. 4º. De modo a orientar o crescimento urbano de forma disciplinada e promover o acesso ordenado à terra urbana pela população, são diretrizes para o parcelamento do solo urbano, a ser executado pela iniciativa pública ou privada:

- III. garantia da reserva de áreas necessárias, em localização adequada, destinadas ao desenvolvimento de atividades comunitárias e de lazer;
- IV. preservação das áreas de valor ambiental e paisagístico;
- V. restrição dos impactos ambientais nas áreas de fragilidade ambiental;
- VI. proteção das áreas de preservação permanente (APP) e aquelas identificadas pela lei de uso e ocupação do solo do Município de Mucuri como zonas de especial interesse ambiental.

Art. 5º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante as seguintes modalidades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- I – loteamento;
- II – desmembramento;
- III - desdobramento ou desdobro;
- IV – remembramento;
- V - condomínio urbanístico.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias públicas de circulação ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se desdobramento ou desdobro o reparcelamento ou subdivisão de lote urbano, destinados à edificação ou à regularização de edificação existente.

§ 4º. Considera-se remembramento a modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de lotes.

§ 5º. Considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado, vedada a passagem de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização.

Art. 6º. O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado somente quando estiver interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica pública.

Art. 7º. Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

- I. em glebas ou lotes alagadiços e sujeitos a inundação, salvo aqueles nos quais tenham sido tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, com anuência do órgão federal, estadual ou municipal responsável pela proteção do meio ambiente;
- II. nas áreas de preservação permanente (APP) definidas na lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, o Código Florestal, e sua alteração a Lei Federal nº 7.803/89;
- III. em glebas ou lotes que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- IV. nas reservas legais de propriedades rurais, previstas pela legislação federal;
- V. em unidades de conservação da natureza destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;
- VI. em glebas ou lotes onde tecnicamente for comprovada que as condições geológicas não aconselhem as edificações;
- VII. em glebas ou lotes onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica ou equipamentos comunitários.

Parágrafo único. No parcelamento das glebas que contenham áreas alagáveis ou alagadas passíveis de parcelamento, deverá ser apresentada solução de drenagem integrada à macrodrenagem da respectiva bacia hidrográfica, e conseqüente aprovação pelo órgão estadual de licenciamento ambiental.

Art. 8º. No parcelamento de glebas parcialmente localizadas em pólos ou núcleos urbanos previstos na Lei do Plano Diretor Municipal de Mucuri, serão obedecidos os seguintes critérios:

- I. glebas com área inferior a 10 ha (dez hectares) e com mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada em área urbana, poderão ser parceladas na sua totalidade;
- II. nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada em área urbana.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei, ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I. alinhamento - linha indicada pelo Município que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;
- II. área de uso público – área transferida ao domínio público quando do parcelamento ou fracionamento da gleba, destinada a:
 - a) implantação de vias de circulação;
 - b) instalação de equipamentos urbanos ou comunitários;
 - c) reserva de área verde;
- III. área verde - área descoberta e permeável do terreno, transferida ao domínio público, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais, podendo incluir áreas de preservação permanente (APP) ou áreas de reservas legais;
- IV. áreas destinadas a uso comum dos condôminos - aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas de uso comum internas aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

- V. autoridade licenciadora - órgão responsável pela concessão de licenças para execução do parcelamento ou de regularização do mesmo, conforme estabelecido nesta Lei;
- VI. autuação – auto exarado pelo Executivo Municipal, contra o empreendedor que comete infração na execução de parcelamento, em desacordo com o previsto nesta Lei;
- VII. condomínio urbanístico - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais ou empresariais, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condôminos, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;
- VIII. diretrizes urbanísticas - orientação concedida pelo Executivo Municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos, previamente à apresentação do projeto de parcelamento, contendo os requisitos específicos para a zona em que se situa o empreendimento e as condições especiais necessárias, quando for o caso;
- IX. embargo - ato administrativo que determina a paralisação da obra;
- X. empreendedor:
 - a) proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
 - b) promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e subroge-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, em caso de extinção do contrato;
 - c) cooperativas habitacionais, associações de moradores e associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;
 - d) pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou sua regularização, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis;
- XI. equipamento comunitário - equipamento de uso público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade ou para execução de atividades da administração pública, tais como:
 - a) educação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- b) cultura;
 - c) saúde;
 - d) segurança.
 - e) administração;
 - f) esporte e lazer;
 - g) convívio social;
- XII. gleba - imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIII. infra-estrutura urbana básica – instalações ou equipamentos que compõem os sistemas indispensáveis à saúde e bem-estar da população, referentes aos seguintes serviços urbanos:
- a) rede de abastecimento d'água potável;
 - b) solução para esgotamento sanitário;
 - c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
 - d) manejo de águas pluviais;
- XIV. infra-estrutura complementar - instalações ou equipamentos que compõem os sistemas necessários ao bem-estar da população, não contemplados na infra-estrutura básica, referentes aos serviços urbanos, tais como:
- a) pavimentação;
 - b) rede ou sistema de telefonia;
 - c) outras redes de comunicação;
- XV. lote - imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou de um terreno, destinado à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos requisitos urbanísticos para a zona em que se situe, definidos nesta Lei;
- XVI. logradouro público - área urbana de domínio público, que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população, tais como vias e praças;
- XVII. meio-fio - linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;
- XVIII. multa - penalidade pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;
- XIX. nivelamento - regularização do terreno por corte das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;
- XX. notificação – ato administrativo do Executivo Municipal, para dar ciência ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

empreendedor de infrações verificadas na documentação ou cometidas na execução de parcelamento;

- XXI. passeio – caminho exclusivo para pedestres num logradouro público, limitado por meio-fio;
- XXII. pista de rolamento - parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XXIII. regularização do parcelamento: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- XXIV. sistema viário – conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;
- XXV. unidade autônoma - a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;
- XXVI. via – lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas pistas de rolamento e pedestres nas calçadas ou passeios;
- XXVII. vistoria - diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 10. Os requisitos urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

- I. dimensionamento dos lotes e quadras;
- II. destinação de áreas de uso público para equipamentos urbanos ou comunitários e áreas verdes;
- III. sistema de circulação viária interna à gleba parcelada e sua integração ao sistema viário urbano;
- IV. reserva de faixas marginais de rodovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- V. reserva de faixas marginais de proteção dos recursos hídricos, permanentes ou temporários.

Art. 11. O parcelamento do solo urbano deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. nos loteamentos, reserva de áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada;
- II. dimensionamento dos lotes conforme o **Quadro 1 no Anexo I** desta Lei;
- III. reserva das faixas de domínio público das rodovias e dutos, no mínimo, de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação federal e estadual específica;
- IV. articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonia com a topografia local;
- V. reserva de faixas marginais ao longo de águas correntes e dormentes, de acordo com a legislação ambiental e urbanística aplicável.

Parágrafo único. O percentual de reserva das áreas destinadas ao uso público nos loteamentos poderá ser diferente do estabelecido no inciso I do *caput* deste artigo no caso de loteamentos nas seguintes situações:

- I - destinados ao uso empresarial ou industrial, na Zona Empresarial definida na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri;
- II - para fins sociais, a ser definido em legislação específica;
- III – nas Zonas de Transição Urbana, previstas na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri.

Art. 12. Os requisitos urbanísticos para o parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1) serão definidos quando da elaboração de planos e projetos específicos estabelecidos para cada uma delas, seguindo, sempre que possível, os requisitos previstos no **artigo 11** desta Lei.

Seção II **Do Dimensionamento dos Lotes**

Art. 13. As exigências para dimensionamento dos lotes definidas por zonas no **Quadro 1 no Anexo I** desta Lei aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 14. Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta Lei para os seguintes casos:

- I. no desdobramento, para regularização de edificações existentes, quando estas forem identificadas como habitação de interesse social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- II. nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) delimitadas em lei municipal, quando se tornar inviável a regularização fundiária dentro dos requisitos previstos nesta Lei;
- III. na execução de programas habitacionais de interesse social;
- IV. na Zona de Especial Interesse Cultural (ZEIC)

§ 1º. Quando o loteamento se destinar à habitação de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos municipais competentes, admite-se área mínima dos lotes de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º. Nas Zonas de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1) previstas na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri, a testada mínima dos lotes poderá ser de 5m (cinco metros).

§ 3º. Os lotes resultantes da regularização fundiária de uma Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) não poderão sofrer desdobramentos posteriores.

§ 4º. Na Zona de Especial Interesse Cultural (ZEIC), admite-se a área mínima no lote de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de até 5m (cinco metros) nos imóveis que mantêm as características do traçado original da malha urbana de Mucuri.

Art. 15. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público.

Parágrafo único. Para fins de regularização fundiária nos desdobramentos, admite-se que o lote dos fundos dê acesso a uma servidão de passagem com largura mínima de 1,5m (um metro e meio) voltada para a testada do lote, com garantia da ventilação dos cômodos das edificações, de acordo com os parâmetros fixados no Código de Obras e Edificações de Mucuri.

Seção III

Do Dimensionamento de Quadras

Art. 16. As quadras terão comprimento máximo de 250m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os requisitos para dimensionamento das quadras aplicam-se aos:

- I. desmembramentos;
- II. loteamentos;
- III. condomínios urbanísticos.

Art. 17. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados quando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- I. se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, ouvido o órgão municipal competente e o Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- II. a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação nos termos determinados pela autoridade competente.

Seção IV
Da Destinação de Áreas de Uso Público

Subseção I
Disposições Gerais

Art. 18. Os requisitos para destinação de áreas de uso público aplicam-se às seguintes modalidades de parcelamento:

- I. loteamento;
- II. desmembramento;
- III. condomínio urbanístico.

Art. 19. As áreas de uso público serão destinadas à implantação de:

- I. vias de circulação, no caso de loteamentos;
- II. equipamentos comunitários referentes a:
 - a) praça;
 - b) escola;
 - c) creche;
 - d) posto de saúde;
 - e) outros equipamentos comunitários de interesse público e social;
- III. equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:
 - a) abastecimento de água potável;
 - b) energia elétrica pública e domiciliar;
 - c) coleta e tratamento de esgotos;
 - d) escoamento das águas pluviais;
- IV. áreas verdes.

Art. 20. A distribuição de áreas públicas previstas no **artigo 19** desta Lei será estabelecida conforme a necessidade de áreas de uso público no parcelamento e suas adjacências, estabelecidas quando da solicitação das diretrizes urbanísticas do parcelamento ao órgão municipal competente, sendo obedecidos os requisitos constantes no **Quadro 1 no Anexo I** desta Lei.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo das áreas de uso público destinadas ao sistema viário, deverão ser consideradas rótulas e canteiros centrais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Subseção II
Áreas para Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes

Art. 21. São critérios para destinação das áreas para equipamentos comunitários:

- I. centralidade e articulação em relação ao conjunto da malha urbana, ao sistema viário e às atividades existentes ou previstas nas áreas contíguas ao parcelamento;
- II. concentração na gleba a ser parcelada de modo a permitir a implantação de centros de prestação de serviços institucionais que atendam de forma equilibrada a área a ser parcelada;
- III. acessibilidade.

Art. 22. São critérios para destinação das áreas verdes:

- I. integração e harmonia em relação ao conjunto da malha urbana nas áreas contíguas ao parcelamento;
- II. contigüidade das áreas de cobertura vegetal de modo a favorecer a permeabilidade do solo.

Art. 23. Nos parcelamentos de gleba confinada por áreas urbanizadas, com área igual ou inferior a 1ha (um hectare), será dispensada a exigência de destinação de área de uso público para equipamento comunitário.

Parágrafo único. Na hipótese definida no *caput* deste artigo será exigida reserva de, pelo menos, 15% (quinze por cento) da área loteável para sistema viário e área verde.

Art. 24. Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários as áreas alagadas e alagáveis ou com declividade superior a 20% (vinte por cento), mas que poderão ser computadas como área verde.

Art. 25. O empreendedor poderá descontar da área verde de uso público as áreas de preservação permanente (APP) e áreas de reserva legal que estejam contidas na sua gleba, desde que devidamente transferidas para o domínio público.

Art. 26. Não se enquadram como áreas verdes os cantos e fundos da quadra, bem como outra qualquer nesga de terra com largura inferior a 20m (vinte metros).

Subseção III
Sistema Viário



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 27. Para os efeitos desta Lei, as vias integrantes do sistema viário básico do Município, em consonância com o Plano Diretor Municipal de Mucuri, classificam-se em:

- I. vias arteriais primárias;
- II. vias arteriais secundárias;
- III. vias coletoras;
- IV. vias locais.

Art. 28. Os requisitos urbanísticos para o sistema viário, aplicáveis no parcelamento do solo urbano, constam do **Quadro 2 no Anexo I** desta Lei e referem-se a:

- I. largura das pistas de rolamento;
- II. largura dos passeios;
- III. perfil das vias.

Parágrafo único. Complementam os requisitos urbanísticos para o sistema viário definidos nesta Lei as normas técnicas brasileiras.

Art. 29. Nos parcelamentos do solo urbano, o sistema viário deverá harmonizar-se com o relevo e a hidrografia do terreno, bem como se integrar à malha viária dos loteamentos vizinhos e de projetos viários propostos para a área, devendo ainda adequar-se às redes de infra-estrutura existentes e previstas.

Parágrafo único. A articulação das novas vias do parcelamento ao sistema viário existente ou projetado será indicada quando da solicitação das diretrizes urbanísticas ao órgão municipal licenciador, com o parecer do órgão municipal responsável pelo controle do sistema viário urbano.

Art. 30. A declividade longitudinal máxima permitida para as vias integrantes do sistema viário dos parcelamentos será de 15% (quinze por cento).

Art. 31. A faixa de rolamento das vias deverá apresentar inclinação transversal de 0,5% (meio por cento), contada do eixo da faixa até o meio-fio.

Art. 32. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno ou *cul de sac* para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Parágrafo único. A praça de retorno ou *cul de sac* de que trata o *caput* do artigo obedecerá as dimensões previstas na **Figura 1 no Anexo II** desta Lei.

Art. 33. No parcelamento de glebas com frente para o mar, lagunas naturais ou artificiais e demais corpos d'água, serão previstas, obrigatoriamente, vias de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

acesso público às praias e às margens, com espaçamento de, no máximo, 250m (duzentos e cinquenta metros) entre elas.

Art. 34. No parcelamento de glebas para fins de instalação de empresas e indústrias, situadas na Zona Empresarial, deverá ser garantida a passagem entre os lotes a cada 1km (um quilômetro) de distância.

Art. 35. Os parcelamentos nos núcleos urbanos deverão observar o traçado das vias propostas na lei do Plano Diretor.

Seção V Das Faixas de Proteção

Art. 36. Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15m (quinze metros) de cada lado da via, exceto se legislação federal ou estadual aplicável ou instrução técnica específica exigir faixa maior.

Art. 37. Ao longo das faixas de domínio das dutovias e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado, exceto se legislação federal ou estadual aplicável ou instrução técnica específica exigir faixa maior.

Art. 38. As faixas de que tratam os **artigos 36 e 37** desta Lei deverão ser utilizadas para implantação de vias de circulação arborizadas, sendo, no caso de se situarem ao longo das rodovias e ferrovias, seus acessos e transposições aprovados pelos órgãos ou concessionários responsáveis.

Art. 39. A reserva de faixas não edificante das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas nos parcelamentos do solo urbano guardará equivalência às respectivas áreas de preservação permanente estabelecidas na lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, modificada pela lei federal nº 7.803/89 e seus regulamentos, bem como das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e da legislação estadual aplicável.

Parágrafo único. A faixa de proteção de que trata o *caput* deste artigo integrará a área de uso público do parcelamento, quando assim for definido no projeto, ou constará como faixa não edificante de área privativa do lote.

Art. 40. O empreendedor deverá garantir a proteção das faixas não edificante das Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 41. No processo de licenciamento de cada parcelamento a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às faixas de proteção, incluindo larguras maiores do que as previstas em lei em função da proteção ao meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 42. Nos parcelamentos na Zona Empresarial (ZEMP) de Mucuri – Sede e de Itabatã é obrigatória a reserva de faixa de proteção ambiental, de forma a constituir barreira florestal ao empreendimento instalado.

Parágrafo único. A barreira florestal de que trata o *caput* deste artigo será definida em função da natureza e do porte do empreendimento, desde que seja assegurada uma faixa de proteção ambiental equivalente, no mínimo, de 5 (cinco) metros nas divisas laterais e de fundos do lote.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 43. Os condomínios urbanísticos poderão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios urbanísticos deverão atender às disposições previstas no Código de Obras e Edificações de Mucuri e os parâmetros urbanísticos específicos para a zona onde estiver situado o condomínio urbanístico previstos na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri.

Art. 44. São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

- I. não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas previstas na Lei do Plano Diretor Municipal de Mucuri;
- II. não ser contíguos, devendo entre eles ser garantida a abertura de via de circulação de uso público, para que não haja interrupção do sistema viário básico;
- III. obedecer nas vias de circulação interna os mesmos requisitos urbanísticos previstos para o sistema viário dos loteamentos;
- IV. destinar área verde no interior do condomínio urbanístico como área de uso comum dos condôminos no mesmo percentual exigido para os loteamentos;
- V. atender as exigências para os lotes previstas no **Quadro 1, no Anexo I** desta Lei, no dimensionamento das unidades autônomas de terreno;
- VI. executar a infra-estrutura mínima exigida para o loteamento.

Parágrafo único. Os condomínios urbanísticos que possuam área superior a 1 ha (um hectare), além das áreas comuns privativas no interior do condomínio, deverão destinar uma área equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno para equipamentos comunitários, de uso público, externa ao condomínio.

Art. 45. Nos casos de condomínios urbanísticos já implantados, com reserva ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

não de vias adjacentes externas ao empreendimento, deverão ser garantidas as referidas vias nos parcelamentos contíguos.

Art. 46. No caso de entrega do condomínio urbanístico em etapas, deverá estar assegurado o pleno funcionamento de cada etapa e sua total independência das demais etapas do projeto em andamento.

Art. 47. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Parágrafo único. A promessa de doação das áreas comuns, no caso de extinção do condomínio, deverá constar da Convenção Condominial registrada em cartório.

Art. 48. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

- I. serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II. serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio;
- III. coleta de lixo;
- IV. serviços de iluminação das áreas comuns.

Parágrafo único. Deverá ser firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção.

Art. 49. A passagem de instalações e equipamentos componentes da infraestrutura urbana na área interna do condomínio urbanístico não gerará direito à indenização, se estes forem destinados a atender o próprio condomínio.

Art. 50. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infra-estrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

CAPÍTULO V DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I Das Diretrizes Urbanísticas



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 51. Cabe à Prefeitura Municipal de Mucuri, por meio de seu órgão competente, proceder ao exame e à aprovação dos projetos de parcelamento do solo em áreas inseridas nos perímetros urbanos.

Art. 52. O empreendedor do parcelamento deverá solicitar as diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão municipal competente, quando se tratar das seguintes modalidades de parcelamento:

- I. loteamentos;
- II. desmembramentos;
- III. condomínios urbanísticos.

Art. 53. Para a solicitação das diretrizes urbanísticas, o empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente requerimento contendo os seguintes documentos:

- I. certidão atualizada de registro da propriedade;
- II. planta da gleba a ser parcelada, em escala que permita visualizar a área de entorno do parcelamento, contendo:
 - a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotadas, com as suas confrontações, indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;
 - b) localização de praias, nascentes e cursos d'água, perenes ou intermitentes, e áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;
 - c) localização de bosque, mata ciliar e demais áreas de preservação permanente (APP), quando existentes;
 - d) indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;
 - e) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, quando houver;
 - f) localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;
 - g) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
 - h) indicação das ferrovias, rodovias, dutos e linhões, e de suas respectivas faixas de domínio;
 - i) outras indicações que possam interessar às orientações do parcelamento, a serem requeridas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada ou por seu representante legal.

Art. 54. Para a expedição das diretrizes urbanísticas deverão ser consultados os órgãos ou setores municipais competentes, inclusive os responsáveis por:

- I. meio ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- II. desenvolvimento urbano;
- III. habitação, quando for o caso.

Parágrafo único. Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do parcelamento.

Art. 55. A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida a viabilidade do parcelamento, para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes, deverá conter, no mínimo:

- I. localização em zonas previstas na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri;
- II. tamanho mínimo do lote ou da parcela;
- III. classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação de vias coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas, quando for o caso;
- IV. especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas de proteção;
- V. indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais;
- VI. outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento.

§ 1º. As diretrizes de que trata este artigo vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, prorrogável por mais 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

§ 2º. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas, ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas desde que aceitas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 56. Para expedição das diretrizes urbanísticas, o órgão municipal competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da apresentação da documentação completa e julgada satisfatória pelo empreendedor, com emissão de parecer positivo ou negativo.

Parágrafo único. Caso seja necessário proceder à consulta a órgãos ou entidades estaduais ou federais ou a entidades técnicas e concessionárias de serviços públicos, o prazo para a concessão das diretrizes urbanísticas, poderá ser estendido, com justificativa do órgão municipal competente.

Seção II Do Projeto de Parcelamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 57. O projeto de parcelamento será elaborado com base nas disposições desta Lei e das diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, quando for o caso, considerando:

- I. previsão da execução das obras necessárias em seqüência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- II. garantia da implantação de um sistema de drenagem de águas pluviais da área;
- III. reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 58. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá consultar as concessionárias de água e esgotos e de energia elétrica, para uma avaliação quanto à viabilidade técnica de atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 59. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

§ 1º. O requerimento referido no *caput* deste artigo deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, e deverá conter:

- I. nome do proprietário e assinatura;
- II. natureza do parcelamento;
- III. endereço da obra;
- IV. certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V. certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel.

§ 2º. Nos casos de terrenos de marinha e acrescidos de marinha, o empreendedor deverá apresentar planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União (SPU) contendo as linhas demarcatórias que dividem as áreas não edificantes.

Art. 60. Para a aprovação do projeto de loteamento deverão ser apresentados:

- I. planta de situação do loteamento, em escala que permita visualizar o terreno a ser loteado e o seu entorno, contendo norte magnético;
- II. planta em escala que permita indicar no terreno a ser loteado todos os elementos exigidos, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA-BA, contendo:
 - a) localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
 - b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
 - c) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
 - d) indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- e) quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
- III. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento;
- IV. memorial descritivo apresentando:
- a) descrição sucinta do loteamento com as características e a definição do uso predominante;
 - b) descrição das áreas de uso público, que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento, incluindo as vias de circulação, as áreas destinadas a equipamentos comunitários, as áreas verdes e de outras áreas de uso público;
 - c) descrição das áreas não edificantes do terreno, sejam as de uso público e as de uso privado;
 - d) descrição das áreas remanescentes, se houver;
- V. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido;
- VI. cronograma de obra e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;
- VII. cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão municipal competente;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA-BA;
- IX. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

§ 1º. A identificação das vias e de outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras.

§ 2º. A aprovação do projeto de loteamento se dará na forma de ato do Executivo Municipal.

Art. 61. Para a aprovação do projeto de desmembramento deverão ser apresentados:

- I. indicação do tipo de uso predominante no local;
- II. planta na escala que permita indicar no terreno a ser parcelado todos os elementos exigidos, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA-BA, com a situação anterior e a posterior ao desmembramento, com as seguintes indicações:
 - a) divisas da gleba com respectiva numeração;
 - b) via confrontante com a gleba, bem como as vias mais próximas que a circundam;
 - c) subdivisão em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas, e áreas remanescentes, se houver;
 - d) localização das edificações existentes na gleba, quando existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- f) localização de áreas verdes e outras áreas de uso público, quando for o caso;
 - e) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;
 - f) quadro de áreas dos lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;
- III. memorial descritivo apresentando a descrição do parcelamento, incluindo:
- a) terreno e remanescentes, se houver;
 - b) áreas não edificantes e de preservação permanente;
 - c) áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso;
 - d) definição do uso predominante;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do autor do projeto, emitida pelo CREA-BA;
- V. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infra-estrutura exigidos, com o respectivo cronograma de obra, caso a via confrontante com o desmembramento não os possua;
- X. cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão municipal competente, quando for o caso;
- VI. arquivo em mídia digital, com a planta do desmembramento, compatível com base da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desmembramento.

Art. 62. Para a aprovação do projeto de desdobramento serão apresentados:

- I. indicação do tipo de uso predominante no local;
- II. planta na escala que permita indicar no terreno a ser loteado todos os elementos exigidos, com a situação anterior e a posterior ao desdobramento, com as seguintes indicações:
 - a) via confrontante com o lote, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote até a via mais próxima;
 - b) subdivisão do terreno em lotes pretendidos;
 - c) localização das edificações existentes no lote, se houver;
 - d) indicação de curvas de nível, quando for o caso, cursos d'água, matas e árvores existentes, se houver.
- III. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do autor do projeto, emitida pelo CREA-BA.

§ 1º. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desdobrada, a aprovação do desdobramento deverá ser feita simultaneamente à aprovação ou regularização das edificações no órgão municipal competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

§ 2º. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desdobro.

Art. 63. Para a aprovação do projeto de remembramento serão apresentados:

- I. indicação do tipo de uso predominante no local;
- II. na escala que permita indicar no terreno a ser loteado todos os elementos exigidos, com a situação anterior e a posterior ao remembramento, indicando:
 - a) agrupamento dos lotes pretendidos;
 - b) localização das edificações existentes nos lotes ou nas glebas, se houver;
 - c) via confrontante com as glebas ou com os lotes, bem como as vias mais próximas que os circundam, com indicação da distância até a via mais próxima;
 - d) indicação de curvas de nível, cursos d'água, matas e árvores existentes;
 - e) quadro de áreas do(s) lote(s) agrupado(s), áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, e os seus totais.
- III. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do autor do projeto, emitida pelo CREA-BA.

§ 1º. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser lembrada, a aprovação do remembramento fica condicionada à aprovação anterior ou regularização das edificações no órgão municipal competente, o que deverá ser feito simultaneamente à aprovação do remembramento.

§ 2º. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de remembramento.

Art. 64. Para a aprovação do projeto de condomínio urbanístico deverão ser apresentados:

- I. indicação do tipo de uso predominante no local;
- II. planta na escala que permita indicar no terreno a ser loteado todos os elementos exigidos, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA-BA, contendo:
 - a) localização de unidades autônomas, áreas de uso comum destinadas ao sistema viário e ao lazer, áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas, se for o caso;
 - b) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;
 - c) indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;
 - d) quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- III. planta de implantação das edificações, com indicação dos afastamentos entre elas, em relação às áreas comuns e às divisas do terreno, conforme parâmetros previstos na lei de uso e ocupação do solo de Mucuri para a zona em que se situe;
- IV. memorial descritivo apresentando descrição do empreendimento, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes do terreno;
- V. projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido;
- VI. cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão municipal competente, se for o caso;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA-BA;
- VIII. arquivo em mídia digital, com a planta do condomínio urbanístico, compatível com base da Prefeitura Municipal.

§ 1º. As edificações do condomínio urbanístico deverão ser aprovadas no órgão municipal competente, concomitantemente ao parcelamento.

§ 2º. Aprovado o projeto do condomínio urbanístico, o órgão ou setor municipal competente emitirá a licença para construir.

§ 3º. A licença de obras de condomínio urbanístico será válida por 18 (dezoito) meses, prorrogável por mais 18 (dezoito) meses.

Art. 65. A aprovação do projeto de parcelamento nas modalidades de loteamento e condomínio urbanístico implicará na aprovação simultânea do cronograma para implantação e execução das obras e serviços pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Para o desmembramento será exigida a aprovação de cronograma se for necessária execução de infra-estrutura, conforme previsto nesta Lei.

Art. 66. Os órgãos municipais competentes aprovarão ou recusarão através de pareceres técnicos o projeto de parcelamento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de protocolo do projeto.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

§ 2º. Os órgãos municipais competentes somente aprovarão o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua viabilidade pelos concessionários de serviços de infra-estrutura urbana básica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 67. Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto ao órgão municipal competente, de acordo com o estabelecido nesta Lei.

Art. 68. Aprovado o projeto de parcelamento, o órgão municipal competente emitirá licença para execução da obra.

Seção III Das Garantias

Art. 69. Antes da aprovação do projeto de parcelamento, nos casos onde sejam exigidas obras de infra-estrutura, o órgão municipal competente deverá efetuar os seguintes procedimentos:

- I. cálculo das garantias hipotecárias;
- II. encaminhamento do projeto de parcelamento para a Procuradoria do Município, para que sejam avaliadas as garantias e as áreas de uso público a serem doadas, quando for o caso.

Parágrafo único. O órgão municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 70. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

- I. o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) do custo estimado para a realização das obras de infra-estrutura;
- II. a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

Parágrafo único. Os lotes caucionados serão liberados pelo Município após a vistoria e a aceitação, pelo órgão municipal competente, das obras e serviços realizados, conforme definido no projeto de parcelamento.

Seção IV Da Execução do Parcelamento

Art. 71. Caberá ao empreendedor nos casos de loteamentos e condomínios urbanísticos:

- I. demarcação de:
 - a) lotes quadras, áreas verdes e destinadas a equipamentos comunitários, no



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

- caso de loteamentos, com a locação dos respectivos marcos de alinhamento;
- b) unidades autônomas, áreas verdes e de uso comum, e destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso, com a locação dos respectivos marcos de alinhamento;
- II. implantação de:
- a) sistema viário com abertura e terraplanagem dos logradouros públicos ou vias de circulação internas ao condomínio;
- b) infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de esgoto sanitário e abastecimento de água;
- c) elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;
- e) manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a aceitação do parcelamento, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento com a sua solicitação, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, através de parecer técnico.

§ 1º. O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo poderá ser estendido por no máximo 30 (trinta) dias mediante autorização do órgão municipal competente.

§ 2º. A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo.

Art. 72. No caso de desdobramento, desmembramento e remembramento o empreendedor ficará responsável apenas pela demarcação dos lotes, conforme dimensões para a zona em que se situa, estabelecida nesta Lei.

Parágrafo único. Além do previsto no *caput* deste artigo, no caso de desmembramento poderão ser exigidas as seguintes obras e serviços de infra-estrutura:

I – demarcação de áreas verdes e para equipamentos comunitários, quando for o caso;

II - solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica pública em via de acesso ao parcelamento.

Art. 73. A infra-estrutura básica necessária para empreendimentos na Zona Empresarial (ZEMP) de Mucuri – Sede e Itabatã será definida pelas concessionárias responsáveis pelos serviços urbanos e pelo órgão de desenvolvimento econômico do Município, em função dos projetos específicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 74. Nos parcelamentos nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), a infra-estrutura básica consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação;
- II. sistema de escoamento das águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário;
- V. rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública.

Parágrafo único. Aplicam-se as mesmas exigências mencionadas no *caput* deste artigo no caso de regularização de parcelamentos.

Art. 75. Constituem-se exigências de infra-estrutura para os loteamentos nas Zonas de Transição Urbana (ZTU):

- I. demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento, e das quadras e áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- II. abertura e terraplanagem das vias públicas;
- III. previsão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- IV. solução de abastecimento de água;
- V. solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;
- VI. instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;
- VII. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único. As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias.

Art. 76. Caberá ao Executivo Municipal ou a seus concessionários e permissionários, a partir da aceitação do loteamento, a operação e manutenção de:

- I. infra-estrutura básica e complementar;
- II. áreas destinadas a uso público.

Art. 77. Em caso de atraso das obras ou da não realização destas, o Município poderá realizar parcial ou integralmente as obras e serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento desde que sejam atendidos um dos requisitos:

- I. seja cobrado do empreendedor, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração;
- II. sejam doados ao Município, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

§ 1º. Os lotes recebidos nos termos previstos no **artigo 70** desta Lei poderão ser vendidos para custear a realização das obras ou serão destinados à habitação de interesse social, a critério da Prefeitura.

§ 2º. Os lotes recebidos pelo Município nos termos previstos no inciso II do *caput* deste artigo serão destinados a programas de habitação de interesse social.

Art. 78. O responsável pela execução e pela segurança de obras destinadas ao parcelamento do solo deverá observar, no que couber, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações de Mucuri e nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 79. O empreendedor deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto de parcelamento, abrangendo:

- I. projeto de parcelamento aprovado;
- II. cronograma de execução das obras;
- III. licença para início das obras emitida pelo órgão municipal competente;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico, emitida pelo CREA-BA.

Art. 80. O parcelamento poderá ser executado em etapas, desde que:

- I. o projeto contenha:
 - a) detalhamento das etapas de execução da obra no seu memorial descritivo, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;
 - b) identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.
- II. antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;
- III. seja garantida independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.

Parágrafo único. Para que a etapa seja considerada concluída, deverá estar assegurado:

- I. pleno funcionamento da etapa e sua segurança;
- II. equipamentos urbanos e comunitários a serem executados na etapa já implantados;
- III. integração do parcelamento com a malha urbana existente.

Art. 81. O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

(três) anos, observando as seguintes condições:

- I. prazo de 18 (dezoito) meses para início da execução das obras e serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto;
- II. prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão das obras e serviços.

Art. 82. Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 18 (dezoito) meses, desde que submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão municipal competente, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência ao prazo máximo estabelecido nesta Lei.

Art. 83. Caso não sejam observados os prazos previstos nos **artigos 81 e 82** desta Lei, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Executivo Municipal decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

Seção V
Da Aceitação do Parcelamento

Art. 84. Concluídas as obras e os serviços e após vistoria requerida pelo empreendedor, o órgão municipal competente lavrará termo de verificação e aceitação do parcelamento e liberará os lotes caucionados.

§ 1º. Caso se conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente terá como alternativas promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º. O prazo para apresentação do recurso mencionado no **§ 1º** deste artigo, será de 30 (trinta) dias contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de recurso, enquanto não for dada resposta ao requerente, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 85. Com a aceitação do parcelamento, o empreendedor deverá promover sua inscrição no Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, de acordo com o estabelecido em Lei Federal que trata do parcelamento do solo urbano.

§ 1º. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

§ 2º. Nos casos de desmembramento, desdobramento e remembramento, o empreendedor terá 60 (sessenta) dias para apresentação da comprovação do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

registro no cartório de imóveis.

Art. 86. A aceitação do parcelamento e o registro no cartório geral de imóveis é condição obrigatória para o licenciamento de construção nos lotes originados do parcelamento.

Art. 87. O Município poderá conceder o aceite parcial no caso de execução do parcelamento em etapas, previsto nesta Lei, com extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial.

Parágrafo único. Para aceitação parcial do parcelamento deverá estar assegurado o funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários porventura implantados e a integração do parcelamento com o sistema viário existente.

Art. 88. Após a aceitação do loteamento, as novas vias e outros logradouros públicos implantados receberão designação própria pelo empreendedor com a anuência do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Sempre que houver prolongamento de via já existente no novo loteamento, esta deverá receber o mesmo nome da via existente.

Seção VI
Das Infrações e Penalidades

Subseção I
Penalidades

Art. 89. A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I. embargo da obra;
- II. cassação da licença de execução da obra;
- III. multa;
- IV. aplicação das sanções penais previstas na legislação federal.

Art. 90. Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I. obras em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução;
- II. desobediência ao projeto aprovado e respectivo cronograma de execução, que implique em violação das disposições desta Lei;
- III. risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

municipal competente.

Art. 91. Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I. impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II. obra executada em desacordo com o disposto nesta Lei, inclusive aquela objeto de embargo que não foi regularizada.

Art. 92. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, será aplicada multa nos seguintes casos:

- I. início ou execução de obra sem licença do órgão municipal competente;
- II. execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III. ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º. A infração de que trata o inciso II do *caput* deste artigo poderá ser considerada:

- I. simples, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, que ofereça pouco risco à saúde ou que tenha pequena interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades, e facilmente reversível;
- II. grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;
- III. gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

§ 2º. Para definição dos respectivos valores das multas deverá ser levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º. O grau da infração das penalidades, bem como os valores das multas aplicadas, se encontram no **Quadro 3, no Anexo I** desta Lei.

Subseção II
Notificação e Auto de Infração

Art. 93. A aplicação de penalidades será precedida por comunicação pessoal ao empreendedor por meio de notificação.

§ 1º. No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

§ 2º. No caso das obras para o parcelamento se iniciarem sem a devida licença emitida pelo órgão municipal competente, não caberá notificação.

Art. 94. Quando notificado, o empreendedor terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação.

§ 1º. Esgotado o prazo para cumprimento da exigência especificado na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

§ 2º. A lavratura do auto de infração deverá ser precedida de verificação de servidor autorizado para fiscalização.

Art. 95. A comunicação do auto de infração será feita mediante comunicação pessoal com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, poderá ser adotada uma das alternativas para comunicar-se com o infrator:

- I. afixação de notícia no local da obra;
- II. carta registrada enviada ao empreendedor, com aviso de recepção ou não;
- III. publicação no diário oficial do Município.

Subseção III
Defesa do Autuado

Art. 96. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º. A defesa será feita por meio de petição onde o empreendedor alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 2º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do empreendedor, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§ 4º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 7 (sete) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 97. O autuado será notificado da decisão através do diário oficial do Município.

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 98. A regularização do parcelamento do solo para fins urbanos é procedimento administrativo aplicável para os empreendimentos dessa natureza já habitados e que:

- I. não tenham projeto apresentado para aprovação do órgão municipal competente;
- II. não foram aceitos pelo órgão municipal competente, apresentando desconformidade com a autorização expedida.

§ 1º. A regularização do parcelamento não exime a responsabilidade da pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 2º. Verificando-se que parte do empreendimento ainda está em fase de execução, serão embargados a obra e os serviços restantes em desconformidade com esta Lei, até a aceitação parcial ou integral do empreendimento, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta Lei.

§ 3º. Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

§ 4º. A regularização de parcelamento do solo em Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1) poderá obedecer regras próprias de acordo com projeto específico.

Art. 99. Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos nesta Lei.

Parágrafo único. O Município poderá estabelecer, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, requisitos urbanísticos específicos para os parcelamentos a serem regularizados.

Art. 100. Para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, será exigida a execução de obras e serviços previstos nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Seção II
Dos Procedimentos

Art. 101. O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

- I. requerimento do responsável pelo parcelamento;
- II. requerimento de qualquer empreendedor;
- III. ato de ofício.

Art. 102. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos irregular nas condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, aplicando-se ainda as penalidades correspondentes.

§ 1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

- I. apresentação de planta do imóvel, com configuração anterior do parcelamento, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de:
 - a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado;
 - b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.
- II. projeto de parcelamento, conforme o previsto nesta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;
- III. cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 2º. O disposto nos incisos I e II do parágrafo 1º aplica-se apenas em caso de:

- I. parcelamento sem projeto apresentado;
- II. parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, será exigida substituição por material semelhante que permita a perfeita compreensão do traçado do parcelamento atual e o projeto de regularização proposto para aprovação.

§ 4º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo.

Art. 103. O requerimento para regularização do parcelamento quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento ou por qualquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

empreendedor, deverá estar acompanhado de:

- I. planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- II. projeto de parcelamento conforme previsto nesta Lei;
- III. cronograma de execução da obra ainda não concluídos, quando for o caso;
- IV. termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo.

§ 1º. O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§ 2º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência, devendo ser substituído por material semelhante que permita a perfeita compreensão do traçado do parcelamento.

§ 3º. Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa do responsável pelo parcelamento ou por qualquer empreendedor.

Art. 104. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 105. Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, de acordo com lei municipal ou por ato do Executivo Municipal.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no *caput* deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 106. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento por ato de ofício, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Art. 107. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, de acordo com lei municipal ou por ato do Executivo Municipal.

§ 2º. O empreendedor providenciará as alterações necessárias junto ao Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

legislação federal.

Art. 108. O Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I. não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II. não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I. haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II. não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

Art. 109. As obras e serviços assumidos pelo Município visando sua adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

- I. levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
- II. elaboração de projeto de urbanização com participação da população residente, avaliando inclusive a necessidade de:
 - a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
 - b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
 - c) obras e serviços previstos, conforme o caso, atendidas as exigências do **artigo 71** desta Lei.
- III. aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará os requisitos previstos nesta Lei.

§ 2º. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 110. Em casos excepcionais, onde se demonstre inconveniente aguardar-se a completa conclusão das obras e serviços, poderão ser expedidas licenças de construção ou certidão de habite-se ou a licença para instalação de atividades, naqueles lotes que estejam inequivocamente demarcados e cujas instalações de água e esgotos se encontrem em perfeito funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

Art. 111. Quando a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos for promovida pelo Município, caberá à Procuradoria Geral encaminhar o registro do parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização fundiária a ser promovida em favor dos adquirentes dos lotes terá a participação do Município em caso de inclusão dos empreendedores em programas habitacionais de interesse social.

Art. 112. O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 113. Com a devida anuência do proprietário, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º. O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º. O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 114. Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 115. Será admitida a regularização de lotes com requisitos inferiores aos previstos nesta Lei em caso de ocupação comprovada já existente há pelo menos 5 (cinco) anos, contados a partir da data de aprovação desta Lei.

Parágrafo único. A hipótese prevista neste artigo, será aplicável desde que o lote tenha testada mínima de 5m (cinco metros).

Art. 116. Os casos omissos serão objeto de análise e parecer técnico, sendo obrigatoriamente submetidos à apreciação do órgão municipal competente e, em



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCURI

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.761.705/0001-73

seqüência, do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 117. São partes integrantes desta Lei :

- a) o quadro de requisitos para dimensionamento de lotes e destinação de áreas de uso público, no Anexo I;
- b) o quadro de requisitos para o sistema viário, no Anexo I;
- c) o quadro de infrações e valores de multas, no Anexo I;
- d) a figura da praça de retorno (cul de sac), no Anexo II.

Art. 118. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

Art. 119. Fica revogada a lei municipal nº. 354 de 13 de junho de 2001, os artigos 11 a 14 da lei municipal complementar nº. 359 de 25 de junho de 2001 e as demais disposições em contrário na data de publicação desta Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal de Mucuri, Estado da Bahia, em 05 de Julho de 2010.

PAULO ALEXANDRE MATOS GRIFFO

Prefeito Municipal

QUADRO 1 - DIMENSIONAMENTO DE LOTES E DESTINAÇÃO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

ZONAS	área mínima do lote	testada mínima do lote	destinação de áreas de uso público			observações
			equipamentos comunitários e públicos	áreas verdes	total	
MACROZONA URBANA DE MUCURI - SEDE						
Zonas de Comércio e Serviços						
ZCS 1 - Av. Petrobrás, Av. Perobas e início da Av. Central	250m ²	10m				
ZCS 2 - Av. Central (exceto o início)	360m ²	12m	5%	15%	35%	(2)
ZCS 3 - Av. Litorânea	360m ²	12m	5%	15%	35%	(2)
Zonas Urbanas Consolidadas						
ZUC 1 - Centro	250m ²	10m				
ZUC 2 - Malvinas, Costa do Sol, Por de Sol e Bahia do Sol	250m ²	10m	5%	15%	35%	(2)
ZUC 3 - Chácara da Felicidade, Jardim Atlântico e Jardim das Tartarugas	390m ²	13m	5%	15%	35%	(2)
Zonas de Regularização Urbana						
ZRU 1 - travessas e vias entre a Av. Central e alagados	300m ²	12m				
ZRU 2 - Morada das Palmeiras, Bairro Canudos e adjacências	250m ²	10m	5%	15%	35%	(2)
ZRU 3 - Jardim Califórnia	250m ²	10m	5%	15%	35%	(2)
Zona de Expansão Urbana						
ZEU - áreas próximas à estrada para Jacutinga	360m ²	12m	10%	10%	35%	
Zonas de Transição Urbana						
ZTU - áreas próximas ao rio Mucurizinho e à orla marítima	1500m ²	30m	5%	8%	25%	
Zona Empresarial						
ZEMP	600m ²	15m	5%	10%	35%	
Zonas de Especial Interesse Social						
ZEIS 1a - Almenara e Aroeira	(2)	5m				
ZEIS 1b - orla	(2)	5m				
ZEIS 1c - Paquetá	(2)	5m				
ZEIS 1d - proximidades do rio Mucurizinho	(2)	5m				
Zona de Especial Interesse Cultural						
ZEIC	250m ²	10m				(3)
Zona de Especial Interesse Urbanístico						
ZEIU 1 - Porto de Mucuri						
MACROZONA URBANA DE ITABATÁ						
Zonas de Comércio e Serviços						
ZCS 1 - Centro (até Av. Amazonas)	360m ²	12m				
ZCS 2 - Av. Marieta Gazzinelli	360m ²	12m	5%	15%	35%	
ZCS 3 - Av. Brasil	360m ²	12m				
Zonas Urbanas Consolidadas						
ZUC 1 - Gazinelândia	360m ²	12m				
ZUC 2 - Bela Vista	250m ²	10m				
ZUC 3 - Jardim dos Eucaliptos	360m ²	12m				
Zonas de Regularização Urbana						
ZRU 1 - São José Operário e Triângulo Leal	250m ²	10m	5%	15%	35%	
ZRU 2 - Cidade Nova	360m ²	12m	5%	15%	35%	
Zona de Expansão Urbana						
ZEU - áreas ao Norte de Triângulo Leal e do Jardim dos Eucaliptos	360m ²	12m	10%	10%	35%	
Zona Empresarial						
ZEMP	600m ²	15m	5%	10%	35%	
Zona de Especial Interesse Social						
ZEIS 1 - áreas ao longo do Córrego Água Boa	(2)	5m				
Zona de Especial Interesse Urbanístico						
ZEIU 1 - Rodovia BR 101						
NÚCLEOS URBANOS						
Zonas Urbanas						
ZU	360m ²	12m	5%	15%	35%	(4)
Zona de Especial Interesse Urbanístico						
ZEIU						

(1) Poderá ser reduzido o percentual destinado ao sistema viário até o limite mínimo de 10% (dez por cento), dependendo da solução do projeto de parcelamento, sendo que o restante será destinado às áreas verdes e equipamentos comunitários e públicos.

(2) De acordo com projeto específico quando da regularização da ZEIS 1, tendo como referência a área mínima do lote de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

(3) Admite-se a área mínima no lote de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de até 5m (cinco metros) nos imóveis que

(4) Parcelamento deverá observar proposta de arruamento de cada uma das Zonas Urbanas, previstas na Lei do Plano Diretor.

QUADRO 2 – Dimensionamento das Vias

CATEGORIA DA VIA	Número de faixas de trânsito por sentido (m)	Largura da faixa de trânsito (m)	Largura da pista de rolamento por sentido (m)	Largura das calçadas e passeios laterais às pistas de rolamento (m)
VIAS COLETORAS	2	3,5	20m	2,5m
VIAS LOCAIS	2	3,0	12,5m	2,5m
VIAS LOCAIS E COLETORAS EM ZONAS EMPRESARIAIS	2	3,5	20m	2,5m

QUADRO 3 – Infrações e Valores das Multas

INFRAÇÃO	CONDIÇÃO	VALOR
I - início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente	a) desdobramento	
	b) desmembramento	
	c) loteamento	
II – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	a) simples	
	b) grave	
	c) gravíssimo	
III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra		
IV – não atender notificação para regularização do parcelamento ou não executar a regularização do parcelamento após expedição da autorização		

ANEXO II

Figura 1

Praça de retorno ou girador

