



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

LEI Nº 234/2003.
(De 13 de março de 2003)

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e determina outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS, ESTADO DE SERGIPE, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º - O Parcelamento do solo urbano no município de Barra dos Coqueiros, para fins de Loteamento e desmembramento será regido por esta Lei, e somente será aprovado com a anuência do Poder Legislativo.

Parágrafo Único - Esta Lei observará no que couber, as disposições contidas na Lei Federal Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e alterada pela Lei Nº 9.875 de 29 janeiro de 1999 e dá outras providências.

CAPÍTULO - I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observada as disposições desta Lei .

§1º. Considera-se loteamento a 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.

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

§ 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por esta Lei.

§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta lei ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º. Consideram-se infra estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

§ 6º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

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

Art 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por essa lei.

Parágrafo único. 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;

III. em terrenos 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 população impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VI. em locais próximos a rios, orla oceânica e manguezais, que não obedeçam as seguintes distâncias:

a - rios, 50 metros a partir do preamar.

b - orla oceânica, 100 metros a partir do preamar.

c - manguezais, 70 metros afastado do seu início.

VII. em lotes se forem impróprios para habitação ou os lotes prejudiquem o sítio pitoresco ou ainda se estiverem em zonas destinadas, afim de uso público.

CAPÍTULO II **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 4º. Os Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista por esta lei para a zona em que se situem ;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelo Poder Legislativo Municipal;

III - ao longo das águas correntes de dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

V - para abertura de ruas nos loteamentos e desmembramentos no Município o loteador, pedirá licença ao poder público, para adquirir a licença será necessário;

a - apresentar título de propriedade do terreno a arruar, provando o domínio pleno ou limitado, não sujeito a qualquer ônus ou Hipoteca.

b- juntar a planta, na escala mínima de 1:2.000, em duas vias, com exatidão do limite do terreno, e da vias públicas que lhe dão acesso;

c - localização dos cursos da água.

VI - as licenças para arruamento vigorarão, apenas pelo espaço de tempo de 01 (um ano) findo o qual deverão ser requeridas novamente, se os arruamentos não tiverem sido executados e devidamente oficializados.

VII- ficam as ruas classificadas em:

a - ruas de tráfego, terão 13m (treze metros) de largura incluindo calçadas;

b - residenciais, terão 10 (dez metros) de largura incluindo calçadas;

c - as avenidas, terão no mínimo 20m (vinte metros) ou ficando a critério do setor de urbanismo determinar a largura das mesmas. a

VIII - todo loteamento terá no mínimo 1 (uma) avenida no seu arruamento.

IX - nos loteamentos, será exigido nas ruas principais a colocação de bacias de estacionamento de coletivo, distando 500m (quinhentos metros) de uma bacia para outra.

X - as bacias de estacionamento, em cada loteamento, terão 2m (dois metros) de largura por 15m (quinze metros) de comprimento.

XI- nas ruas de 9m (nove metros) de largura, não será permitido construção de estabelecimento industrial.

XII - a largura dos lotes nas zonas residenciais, não poderão ser inferior a 8,00m e 10,00m com comprimento mínimo de 25m (vinte e cinco metros).

XIII - será de inteira responsabilidade do loteador a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras, logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, além da colocação de energia e água.

XIV - quando o alinhamento for curvo ou esconso o recuo estabelecido será contado sobre o normal ao alinhamento, levando no meio da testada do lote.

XV - quando o arruamento tiver sido executado parcialmente, a nova licença poderá ser obtida, apenas para a parte arruada.

XVI - na apresentação do projeto, todas as plantas de circulação, deverão fixar as taxas de ocupação.

XVII - a abertura de ruas será feita sempre sem ônus para o município.

§1º. O setor de urbanismo definirá para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

§2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 5º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Poder Público, que defina as diretrizes para uso do solo traçado dos lotes, do sistema viário dos espaço livres e das áreas reservada para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;**
- II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigimos por lei estadual ou municipal;**
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;**
- IV - a indicação dos arrumamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, as áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com respectivas distancia da área a ser loteada;**
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;**
- VI - as características, e localização das zonas de uso contíguas.**

Art. 6º. A prefeitura Municipal, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;**
- II - o traçado básico do sistema viário principal;**
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;**
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;**
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área; com indicação dos usos compatíveis.**

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 7º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos e memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da

gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18(NR).

§ 1º. Os desenhos conterão pelo menos:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - a indicação em planta e perfis de todas as linha de escoamento das água pluviais.
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 8º. Para a aprovação do projeto de desmembramento, pelo Poder Legislativo Municipal, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e a planta do imóvel a ser desmembrado e entaminhado ao Poder legislativo através de propositura, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 9º O Projeto de Loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Câmara Municipal através de uma Lei específica encaminhada pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. - O Projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução sob pena da caducidade da aprovação.

Art. 10º. A lei municipal definirá o prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

§ 1º - Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º - os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Art. 11º. Os espaços livres de uso comum, as vias e as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua distinção alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador

Art. 12º. Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou das normas pertinentes.

II - fazer, ou veicular em proposta, contrato prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 13º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 14º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 13 de março de 2003


Gilson dos Anjos Silva
Prefeito