

Parcelamento de Solo Loteamento

Capítulo IV

DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Seção I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 83. O parcelamento do solo na Macrozona Urbana será regulado em lei específica, observados os princípios e diretrizes desta Lei. Parágrafo Único – Até a promulgação da lei a que se refere o caput, deverão ser observadas as disposições da Lei Municipal nº. 531/83, de 03 de maio de 1983 e da Lei Federal nº. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 84. Os parâmetros urbanísticos para projetos de parcelamento do solo na Macrozona Urbana obedecerão, pelo menos, aos seguintes requisitos:

LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.128/2011 de 09 de Agosto de 2011 Este documento foi assinado digitalmente por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CARINHANHA - PDPC PREFEITURA MUNICIPAL DE CARINHANHA/BA CNPJ: 14 105 209 / 0001 – 24.

- I. Lote mínimo: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. Testada mínima do lote: 10 m (dez metros);
- III. Profundidade mínima do Lote: 25 m (vinte e cinco metros);
- IV. Quadra máxima: 12.500 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), definida pelo alinhamento dos lotes;
- V. A extensão máxima do lado da quadra será de 250 m (duzentos e cinquenta metros), delimitada pelo alinhamento dos lotes das ruas transversais, salvo quando localizados em zona estritamente industrial;

- VI. A largura mínima do passeio público será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), na parte antiga e consolidada da cidade; 2,0 m (dois metros) na parte nova da cidade consolidada; 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros), na parte a ser projetada; e acima de 4,0 m (quatro metros), quando se tratar de vias de grande circulação;
- VII. Da área total da gleba, objeto de parcelamento, 35% (trinta e cinco por cento) se destinará a áreas públicas, quando o adensamento previsto para loteamento for mínimo; 40% (quarenta por cento), quando o adensamento previsto for médio; e 45% (quarenta e cinco por cento), quando o adensamento previsto for máximo e;
- VIII. As vias públicas terão que ser integradas à malha urbana existente e proposta, dando continuidade ao traçado urbano, sem qualquer impedimento ou restrição de circulação, inclusive as vias locais, salvo quando definida em lei como espaço de lazer.
- IX. Parágrafo Único - Nos projetos de parcelamento de solo, as áreas de preservação permanente e as faixas non aedificandi não serão contabilizadas na percentagem destinadas às áreas públicas.

Seção II

DO USO DO SOLO

Art. 85. O uso do solo fica classificado em:

I. Residencial – aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar; LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.128/2011 de 09 de agosto de 2011 Este documento foi assinado digitalmente por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CARINHANHA - PDPC PREFEITURA MUNICIPAL DE CARINHANHA/BA CNPJ: 14 105 209 / 0001 – 24

II. Não-Residencial – aquele destinado ao exercício de atividades industrial, comercial, institucional e de prestação de serviços e;

III. Misto – aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação. § 1º - Todos os usos podem se instalar na Macrozona Urbana, desde que observe os parâmetros do uso e da ocupação do solo previstos nesta Lei e em lei específica, determinados em função:

- a). Dos objetivos do planejamento;
- b). Das características da zona em que vier a se instalar;
- c). Dos usos geradores de incomodidade;
- d). Dos usos geradores de impacto à vizinhança e;
- e). Dos usos geradores de interferência no tráfego.

§ 2º - Considera-se incomodidade o impacto que o uso ou atividade pode provocar à vizinhança, causando-lhe reações adversas, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

§ 3º - Os usos e as atividades não-incômodos, o uso residencial e o não-residencial que não interfere negativamente no meio ambiente poderá se instalar em toda a Macrozona Urbana, ressalvado o disposto no parágrafo § 7º.

§ 4º - Os usos e atividades incômodos, o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite proximidade de uso residencial, deverão se localizar nas Vias Coletoras ou de maior porte e volume de tráfego.

§ 5º - Os usos e atividades incômodos, o uso não-residencial cujas atividades apresentam níveis de incomodidade incompatíveis com o uso residencial somente poderão se localizar na Zona Exclusivamente Industrial.

§ 6º - No Uso Misto, o Uso Não-Residencial será compatível e não incômodo em relação ao Uso Residencial, além de não interferir negativamente no meio ambiente.

§ 7º - Não se permite o Uso Residencial: LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.128/2011 de 09 de Agosto de 2011 Este documento foi assinado digitalmente por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CARINHANHA - PDPC PREFEITURA MUNICIPAL DE CARINHANHA/BA
CNPJ: 14 105 209 / 0001 - 24

- a). Na zona exclusivamente industrial e;
- b). Nas vias marginais ao longo das rodovias BR-030 e BA-161.

§ 8º - Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, instituirá parâmetros de fatores de incomodidade e o enquadramento dos usos e das atividades de acordo com esses parâmetros.

Subseção

Única DA REDE VIÁRIA ESTRUTURAL Art. 86.

A Rede Viária Municipal é formada pelo conjunto de vias públicas, compreendendo rodovias, estradas, caminhos, passagens, avenidas, ruas, vielas, calçadas, passeios, ciclovias, hidrovias e outros logradouros existentes e a serem implantados, classificados de acordo com as seguintes categorias:

- I. Vias Rurais – Compreendem a Rodovia Federal BR-030, a Rodovia Estadual BA-161 e as Estradas Municipais nos trechos rurais ou de expansão urbana, e têm como função o acesso às propriedades rurais, às zonas urbanas e a outros municípios;
- II. Vias Estruturais – São vias que estruturam o sistema viário urbano próximo a Sede, que atendem ao tráfego de passagem e de acesso a Cidade, com alta fluidez e baixa acessibilidade, formadas pelo anel viário, rodovias BR030 e BA-161 e as Estradas do Pontal, do Angico e do Lixão;
- III. Vias Arteriais – São vias com função de receber o tráfego rápido das vias estruturais e distribuí-lo para as vias coletoras e locais;
- IV. Vias Coletoras – São vias ou trechos de vias que promovem a ligação das vias locais dos bairros com as vias arteriais;

- V. Vias Locais – São vias ou trechos de vias com baixo volume de tráfego, cuja função é possibilitar o acesso aos lotes lindeiros;
- VI. Vias Perimetrais Paisagísticas – São vias que delimitam as unidades de conservação ambiental, situadas na divisa da zona urbana com as áreas de preservação da APA Pontal/Periperi e da APP Rio São Francisco e outras que, por ventura, venham a ser implantadas;
- VII. Vias Marginais – São vias que deverão ser implantadas ao longo das Rodovias BR-030 e BA-161, com largura mínima de 20,00 (vinte) metros, obedecendo a faixa de domínio estabelecida;
- VIII. Vias de Pedestres – São vias destinadas à circulação de pedestres e veículos autorizados;
- IX. Ciclovias – São vias com controle de tráfego de veículos, destinadas prioritariamente a bicicletas e pedestres e;
- X. Hidrovias – São vias formadas pelos rios e lagoas marginais.

§ 1º - As diretrizes das vias públicas são indicativas, devendo ser classificada e hierarquizada mais detalhadamente no Plano de Classificação Viária e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - A Rede Viária do Município, parte integrante desta Lei, encontra-se indicada nos Mapas 06 e 07, inclusive as vias a serem implantadas.

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 87. Os parâmetros urbanísticos básicos reguladores da ocupação do solo, definidos no Quadro 01, anexo, são os seguintes:

- I. Coeficiente de aproveitamento;
- II. Taxa de ocupação máxima;
- III. Recuos; IV. Gabarito máximo e;
- IV. Taxa de permeabilidade.

§ 1º - O Uso Não-Residencial, quando enquadrado como não incômodo, poderá se valer do Coeficiente de Aproveitamento do Uso Residencial Multifamiliar da Zona, definidos no Quadro 01.

§ 2º - No Uso Misto, o Uso Não-Residencial não incômodo é permitido e limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

§ 3º - Nas vias arteriais e coletoras, para os usos misto e não-residencial, será admitida taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) para os dois primeiros pavimentos e 50% (cinquenta por cento) nos pavimentos superiores.

§ 4º - O recuo de frente poderá ser dispensado para o Uso Não-Residencial, a critério do setor técnico da Prefeitura e aprovação do Conselho da Cidade.

§ 5º - Ao longo das vias públicas, poderão ser exigidos recuos frontais acima dos definidos no Quadro 01, anexo, visando adequação à largura da via pública.

§ 6º - Considera-se como área non aedificandi, a faixa de 20,00 m (vinte metros) de cada lado das rodovias municipais, contados a partir do eixo da rodovia.

Subseção Única

DAS ÁREAS VERDES

Art. 88. Na Macrozona de Proteção Ambiental e nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, definidas nos artigos 52 e 78, respectivamente, nas áreas verdes do Município, de propriedade particular, classificadas como sítios, chácaras e glebas, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,05 (cinco centésimos) da área total, para edificações cobertas, ou 0,2 (dois décimos) da área total, para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas esportivas, equipamentos de lazer ao ar livre, áreas de estacionamento, entre outros; devendo, no mínimo, 0,8 (oito décimos) da área total, ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização, e o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,1 (um décimo).

§ 1º - Nos empreendimentos classificados como Clubes Esportivos Sociais e de Campo, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, nas áreas de que trata o caput deste Artigo, o coeficiente de aproveitamento poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento), podendo ainda lembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º - Nos Espaços Livres de arruamento e Áreas Verdes Públicas, existentes e futuras, poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, onde a taxa de ocupação do solo não LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.128/2011 de 09 de agosto de 2011 Este documento foi assinado digitalmente por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CARINHANHA - PDPC PREFEITURA MUNICIPAL DE CARINHANHA/BA CNPJ: 14 105 209 / 0001 - 24 poderá exceder a 0,05 (cinco centésimos), o coeficiente de aproveitamento, a 0,1 (um décimo), e a taxa de permeabilidade mínima será de 0,95 (noventa e cinco centésimos).

§ 3º - Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade, serão computados como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal, além de equipamentos de lazer e esportivos com pisos drenantes como tanques de areia, campos, quadras de terra batida, circulação em pedriscos, dentre outros.

§ 4º - No cálculo da taxa de ocupação deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.

§ 5º - Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.

§ 6º - Qualquer desdobro ou parcelamento futuro nas áreas verdes de propriedade particular ou pública de que trata o caput e parágrafos deste Artigo, terão que obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos nele dispostos e em Lei específica de uso e ocupação do solo.