

Dispõe sobre normas especiais para arruamento e loteamento de Conjuntos Habitacionais e edificações de interesse social e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO, Estado da Bahia,

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

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os loteamentos urbanos destinados a conjuntos habitacionais e as edificações de interesse social, serão regidos pela presente Lei.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, definem-se os seguintes conceitos:

I - Entidades Promotoras: aquelas que têm como função organizar, implantar, promover e acompanhar o desenvolvimento dos programas a cargo do Banco Nacional da Habitação-BNH, a saber:

- a - Companhia de Habitação Popular-COHAB;
- b - Órgãos Assessores credenciados pelo BNH;
- c - Caixas Econômicas;
- d - Empresas de Urbanização Municipais;
- e - Cooperativas Habitacionais Assessoradas pelo INOCOOP;
- f - Associação dos Servidores Cíveis do Brasil - ASCB;
- g - Empresas Privadas Cadastradas e com tradição no SFH atuando como agente do BNH em Programas específicos - Regulamentados por Resoluções de Diretoria;
- h - Institutos de Previdência;
- i - Carteiras Habitacionais ou Clubes Militares
- j - e outras entidades que, a critério do BNH, venham a ser credenciadas como Agentes Promo

Deputada
02/12/81



tores de Programas Habitacionais de interesse social.

II - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL:

Os projetos elaborados nos termos desta Lei, destinados à urbanização de áreas e a consequente implantação de Programas habitacionais, promovidos pelas Entidades Promotoras.

III - REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EXISTENTES:

as reformas que se promoverem nesses conjuntos, podendo se beneficiar das facilidades dispostas nesta Lei, desde que promovidas pelas Entidades Promotoras.

IV - REMANEJAMENTO DE LOTEAMENTOS PRECÁRIOS E/OU IRREGULARES:

quando promovidos pelas entidades promotoras, em loteamentos desprovidos de infra-estrutura básica e/ou equipamentos comunitários mínimos, clandestinos ou não

V - REMANEJAMENTO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES, EM QUALQUER ZONA DE USO DO MUNICÍPIO:

as reformas que se processarem nessas edificações nos termos desta Lei e promovidas pelas Entidades Promotoras.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º - Arruamentos e Loteamentos de Interesse Social são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com área de, 120 metros no mínimo, frente de 6 metros, no mínimo, quando se destinar a casas individuais, com a finalidade de implantar quaisquer programas habitacionais definidos nesta Lei e se classificam em:

I - novos arruamentos, loteamentos e desmembramentos que forem aprovados nos termos desta Lei;

II - arruamentos, loteamentos e desmembramentos existentes, sujeitos a planos de renovação, por definição das Entidades Promotoras.

Art. 4º - A elaboração de Plano de Arruamento e loteamento de interesse social, tanto para os novos como para os objetos

Doc. 12/81



de renovação, será precedida pela fixação de diretrizes por parte do órgão próprio desta municipalidade, a pedido das Entidades Promotoras, que instruirão o pedido com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando o fornecimento de diretrizes declarando-se detentora dos direitos ou compromissária-compradora, sobre a área objeto do pedido de diretrizes:

II - 02 (duas) vias de cópias da planta do levantamento do terreno, com curvas de nível, (de cinco em cinco metros) indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, vias de acesso; referidas plantas deverão vir assinadas pela Entidade Promotora, e pelo responsável técnico pelos serviços topográficos;

III - 02 (duas) vias de cópias da planta de situação da área.

Art. 5º - O Plano de Arruamento e Loteamento de Interesse Social, será submetido à aprovação da Prefeitura em 02 (duas) vias de cópias da planta, devidamente assinadas pela Entidade Promotora, pelo autor do projeto, obedecidas as diretrizes ditadas pelo órgão competente, e constará de:

I - requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando aprovação do Plano e declarando-se detentora dos direitos ou compromissária-compradora dos terrenos objeto da aprovação;

II - peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo adotado pela Prefeitura, em escala conveniente, em 2 (duas) cópias, devidamente assinadas pela Entidade Promotora e pelo autor do projeto.

Art. 6º - As características técnicas, declividades, dimensões máximas exigidas para vias de circulação em plano de arruamento de interesse social obedecerão, no que couber, às normas e posturas municipais.

Art. 7º - Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 450m. (quatrocentos e cinquenta metros)

Art. 8º - Da área total, objeto do plano urbanístico e loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo 15% (quinze por cento) para áreas verdes, incluindo as áreas de matas ou

Reg. 02/12/61



de apresentação, dos quais 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - Poderão ser incluídos nos cálculos de que trata este artigo, até o limite máximo de 5% (cinco por cento), os espaços livres de uso comum internos às quadras edificadas com apartamentos, os quais não poderão ser utilizados para estacionamentos.

§ 2º - Ao sistema viário e circulação será destinado no mínimo 15% (quinze por cento) da área objeto do plano urbano.

CAPÍTULO III

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 9º - As habitações de interesse social destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I - Casas: Habitações residenciais unifamiliares, correspondente a uma unidade por edificação;

II - Casas germinadas: Habitações residenciais unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro;

III - Casas assobradadas: Habitações residenciais unifamiliares, correspondente a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro;

IV - Apartamentos: Habitações residenciais multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 10º - As áreas para as habitações de interesse social são:

I - Casas e casas germinadas: área mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), quando se tratar de núcleo embrião e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados);

II - Casas assobradadas: área mínima de 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados);

III - Apartamentos: cada unidade unifamiliar terá área mínima de 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).

§ 1º - Na hipótese do item I, será admitido como

Revisado
Esp. 02/12/11
[Assinatura]



projeto de casa, a partir de um núcleo embrião.

§ 2º - Os projetos de arquitetura e urbanismo de interesse social não ficarão subordinados aos códigos de Edificações e uso do solo municipal, mas ao que preceitua a presente Lei, no que não contrariar as legislações federal e estadual.

§ 3º - Os projetos de arquitetura do interesse social, no que se refere à distribuição interna e às dimensões dos seus compartimentos, terão aprovação desde que considerados de interesse pelo Banco Nacional da Habitação-BNH.

Art. 11º - As habitações de interesse social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada unidade residencial.

Art. 12º - Os projetos de construção ou remanejamento de Conjuntos Habitacionais de interesse social, serão submetidos à aprovação instituídas de acordo com o disposto no art. 5º da presente Lei.

CAPÍTULO IV

CONSTRUÇÃO E REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS

Art. 13º - A aprovação de projetos que envolvem áreas de grande extensão poderá ser precedida da aprovação de um plano piloto, que fixará as diretrizes gerais, em especial sobre:

- I - o sistema viário básico;
- II - a localização das áreas verdes institucionais;
- III - as zonas de Uso.

Art. 14º - A aprovação dos projetos far-se-á mediante despacho, ficando a expedição do Alvará de Licença na dependência da apresentação e assinatura dos projetos completos pelo profissional responsável pela execução, que deverá estar devidamente habilitado.

§ 1º - Do despacho será dado conhecimento à Entidade Promotora, mediante ofício, acompanhado de uma cópia do projeto completo.

Delegado
Ev. 02/11/81



§ 2º - Por ocasião da apresentação do profissional responsável pela execução, a Entidade Promotora encaminhará mais 07 (sete) cópias do projeto completo, para serem aprovados pela Prefeitura e devolvidas 5 (cinco) vias à Entidade Promotora.

Art. 15º - Os lotes destinados à implantação de habitações de interesse social, previsto no item I do artigo 10º poderão ter frente para as vias de circulação de pedestres, de largura mínima igual a 6,00 (seis) metros.

I - O comprimento da via de circulação de que trata este artigo não poderá exceder a 35 (trinta e cinco) vezes a largura mínima adotada para o lote.

II - Os estacionamentos coletivos de veículos de verão ser arborizados, podendo, no entanto, dispor de espaços destinados à implantação de quadras para a prática de esportes, sem prejuízo de seu uso como estacionamento.

CAPÍTULO V

DAS CASAS - CASAS GERMINADAS - CASAS ASSOBRADADAS - APARTAMENTOS

Art. 16º - As casas, casas germinadas e as casas assobradadas, de até 2 (dois) pavimentos, agrupadas horizontal ou verticalmente, obedecerão as seguintes disposições :

I - Para casas germinadas, admitir-se-á a fachada com dimensão máxima de 50 metros lineares.

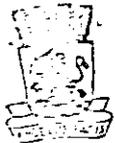
II - O agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas.

III - Para casas germinadas, frente mínima de 5,00 metros (cinco) metros.

Art. 17º - Os recuos de frente das casas, casas germinadas e casas assobradadas, quando com fachada à via de circulação de pedestres, deverão obedecer ao recuo de frente mínima de 3,00 metros (três) metros.

Art. 18º - O recuo de fundo mínimo das casas, casas germinadas e casas assobradadas, será de 2,50 m. (dois metros e meio).

Registada
Em 02/12/84



Art. 19º - Os recuos de lateral das casas, casas germinadas e assobradadas serão de 2,50 m. (dois metros e meio).

Art. 20º - Poderão ser edificados prédios com até cinco pavimentos a partir da soleira correspondente ao acesso da rua, para cima ou para baixo, ou em ambos os casos, sem que haja necessidade de elevadores.

CAPÍTULO VI

DAS OBRAS INSTITUCIONAIS

Art. 21º - O percentual de 5% (cinco por cento) da área total objeto do plano urbanístico e loteamento de interesse social, previsto no Art. 10º desta Lei, será destinado à edificação de obras institucionais, tais como escolas, creches, centro social ou praça, a critério da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VII

PROGRAMAS DE AUTO CONSTRUÇÃO OU ASSEMBLADOS (PROJETO MUTIRÃO)

Art. 22º - Projeto Mutirão é aquele promovido pelas Entidades Promotoras, pelo regime de auto construção e se classifica em:

I - Mutirão Concentrado: é o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 02 (dois) pavimentos, em terreno das Entidades Promotoras, a serem construídas pelo regime de auto construção.

II - Mutirão Disperso: é o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 02 (dois) pavimentos, em terrenos dos próprios interessados a ser construído com assistência das Entidades Promotoras ou assemelhadas, pelo regime de auto construção.

Art. 23º - As disposições deste Capítulo serão regimentadas por Decreto do Chefe do Executivo Municipal.

Decretado
em 02/11/1979



CAPÍTULO VIII

DOS PRAZOS

Art. 24º - Os planos e projetos de interesse social apresentados à apreciação da Prefeitura, terão andamento urgente e preferencial, devendo ser apreciados os seguintes prazos:

I - Aprovação do Plano de arruamento e loteamento compreendendo duas fases, a saber,

a - Diretrizes - 10 (dez) dias úteis, a partir da data da entrada do pedido na Prefeitura;

b - Aprovação do Plano Definitivo - 20 (vinte) dias úteis, a partir da entrega dos projetos na Prefeitura.

II - Aprovação das Edificações, será simultânea à aprovação do Plano Urbanístico, através de Alvará Especial expedido pela Prefeitura.

Art. 25º - Os Alvarás de Aprovação dos Planos de arruamento e loteamento são válidos por 05 (cinco) anos prorrogáveis a requerimento do interessado, desde que esteja com sua execução regular.

Art. 26º - Ocorrendo exigências no decurso da tramitação do processo, serão elas feitas por ocasião da primeira análise do setor próprio da Prefeitura, concedendo-se o prazo máximo de 20 (vinte) dias para o seu atendimento. Não havendo exigências, os prazos são os constantes do Art. 24º desta Lei.

CAPÍTULO IX

DOS PAGAMENTOS

Art. 27º - Estão isentos de quaisquer pagamentos:

I - Pedidos de diretrizes para arruamento, loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social.

II - Os pedidos de aprovação do Plano de arruamento, loteamento e conjuntos habitacionais de interesse social.

III - Os pedidos de aprovação de projeto para edificação ou reforma de habitação de interesse social.

Requisição
Edu. 21/12/11



IV - A expedição de Auto de Conclusão (habite-se) relativo à execução de que trata o item III.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28º - Nos casos de Programas eminentemente social de atuação, como por exemplo: Erradicação de favelas, urbanização de loteamentos precários, serão estabelecidas condições especiais de uso de ocupação do solo, mesmo que não obedçam os limites dispostos na presente Lei, desde que não contrarie as legislações federal ou estadual.

Art. 29º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Simões Filho,
11 de novembro de 1981.

Engº João Filgueiras Simões Filho
Prefeito

Eduardo de Santana Simões
Secretário

Reg. os glos. 174, 174U, 175,
175U, 176, 176U, 177, 177U,
178, 178U. do Livro nº 04
de Registro de Aes.
Cely 22/12/81