

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA

PLANO DIRETOR URBANO DE VILA VELHA
PROJETO DE LEI: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

44700074

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

PLANO DIRETOR URBANO DE VILA VELHA
PROJETO DE LEI: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Vila Velha - Estado do Espírito Santo e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VILA VELHA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da legislação federal pertinente e das normas estaduais complementares.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o crescimento urbano, disciplinando os projetos de parcelamento do solo a serem executados pela iniciativa pública ou privada;

- II - Assegurar a concentração equilibrada de pessoas e atividades mediante o controle da ocupação do solo;
- III - Assegurar a reserva de espaços necessários, em localização adequada, destinados ao desenvolvimento das diversas atividades comunitárias;
- IV - Preservar as áreas e equipamentos de valor histórico, paisagístico e naturais;
- V - Racionalizar a aplicação de recursos públicos, de forma a maximizar os benefícios sociais e minimizar os custos financeiros.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Parágrafo único - As zonas urbanas e de expansão urbana do Município estão contidas e delimitadas pelo perímetro urbano definido na Lei 1.780 de 11 de dezembro de 1979. (Anexo 1).

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, o parcelamento do solo é a divisão da terra em parcelas reais e distintas, ou a reunião dessas em parcelas maiores ou de configuração diversa da originária, formando cada qual uma unidade juridicamente autônoma para fins de urbanização, edificação e correlatos.

Parágrafo único - Consideram-se ocorrentes os fins urbanos, no parcelamento do solo, sempre que se tratar de:

- I - Divisão ou reunião de imóveis, urbanos ou rurais, situados na Zona Urbana, para esse efeito definido por lei municipal;
- II - Divisão ou reunião de imóveis urbanos, situados na Zona Rural, decorrentes da alteração de uso do solo rural para fins urbanos, a que se refere o artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, em especial os loteamentos rurais destinados à urbanização (formação de núcleo urbano), industrialização e formação de sítios de recreio (Decreto Federal nº 53.428, de 27 de outubro de 1966, artigos 13, alínea a, 93 inciso II e 96);
- III - Desmembramento, de iniciativa particular, de imóveis rurais situados na Zona Rural, a que se refere o artigo 2º inciso II, do Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968, para constituir unidades sem destinação à exploração extrativa agrícola, pecuária e agroindustrial, desde que, comprovadamente, visem a atender interesses de Ordem Pública na Zona Rural, tais como:
- a) os destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:
1. postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
 2. lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
 3. silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:

1. barragens, represas ou açudes;
2. oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;
3. extração de minerais metálicos ou não e similares;
4. instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural, quais sejam:

1. postos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
2. colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;
3. centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
4. postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
5. igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitério ou campos santos e similares;
6. conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;

7. áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

IV - A divisão, originária ou posterior, e a reunião dos lotes urbanos agrupados em Núcleos de Colonização, a que se refere o artigo 64, inciso II, da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e do artigo 19, inciso II, do Decreto Federal nº 53.428, de 27 de outubro de 1966.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou fracionamento.

Art. 6º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 7º - 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 dos já existentes.

Art. 8º - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior.

Parágrafo único - Aplica-se ao reloteamento, no que couber, as disposições sobre loteamentos.

Art. 9º - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - Aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abrem novas vias e logradouros públicos, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - O empreendimento não se caracterize como atividade econômica de comercialização de imóveis, pela venda dos lotes resultantes em oferta pública, mediante pagamento do preço à vista, a prazo ou em prestações sucessivas e periódicas;

III - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando resultante de parcelamento do solo, efetuado sob a forma de loteamento, após a vigência da Lei Municipal nº 1.674, de 27 de dezembro de 1977 ou sob a forma de desmembramento, na vigência desta Lei, tenha área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

IV - A gleba ou lote, a ser fracionada, quando não resultante de parcelamento do solo, efetuado sob a forma de loteamento, após a vigência da Lei Municipal nº 1.674, de 27 de dezembro de 1977 ou sob a forma de desmembramento, na vigência desta Lei, tenha área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados).

Parágrafo único - Considera-se também fracionamento:

- I - O parcelamento de gleba ou lote de qualquer di
mensão, resultante de remembramento, desde que
o número de lotes decorrentes da divisão seja
igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reu
nidos, ainda que com organização ou configura
ção diversas da originária, sem prejuízo do dis
posto nos incisos I e II deste artigo;
- II - O parcelamento de gleba ou lote, do qual a par
cela resultante, com qualquer dimensão, se des
tine a ser reunida a lote lindeiro, desde que
o imóvel remanescente permaneça com as dimen
sões mínimas de área e testada para via ou lo
gradouro públicos.
- III - A divisão amigável ou judicial, bem como a
partilha de imóveis urbanos, em hipóteses tais
como sucessão "causa mortis", extinção de
condomínio e de associação ou sociedade e dis
solução de casamento.

Art. 10 - A execução do arruamento, pela abertura das vias de
circulação e demais logradouros públicos, vincula
dos à circulação urbana e rede viária do Município,
obedecerá ao traçado e às características funcio
nais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas,
estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - Considera-se arruamento:

I - O sistema viário constante de projeto de loteamento;

II - O prolongamento das vias ou abertura de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o parcelamento para edificação.

§ 2º - Para todos os efeitos legais, configura loteamento o arruamento referido no inciso II deste artigo.

Art. 11 - Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - Terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações e marés, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas;

II - Terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - Terrenos situados em encostas, com declividade de igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação (Anexo 2);

V - Terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público, ou do qual resulte terreno encravado sem saída para via ou logradouro público;

- VI - Áreas de preservação ecológica (Anexo 2);
- VII - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII - Terrenos situados na Ilha dos Práticos, da Baleia, do Sapo, da Pedra, Tipoã, Itatiaia, das Graças, Pedra da Pescaria, dos Pacotes.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 12 - Nos projetos de loteamentos deverão ser observados os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

§ 1º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

§ 2º - A faixa non aedificandi, referida no § 1º deste artigo, não será computado para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

§ 3º - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 4º - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 5º - Consideram-se comunitários ou institucionais os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança e correlatos.

§ 6º - Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.

§ 7º - No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da gleba, a diferença existente deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 8º - No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 9º - Os espaços livres de uso público, e as áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 10 - Quando o loteamento for efetuado em gleba de terreno, do qual hajam sido previamente desmembra-

das ou excluídas as faixas contíguas às vias públicas existentes, a partir da vigência desta Lei, o dimensionamento dos espaços livres de uso público e as áreas para equipamentos comunitários e urbanos será calculado sobre a área total da gleba de terreno originária.

Art. 13 - A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 14 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

Parágrafo único - Serão admitidas super quadras com largura máxima de 200,00m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00m (quatrocentos metros) com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais de interesse social, condomínios por unidades autônomas e para os terrenos resultantes de aplicação do Modelo de Parcelamento 3 (MP 3).

Art. 15 - Nos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, sob qualquer forma, os lotes terão testadas e áreas mínimas exigidas pelo Modelo de Parcelamento do Setor de sua Implantação. (Anexos 3 e 4).

§ 1º - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativa ao relevo, forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, poderão ser admitidas testadas com dimensão inferior às exigidas por esta Lei, desde que o lote de terreno atenda às dimensões na testada, de no mínimo 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que o lote de terreno atenda na sua largura média as dimensões da testada e área mínima estabelecidas pelo Modelo de Parcelamento aplicável ao Setor de sua implantação.

§ 2º - Nos lotes de terrenos de esquina, qualquer que seja o setor de implantação, a testada mínima deverá ser acrescida de 1/4 (um quarto) do valor da sua dimensão.

Art. 16 - Nos projetos de parcelamento nenhum lote poderá:

- a) distar mais de 500m (quinhentos metros) de uma via arterial ou coletora, medida essa distância ao longo do eixo de uma via que lhe dá acesso;
- b) ser frontal para via de circulação de largura inferior a 12m (doze metros).

§ 1º - As vias arteriais têm a função de ligação, coleta e distribuição dos fluxos de atendimento dos centros de maior concentração de atividades.

§ 2º - As vias coletoras, complementares às vias arteriais, têm a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos bairros, centros de bairros e de vizinhanças.

Art. 17 - A arborização das vias e praças deverá observar a seguinte relação mínima:

- a) vias: uma árvore a cada 15,00m (quinze metros) em ambos os lados da via (Anexo 10).
- b) praças: uma árvore em cada 10,00m² (dez metros quadrados), salvo nos casos em que houver projeto de paisagismo com a especificação de toda a vegetação proposta.

Art. 18 - Os lotes resultantes do desmembramento de glebas de terreno com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverão atender no mínimo ao dobro das dimensões de testada e área mínima exigidas pelo Modelo de Parcelamento do Setor onde se situa a gleba a ser parcelada, tal como constantes do Anexo 4.

Parágrafo único - O disposto neste artigo aplica-se às glebas ou lotes de terreno com área inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) resultantes de desmembramento efetuados na vigência desta Lei.

CAPÍTULO III

DOS MODELOS DE PARCELAMENTO

Art. 19 - O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, deverá ser feito de acordo com os Modelos de Parcelamento definidos nesta Lei.

Parágrafo único - Os Modelos de Parcelamento (MP), numerados de 1(um) a 3(três), são os constantes do Anexo 4.

Art. 20 - Cada Modelo de Parcelamento (MP) estabelece exigências quanto a:

- I - Dimensões mínimas dos lotes;
- II - Infra-estrutura básica mínima;
- III - Reserva de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público;
- IV - Logradouros públicos;
- V - Arborização das vias e praças;
- VI - Construção de equipamentos comunitários.

Art. 21 - O Modelo de Parcelamento 1 (MP 1) aplica-se às glebas a serem parceladas no setor de Implantação A, (Anexo 3), e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:
 - a) área: 300m² (trezentos metros quadrados);
 - b) testada: 10m (dez metros).
- II - Quanto à infra-estrutura básica:
 - a) implantação da rede de abastecimento de água;
 - b) implantação da rede de energia elétrica;
 - c) implantação da rede de drenagem de águas pluviais na(s) via(s) principal(is);
 - d) implantação da rede de iluminação pública na(s) via(s) principal(is).

III - Quanto às áreas públicas serão destinados, no mínimo, observado o § 4º do artigo 12 desta Lei:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, sendo que deste percentual, 1% (um por cento) deve ser reservado para o Centro Comunitário;
- b) 10% (dez por cento) para áreas livres de uso público;

IV - Quanto aos logradouros públicos:

- a) observância dos perfis transversais das vias, dispostos nos Anexos 7 e 8;
- b) assentamento de meio-fios (Anexo 12);
- c) pavimentação do leito da(s) via(s) principal(is) em asfalto, paralelepípedo ou similar a critério da Prefeitura; nas outras vias ensaibramento ou encascalhamento (Anexo 7);
- d) arborização das vias e praças.

Art. 22 - O Modelo de Parcelamento 2 (MP 2) aplica-se às glebas a serem parceladas no setor de implantação B, (Anexo 3), e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área: 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- b) testada: 12m (doze metros).

II - Quanto à infra-estrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento de água;
- b) implantação da rede de esgotos sanitários;

- c) implantação da rede de drenagem de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica;
- e) implantação da rede de iluminação pública.

III - Quanto às áreas públicas serão destinados, no mínimo, observado o § 4º do artigo 12 desta Lei:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- b) 10% (dez por cento) para áreas livres de uso público;

IV - Quanto aos logradouros públicos:

- a) observância dos perfis transversais das vias, disposto nos Anexos 7 e 8;
- b) assentamento de meio-fios (Anexo 12);
- c) pavimentação do leito de todas as vias em asfalto, paralelepípedos ou similar a critério da Prefeitura (Anexo 7);
- d) arborização das vias e praças.

Art. 23 - O Modelo de Parcelamento 3 (MP 3), aplica-se às glebas a serem parceladas, no Município, para sítios de recreio, observado os incisos II e III do artigo 4º desta Lei, e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área: 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- b) testada: 50m (cinquenta metros).

II - Quando ã reserva de parte da gleba a ser parcelada, onde serão destinados, no mínimo:

- a) 10% (dez por cento) para equipamentos comunitãrios;
- b) 10% (dez por cento) para áreas livres de uso público.

III - Quanto aos logradouros públicos:

- a) observãncia dos perfis transversais das vias disposto nos Anexos 7 e 8;
- b) pavimentaçã do leito das vias, (Anexo 4);
- c) assentamento de meio-fios (Anexo 12);
- d) execuçã de sarjetas ao longo dos meio-fios ou reajustamento de cimento e areia, com largura mínima de 0,50cm (cinquenta centímetros), (Anexo 12);
- e) arborizaçã das vias e praças.

CAPÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 24 - A instituiçã de condomínios por unidades autônomas, instituído na forma do artigo 8º, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serã procedida na forma desta Lei e constituída de:

- I - Condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas com características de habitaçã unifamiliar;
- II - Condomínios por unidades autônomas constituídos por edificaçã de dois ou mais pavimentos com características de habitaçã multifamiliar.

Parágrafo único - Os condomínios por unidades autônomas poderão ser constituídos por casas ou edifícios geminados.

Art. 25 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é exigido que:

- I - Não conste nenhuma restrição à sua implantação no terreno, de acordo com o projeto aprovado do loteamento à que os lotes pertençam;
- II - Fique assegurada a indivisibilidade do terreno, só sendo permitida a construção de cerca viva nas áreas de recuo entre as unidades.
- III - Aprovado o condomínio por unidades autônomas, com característica de habitação unifamiliar, não poderá ser o mesmo descaracterizado, transformando-se as áreas de utilização exclusiva de unifamiliar para multifamiliares devendo, quando da concessão do "habite-se", ser indicada a fração ideal do terreno e coisas comuns correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 26 - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, o disposto no artigo 11 desta Lei.

Art. 27 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador, a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 28 - Quando as glebas de terreno, sobre as quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação municipal.

Art. 29 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do "habite-se", para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, através de seu órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

- I - Previsão, no projeto do condomínio por unidades autônomas, das quotas de áreas máximas de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
- II - A execução das obras relativas aos prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

§ 3º - Aplica-se à execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, referidas no artigo 27, quanto à prestação de garantia, por parte do incorporador, o disposto no artigo 71, desta Lei.

Art. 30 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, em glebas de terreno com área superior a 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - Testada mínima e máxima da gleba de terreno, para logradouro público, de 20,00m (vinte metros) e 200,00m (duzentos metros), respectivamente;
- II - Área máxima da gleba de terreno de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- III - Fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma, a que se refere o artigo 1º, § 2º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, igual ou superior a 0,034 (trinta e quatro milésimos);
- IV - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 20,00m (vinte metros);

V - Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba de terreno;

VI - Acesso de cada unidade autônoma à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:

a) faixa de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação das vias públicas;

b) distâncias mínimas de 3,00m (três metros) dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma, e de 7,00m (sete metros) da edificação que lhe corresponde, medidas da borda mais próxima da faixa do rolamento;

c) declividade igual ou inferior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho.

VII - Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;

VIII - Coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação iguais a 1,00 (um) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, para as edificações em cada unidade autônoma, sem prejuízo dos demais índices de controle urbanístico, que incidirão sobre o terreno, referidos no inciso IV deste artigo.

Art. 31 - Na instituição de condomínios por unidade autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, em glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - Testada mínima da gleba de terreno, para logradouro público, de 10,00m (dez metros);

II - Área mínima da gleba de terreno de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados);

III - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual a 10,00m (dez metros);

IV - Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acesso e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba de terreno;

V - Acesso de cada unidade autônoma à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:

a) faixa de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação de vias públicas;

b) distância mínima de 3,00m (três metros) da edificação correspondente a cada unidade autônoma, medida da borda mais próxima da faixa de rolamento, dispensada a construção diferenciada de passeios ou calçadas;

c) faixa de rolamento com 100,00m (cem metros) de comprimento máximo, sendo exigida a construção de praça de retorno, na hipótese de comprimento superior a 20,00m (vinte metros);

d) declividade igual ou inferior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

VI - Quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e demais índices de controle urbano, para as edificações em cada unidade autônoma, aplica-se o disposto no inciso VIII do artigo 30 desta Lei.

Art. 32 - Fica permitida, em todo lote de terreno edificável, a construção de uma segunda edificação de fundos, constituída por casa térrea ou assobradada de habitação unifamiliar, com características de unidade autônoma, a teor da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - Quanto à edificação de frente, a testada mínima de 10,00m (dez metros) para logradouro público, e área mínima, ocupada pela edificação e reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

- II - Quanto a edificação de fundos, a área mínima ocupada pela edificação, reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- III - Acesso da edificação de fundos à via pública, mediante passagem com 3,00m (três metros) de largura mínima;
- IV - Observância dos índices de controle urbanístico, disposto no inciso VII, do artigo 30 desta Lei, aplicados sobre a área de vinculação exclusiva de cada edificação, excluída a que for utilizada como passagem para a via pública.

Art. 33 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - Testada mínima e máxima da gleba de terreno para logradouro público, de 20,00m (vinte metros) e 200,00m (duzentos metros), respectivamente;
- II - Área mínima e máxima da gleba de terreno, de 3.000,00m² (três mil metros quadrados) e 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), respectivamente;
- III - Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, igual ou superior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 20,00m (vinte metros);

- IV - Áreas livres de uso comum, destinadas a jar
dins, acessos e equipamentos para lazer e re
creação, ou vinculadas a equipamentos urbanos,
em proporção igual ou superior a 40% (quarenta
por cento) da área total da gleba do terreno;
- V - Acesso de cada edificação à via pública, adequaa
do ao trânsito de veículos e pedestres, sendo
que as passagens comuns destinadas ao tráfego
de veículos deverão ter:
- a) faixa de rolamento com 6,00m (seis metros)
de largura mínima em cada trecho, pavimenta
da de acordo com as normas estabelecidas pa
ra a pavimentação das vias públicas, podendo
ser exigido o seu aumento, em função do númer
o de economias e do arranjo das edificações,
até a largura máxima de 12,00m (doze metros),
a critério dos órgãos técnicos municipais;
 - b) perfis, equipamentos e condições técnicas de
construção no mínimo idênticas às estabelecida
das para as vias públicas, sempre que a sua
largura, determinada na forma da alínea a
deste inciso, seja igual ou superior a
12,00m (doze metros), permanecendo a conser
vação de benfeitorias e equipamentos sob
responsabilidade exclusiva dos condomínios;
 - c) distância mínima de 3,00m (três metros) dos
limites dos terrenos de cada unidade autônou
ma e de 7,00m (sete metros) da edificação
que lhe corresponder, medidas da borda mais
próxima da faixa de rolamento;
 - d) declividade igual ou inferior a 12% (doze por
cento) em qualquer trecho.

VI - Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área líquida, computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações;

VII - Observância dos índices de controle urbanístico, para as edificações, em cada unidade autônoma.

§ 1º - Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo, a instituição de condomínio por unidades autônomas em áreas do Município já estruturadas urbanisticamente, onde o sistema viário existente ou projetado torne desnecessárias as limitações de testada e área máximas, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º - Aplicam-se os índices de controle urbanístico, relativamente às edificações, à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum, na forma do inciso IV deste artigo.

Art. 34 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas sobre lote ou gleba de terreno, resultantes de loteamento efetuado na forma da Lei Municipal nº 1.674, de 27 de dezembro de 1977, e nos lotes ou glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), na forma de matrícula efetuada anteriormente à vigência desta Lei, no cartório de Registro de Imóveis, aplicam-se os índices de controle urbanísticos, relativamente às edificações, sobre a totalidade de sua área.

Parágrafo único - Na hipótese deste artigo, as áreas de uso comum, a que se refere o inciso IV do artigo 33, coincidirão com as áreas livres de correntes de taxa de ocupação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total do lote ou gleba de terreno.

Art. 35 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, além do disposto nos artigos 30, 31, 32 e 33 deverá atender, ainda, aos seguintes requisitos:

I - Vedação da execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres de uso comum, destinados a jardins, lazer e recreação;

II - Adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos mesmos elementos naturais significativos.

Art. 36 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO V

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 37 - A instituição de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social será procedida na forma desta Lei e das normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 38 - Para efeitos desta Lei considera-se:

I - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, os projetos elaborados nos termos desta Lei, destinados à urbanização de áreas, para a implantação de programas habitacionais;

II - Remanejamento dos Conjuntos Habitacionais existentes e as reformas que se processarem nesses conjuntos.

Parágrafo único - Prevaecem, para os Conjuntos Habitacionais de que trata esse capítulo, as disposições relativas a loteamentos, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 39 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social constituem-se de conjuntos de casas, térreas ou as sobradadas, com características de habitação unifamiliar, ou de edifícios de dois ou mais pavimentos, com característica de habitação multifamiliar.

Parágrafo único - Os Conjuntos Habitacionais deverão respeitar uma integração urbanística e arquitetônica, do ponto de vista construtivo, e ser aprovados, segundo um plano único para todo o conjunto.

Art. 40 - As habitações integrantes de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social destinam-se à habitação

permanente de uma ou mais famílias e poderão ser constituídas em:

- I - Casas: habitações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação;
- II - Casas geminadas: habitações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro;
- III - Casas superpostas: habitações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro;
- IV - Apartamentos: habitações residenciais de interesse social, multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 41 - As áreas mínimas e máximas exigidas para as habitações dos Conjuntos de Interesse Social serão:

I - Casas:

- a) área útil mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);
- b) área útil máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados);

II - Apartamentos:

- a) área útil mínima de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados);

b) área útil máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único - Na hipótese do inciso I deste artigo, será admitida a previsão nos projetos, das etapas de execução da casa, a partir de um núcleo embrião, com área útil mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados) composto por sala, cozinha e banheiro.

Art. 42 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso comum, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

Parágrafo único - Do total das áreas públicas serão destinados, no mínimo:

I - 10% (dez por cento) para os espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, constituídas pelos equipamentos comunitários.

Art. 43 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser reservada uma área para uso comercial e de serviço na relação de 1,8m²/unidade habitacional, localizada ao longo das vias principais.

Art. 44 - Os loteamentos de Interesse Social, com característica de habitação unifamiliar, são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com área e testada mínima

ma de 200m² (duzentos metros quadrados) e 10m (dez metros) respectivamente, e classificam-se em:

- I - Novos loteamentos de interesse social, os que forem aprovados com o que dispõe esta Lei;
- II - Loteamentos existentes, sujeitos a plano de renovação.

Parágrafo único - Os loteamentos de interesse social, realizados pelo Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB, criado pela RC do BNH nº 18/75, de 26 de junho de 1975 - aprovados pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, deverão resultar num parcelamento com lotes de área e testada mínimas de 135m² (cento e trinta e cinco metros quadrados) e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) respectivamente,

Art. 45 - Nos conjuntos habitacionais de Interesse Social deverá ser reservado 5% (cinco por cento) da gleba, para o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB.

Art. 46 - As características geométricas, físicas e os perfis transversais exigidas para as vias de circulação, nos projetos de conjunto habitacional de interesse social, são os constantes dos Anexos 7 e 8 desta Lei.

Art. 47 - As exigências para infra-estrutura, área pública, e equipamentos comunitários e sistema viário são as constantes do Anexo 4 desta Lei.

b) área útil máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único - Na hipótese do inciso I deste artigo, será admitida a previsão nos projetos, das etapas de execução da casa, a partir de um núcleo embrião, com área útil mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados) composto por sala, cozinha e banheiro.

Art. 42 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso comum, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

Parágrafo único - Do total das áreas públicas serão destinados, no mínimo:

I - 8% (oito por cento) para os espaços livres de uso comum, constituídos pelas praças e áreas verdes;

II - 7% (sete por cento) para áreas institucionais, constituídas pelos equipamentos comunitários.

Art. 43 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser reservada uma área para uso comercial e de serviço na relação de 1,8m²/unidade habitacional, localizada ao longo das vias principais.

Art. 44 - Os loteamentos de Interesse Social, com característica de habitação unifamiliar, são aqueles cujo par

parcelamento resulte em lotes com área e testada mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), e 10m (dez metros) respectivamente, e classificam-se em:

- I - Novos loteamentos de interesse social, os que forem aprovados com o que dispõe esta Lei;
- II - Loteamentos existentes, sujeitos a plano de renovação.

Parágrafo único - Os loteamentos de interesse social, realizados pelo Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB, criado pela Resolução do Conselho do BNH nº 18/75, de 26 de junho de 1975 - aprovados pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, deverão resultar num parcelamento com lotes de área e testada mínimas de 135m² (cento e trinta e cinco metros quadrados) e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) respectivamente.

Art. 45 - Nos loteamentos de Interesse Social () da área útil deverá ser reservada para lotes urbanizados.

Art. 46 - As características geométricas, físicas e os perfis transversais exigidos para as vias de circulação, nos projetos de conjunto habitacional de interesse social, são os constantes dos Anexos 7 e 8 desta Lei.

Art. 47 - As exigências para infra-estrutura, área pública, equipamentos comunitários e sistema viário são as constantes do Anexo 4 desta Lei.

Art. 48 - Nenhum lote ou bloco de edifício poderá distar mais de 500 (quinhentos) metros, de uma via arterial ou coletora, medidos ao longo do eixo da via que lhe dá acesso, conforme o disposto nos parágrafos 1º e 2º, do artigo 16, desta Lei.

Art. 49 - Nenhum lote poderá ser frontal para via de circulação de largura inferior a 12,00m (doze metros), excluída a hipótese prevista no artigo 50 desta Lei.

Art. 50 - Os lotes destinados à implantação de habitação de interesse social, prevista nos incisos I, II e III do artigo 40, poderão ter frente para as vias de circulação de pedestres, de largura mínima igual a 6,00m (seis metros).

Parágrafo único - O comprimento da via de circulação de que trata este artigo, não poderá exceder a 20 (vinte) vezes a largura adotada.

Art. 51 - Nos projetos de loteamento de interesse social, o comprimento das quadras não poderão ser superior a 400,00m (quatrocentos metros), com a utilização de via de acesso por veículos, com praça de retorno.

§ 1º - As quadras que forem projetadas conforme este artigo, serão divididas, obrigatoriamente, à distância não superior a 200,00m (duzentos metros), por via de circulação de pedestres, com largura mínima de 6,00m (seis metros).

§ 2º - A largura mínima da via de circulação de veículos, com praça de retorno, interna ao conjunto, será de 8,00m (oito metros), quando seu comprimento for menor ou igual a 25,00m (vinte e cinco metros); 10,00m (dez metros), quando seu comprimento for maior que 25,00m (vinte e cinco metros) e 12,00m (doze metros), quando seu comprimento for maior que 50,00m (cinquenta metros).

Art. 52 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com característica de habitação multifamiliar, a largura mínima da via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, será de 8,00 (oito metros), quando seu comprimento for menor ou igual a 25,00m (vinte e cinco metros); 10,00m (dez metros), quando seu comprimento for maior que 25,00m (vinte e cinco metros) e menor que 50,00m (cinquenta metros); 12,00m (doze metros), quando seu comprimento for maior que 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único - A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto, com largura igual ou maior a 12,00m (doze metros), poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo neste caso, cada parcela do terreno resultante desta divisão, considerado como um conjunto independente.

Art. 53 - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social de verão ser previstos espaços para estacionamento de

veículos, na seguinte proporção:

- I - Uma vaga para cada três unidades habitacionais, quando as unidades habitacionais tiverem área útil igual ou inferior a $45,00\text{m}^2$ (quarenta e cinco metros quadrados);
- II - Uma vaga para cada duas unidades habitacionais, quando as unidades habitacionais tiverem área útil superior a $45,00\text{m}^2$ (quarenta e cinco metros quadrados) e igual ou inferior a $60,00\text{m}^2$ (sessenta metros quadrados);
- III - Uma vaga para cada unidade habitacional quando as unidades habitacionais tiverem área útil superior a $60,00\text{m}^2$ (sessenta metros quadrados).

§ 1º - Nos loteamentos de interesse social, os espaços para estacionamento não precisarão obrigatoriamente se situar dentro do lote, podendo ficar localizados junto às vias de circulação de veículos, devidamente arborizados e de forma a deixar desimpedida a pista de rolamento.

§ 2º - Nos Conjuntos Habitacionais com características de habitação multifamiliar, os estacionamentos coletivos de veículos deverão 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.

Art. 54 - As casas, casas geminadas e as casas superpostas, de até 2(dois) pavimentos no máximo, agrupadas horizontalmente, deverão observar o seguinte:

I - A extensão máxima de fachada por agrupamento horizontal não poderá ultrapassar a 45 (quarenta e cinco metros lineares);

II - O agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento de 2,00m (dois metros) das divisas;

III - Frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 135,00m²(cento e trinta e cinco metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento;

IV - Taxa de ocupação máxima de cada lote igual a 60% (sessenta por cento).

Art. 55 - Os afastamentos frontais das casas, casas geminadas e casas superpostas, deverão observar o seguinte:

I - Quando lindeiras à via de circulação de veículos, recuo de frente mínimo de 5,00m (cinco metros);

II - Quando lindeiras à via de circulação de pedestres, recuo de frente mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 56 - O recuo de fundos, mínimo, das casas, casas geminadas e casas superpostas poderá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respeitado o Código de Edificação Gerais Municipal.

Art. 57 - A distância mínima entre 2 (dois) blocos de apartamentos, quando houver abertura para iluminação e ventilação, será de 6,00m (seis metros).

Parágrafo único - No caso de parede cega, os blocos poderão ser interligados não podendo suas fachadas excederem a 45,00m (quarenta e cinco metros) lineares.

Art. 58 - É obrigatória a instalação de elevadores nos edifícios com altura superior a 4(quatro) pavimentos, considerado o térreo como primeiro pavimento.

Art. 59 - Nos edifícios com 4(quatro) ou mais pavimentos, o térreo deve ser sobre pilotis, podendo ser ocupado no máximo em 10% (dez por cento) da área do pilotis para caixa de escadas, portaria e depósitos.

Art. 60 - Os Conjuntos Habitacionais multifamiliares deverão observar os seguintes índices urbanísticos:

I - Taxa de ocupação máxima da gleba objeto dos conjuntos habitacionais de 25% (vinte e cinco por cento);

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,8 da gleba;

III - Densidade máxima de 800hab/ha quando as unidades habitacionais forem menores ou iguais a 50,00m² (cinquenta metros quadrados); densidade máxima de 600hab/ha quando as unidades habitacionais forem maiores que 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 61 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverão atender, quanto aos equipamentos comunitários, as seguintes exigências:

I - Construção de escola de 1ª Grau, devendo ser observado, quando ao tamanho e localização da escola, o disposto no Anexo 5 desta Lei;

II - Construção de creche, observado o disposto no Anexo 5 desta Lei;

III - Construção do centro comunitário, observado o disposto no Anexo 5 desta Lei.

Parágrafo único - No caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social menores do que 320 (trezentos e vinte) unidades habitacionais, fica dispensada a construção da escola de 1ª Grau, sendo obrigatória, no entanto, a reserva de área para escola, na extremidade do conjunto, no sentido de sua expansão.

Art. 62 - Na instituição de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das vias e áreas de uso comum.

CAPÍTULO VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 64 - Para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo pelo Município, será necessário o exame e a anuência prévia pelo Estado, de acordo com o que dispõe o inciso II do artigo 13 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS

Art. 65 - O processo de aprovação dos projetos de loteamento será precedido pela fixação de diretrizes urbanísticas municipais, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 2(duas) vias de cópias, na escala de 1:1000 (um por mil) com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização de imóveis;
- b) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
 - 1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas de manguezais;
 - 2) de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;
 - 3) de construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
 - 4) das ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;
 - 5) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - 6) dos serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

- c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- II - Planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:10000 (um por dez mil) - em base cartográfica da Prefeitura Municipal;
- III - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- IV - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- V - Certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

§ 1º - Nos projetos de parcelamento do solo que envolvam terreno de marinha, seus acrescidos e marginais, deverá ser solicitado o parecer da capitania dos Portos do Estado, conforme o disposto no artigo 102 do Regulamento para Tráfego Marítimo, aprovado pelo Decreto nº 5.798, de 11 de junho de 1940, alterado pelo Decreto nº 50.114 de 26 de janeiro de 1961.

§ 2º - Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverá ser solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - DNER ou ao Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES.

Art. 66 - O órgão municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, indicará nas plantas apresentadas, junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I - O Modelo de Parcelamento permitido para o Setor de Implantação do loteamento;

II - Pelo traçado, nas plantas apresentadas pelo interessado:

- a) as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- b) as praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem as ocorrências naturais;
- c) os locais de uso institucional e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;
- d) as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- e) as faixas non aedificandi de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

Art. 67 - Após a fixação das diretrizes urbanísticas municipais, a Prefeitura deverá encaminhar a respectiva planta ao órgão estadual competente, para o traçado das diretrizes urbanísticas estaduais, acompanhada da planta de situação da gleba a ser parcelada.

Art. 68 - As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrogável de 1 (um) ano, vedada a revalidação.

Art. 69 - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, dentro do prazo referido no Parágrafo único do art. 66, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros e de ônus real, quando houver;

II - Uma planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1000 (um por mil) com curvas de nível de metro em metro, e mais 5 (cinco) cópias heliográficas, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-ES e registrado na Prefeitura pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - f) quadro demonstrativo das áreas úteis, públicas e comunitárias;
- III - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1000 (um por mil) e na vertical de 1:100 (um por cem);
- IV - Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação local, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura;
- V - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente, responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;
- VI - Projeto completo da rede de esgoto sanitário aprovado pelo órgão competente - CESAN, indicando o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- VII - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento, contendo:

- a) planta baixa na escala 1:1000 ou 1:2000 com curvas de nível de metro em metro, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras. Os poços de visita deverão ser numerados ordenadamente com algarismos arábicos.

Cada trecho compreendido entre dois poços de visita consecutivos deverá expressar a sua numeração, diâmetro, declividade, comprimento e vazão correspondente;

- b) perfis longitudinais de cada trecho, em papel milimetrado, nas escalas: horizontal 1:1000 e vertical 1:100, apresentando o greide da rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita existente, sobre a linha que o representa.

Deverá ser expresso ainda: na parte superior do coletor, o número do trecho e seu comprimento; e na parte inferior, separados por traços de união, o diâmetro, a vazão e a declividade correspondente;

- c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a ser empregados, em papel tamanho ofício, datilografados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto.

- VIII - Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente - ESCELSA, obedecendo às medidas, padrões e normas da ESCELSA;
- IX - Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo as medidas, padrões e normas do órgão competente - ESCELSA;
- X - Projeto de arborização das vias de circulação local;
- XI - Projeto paisagístico das praças, indicando o tipo de revestimento e arborização;
- XII - Projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, a critério da Prefeitura, quando for o caso;
- XIII - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:
- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
 - b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
 - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - e) indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;

- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infra-estrutura e equipamentos.

XIV - Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem;
- c) preparo do solo;
- d) assentamento de meio-fios;
- e) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- f) implantação das redes de escoamento de águas pluviais e iluminação pública, quando for o caso;
- g) a pavimentação das vias;
- h) a arborização dos logradouros;
- i) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

§ 1º - Os projetos referidos nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X deste artigo deverão ser apresentados no original em papel vegetal ou em 1 (uma) cópia do original em papel vegetal copiativo e em mais 3 (três) vias de cópias heliográficas.

§ 2º - O projeto referido no inciso V e os projetos referidos nos incisos IV, V, VI, VII e VIII deste artigo são dispensados para os Modelos de Parcelamento 2 (MP 2) e 4 (MP 4), respectivamente.

§ 3º - Os projetos exigidos nos incisos III, VI e VIII deste artigo, deverão ser elaborados somente para a(s) via(s) principal(is) do loteamento, objeto do Modelo de Parcelamento 2 (MP 2).

§ 4º - O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

Art. 68 - Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros e equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas, as exigências do art. 23, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 69 - É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 70 - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 71 - A execução das obras, a que se refere o artigo 69, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo, pelo menos, uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - Fiança bancária;

IV - Seguro - garantia.

§ 1º - As garantias, referidas neste artigo, terão o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A garantia prestada será liberada, à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a) 30% (trinta por cento) quando cumprida ou concluída a terraplanagem, abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;

b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e esgotos sanitários e energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços, segundo o cronograma aprovado.

Art. 72 - Antes da aprovação, pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Cessão e Obrigação, no qual constará obrigatoriamente:

- a) expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- b) indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia; na hipótese da garantia hipotecária indicar a numeração das quadras e lotes gravados;
- c) indicação das áreas públicas;
- d) indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetua-las não podendo exceder a 2(dois) anos.

Parágrafo único - Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Cessão e Obrigação conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 73 - Depois do exame e anuência por parte do órgão estadual competente, de prestada a garantia e assinado o Termo Cessão e Obrigação, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

Art. 74 - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Re

gistro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 75 - O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de 2 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 76 - No Ato de registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento as praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto do memorial descritivo.

Art. 77 - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo único - O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes, que no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote a o valor do contrato de venda.

Art. 78 - O projeto de loteamento aprovado, poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 74 desta Lei, antes de ser um registro no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A modificação do projeto somente poderá ser requerida, uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido no art. 75 desta Lei.

Art. 79 - A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, de acordo com o disposto no artigo 69 desta Lei, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Parágrafo único - O Município poderá licenciar edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da declaração de "habite-se", à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

SEÇÃO III
DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 80 - O processo de aprovação do projeto de desmembramento será iniciado por requerimento do proprietário, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- II - Histórico do título de propriedade ou domínio útil do imóvel desde a data de vigência desta Lei, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- III - Planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 2(duas) vias de cópia, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações:
 - a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
 - b) a indicação do tipo de uso predominante no local;

- c) a indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;
- d) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
 - 1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais, e áreas de manguezais;
 - 2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;
 - 3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
 - 4) dos serviços públicos existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;
 - 5) de florestas, bosques, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais, tais como, pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;
 - 6) de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.

IV - Planta de situação da gleba a ser desmembrada, na escala de 1:10000 (um por dez mil), em base cartográfica da Prefeitura Municipal.

Art. 81 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas dispostas no artigo 13 desta Lei.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do artigo 12 desta Lei.

Art. 82 - Após o exame e anuência por parte do órgão estadual competente, pagos os emolumentos devidos, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do desmembramento.

Art. 83 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 84 - A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento aprovado, depende de sua inscrição no Registro de Imóveis.

Art. 85 - Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes.

Art. 86 - Aplica-se ao processo de aprovação de remembramento, no que couber, o disposto na Seção II do Capítulo desta Lei.

SEÇÃO IV DO FRACIONAMENTO

Art. 87 - A aprovação do projeto de fracionamento deverá ser requerida à Prefeitura Municipal, pelo interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - Planta plani-altimétrica do terreno, objeto do pedido, em 2 (duas) vias de cópia, na escala de 1:10000 (um por dez mil), assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, onde constem as seguintes informações:

- a) indicação das vias existentes;
- b) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- c) área do imóvel, objeto do fracionamento;
- d) a indicação da divisão de lotes pretendida no imóvel;

III - Cópia do Decreto de Aprovação, quando o imóvel for resultante de loteamento ou desmembramento.

Art. 88 - Aplica-se ao processo de aprovação do fracionamento, o disposto nos artigos 82, 83 e 84 desta Lei.

SEÇÃO V DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 89 - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, as diretrizes urbanísticas dispostas na Seção II deste Capítulo.

Art. 90 - O processo de aprovação do projeto de condomínio por unidades autônomas será feito mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Planta plani-altimétrica do lote ou gleba de terreno, na escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, mais 5 (cinco) cópias heliográficas e 1 (uma) em vegetal copiativo assinada por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, e pelo proprietário devendo, conter as seguintes indicações e esclarecimentos:
 - a) área e testata do lote ou gleba de terreno;

- b) localização e a área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva;
- c) as áreas livres de uso comum;
- d) as vias de acesso de cada unidade autônoma à via pública, com respectivas dimensões, características geométricas e tipo de pavimentação;
- e) os recuos exigidos para as edificações devidamente cotados.

II - Os projetos completos das redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, apresentadas no original em papel vegetal ou em cópia do original em papel vegetal copiativo e mais 5 (cinco) cópias heliográficas para cada projeto, devidamente aprovados pelos órgãos competentes.

III - O projeto arquitetônico relativo às edificações;

IV - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

V - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, desde a data de vigência desta Lei, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

VI - Certidão negativa dos tributos municipais;

VII - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a descrição sucinta do condomínio por unidades autônomas, com as suas características gerais;
- b) as condições urbanísticas do condomínio por unidades autônomas e as limitações que incidem sobre as áreas reservadas para utilização exclusiva e suas construções;
- c) o partido arquitetônico adotado;
- d) o nome e situação do loteamento a que a(s) gleba(s) pertença(m) e a localização da(s) gleba(s) no loteamento com sua respectiva dimensão e área;
- e) a indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma.

VIII - Cronograma das obras a serem realizadas.

Art. 91 - Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto o proprietário deverá proceder a inscrição do Condomínio por Unidades Autônomas no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 92 - Aplica-se à instituição de condomínio por unidade autônoma, no que couber, o disposto na Seção I, deste Capítulo.

SEÇÃO VI
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 93 - Aplicam-se aos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, no que couber, o disposto nas Seções I e II deste Capítulo, observando-se ainda:

I - No projeto paisagístico das praças e áreas verdes deverá ser observado o seguinte:

a) o projeto de paisagismo incluirá as áreas institucionais que eventualmente não tiverem prevista sua imediata utilização;

b) o projeto paisagístico das praças e áreas verdes poderá ser apresentado, durante o transcorrer das obras, devendo ficar ressalvado no Termo de Compromisso essa obrigação.

II - O projeto arquitetônico completo relativo às edificações;

III - No memorial descritivo e justificativo deverá ser incluído um item sobre o partido arquitetônico adotado.

Art. 94 - Na eventualidade das obras de infra-estrutura ficar a cargo da Prefeitura Municipal, CESAN, ESCELSA ou outro órgão público competente, fica dispensada a apresentação dos projetos referentes aos itens III, IV, V, VI, VII e VIII do artigo 67 desta Lei, devendo ficar ressalvado no Termo de Compromisso essas obrigações.

Art. 95 - Na hipótese do Conjunto Habitacional de Interesse Social ser promovido por Entidade Promotora do Sistema Financeiro de Habitação, fica dispensada a apresentação de caução e demais garantias relativas à execução das obras constantes dos projetos dos planos habitacionais.

Parágrafo único - Para efeitos desta Lei, definem-se como Entidades Promotoras as empresas sob controle acionário do Poder Público e as Cooperativas Habitacionais-

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA
E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 96 - A fiscalização da execução dos projetos do parcelamento do solo será exercida pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 97 - Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:

I - Verificar a obediência das "grades", largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

- II - Efetuar sempre que lhe aprouver as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III - Comunicar aos órgãos competentes para as providências cabíveis, as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
- IV - Realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;
- V - Adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI - Autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

SEÇÃO II
DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

- Art. 98 - Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.
- Art. 99 - As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador, mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

Parágrafo único - O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras por ventura em execução e multas aplicáveis de acordo com

Art. 100 - Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 horas, de sua ciência, dirigidos ao Secretário de Obras do Município.

Art. 101 - A Prefeitura determinará ex-ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 102 - As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Prefeito Municipal e dela farão parte integrante, dois engenheiros e um advogado da Prefeitura Municipal.

§ 1º - O Prefeito Municipal formulará os quesitos que entender à comissão, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 2º - A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotará as providências cabíveis.

Art. 103 - Das conclusões apuradas e da determinação do Prefeito Municipal o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

SEÇÃO III
DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 104 - A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura Municipal, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo único - Quando se tratar de conjuntos habitacionais de interesse social ou de condomínios por unidades autônomas, a concessão do "habite-se" fica vinculada à expedição do Alvará de conclusão de obras.

Art. 105 - Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de conclusão de obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 106 - O prazo para concessão do Alvará de conclusão das obras não poderá exceder de 15 dias úteis, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 107 - Não será concedido o Alvará de conclusão de obras, enquanto não integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Cessão e Obrigação.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 108 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais, de:

I - Aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que no prazo de 6(seis) meses, a contar da data da aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;

II - Licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 6(seis) meses, sejam licenciadas e iniciadas as obras.

Parágrafo único - Considera-se iniciadas as obras que no loteamento caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 109 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 110 - Decorridos os prazos a que se refere este Capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 111 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publica
ção revogadas as disposições em contrário.

ALINHAMENTO:

Linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro público para o qual faz frente.

ALVARÁ:

É a licença administrativa para a realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

ÁREA VERDE:

Áreas livres de caráter permanente, com vegetação, destinadas à recreação e lazer.

ÁREA URBANA:

É a área cujo perímetro está definido em lei municipal específica.

ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO:

Área correspondente aos lotes de um loteamento.

CASAS GEMINADAS:

Edificações que tendo uma ou mais paredes comuns, constituam numa unidade arquitetônica, entre si justapostas horizontalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

Relação entre a área total edificada e a área do lote.

DENSIDADE:

Relação entre número de habitantes e uma área determinada.

DIVISA:

Linha limite de um terreno.

EMBARGO:

Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação, cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

FAIXA "NON AEDIFICANDI":

Faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas ou ao longo das vias, cuja largura e extensão são determinadas por lei.

FRENTE OU TESTADA DE LOTE:

Divisa do lote que coincide com alinhamento do logradouro público.

FUNDO DE LOTE:

Lado oposto à frente de lote.

GLEBA:

Área de terreno ainda não parcelada, ou toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida.

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR:

Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, o conjunto de duas ou mais unidades residências em uma só edificação.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:

Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

"HABITE-SE":

Documento expedido pela municipalidade autorizando o uso ou ocupação da edificação.

LICENÇA:

É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obras, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

LARGURA DA VIA:

Distância entre os alinhamentos.

LOGRADOURO PÚBLICO:

Toda superfície destinada ao uso público, por pedestre ou veículos, e oficialmente reconhecida.

LOTE:

Parcela autônoma resultante da subdivisão de uma gleba, com frente para logradouro público reconhecido.

MEIO-FIO:

Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

PASSEIO OU CALÇADA:

Parte do logradouro público destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

PISTA DE ROLAMENTO:

Parte do logradouro público destinada à circulação de veículos.

PLANTA DE SITUAÇÃO:

Planta que localiza a gleba a ser parcelada em relação ao município.

PAVIMENTO:

Conjunto de compartimento de uma edificação, situados num mesmo piso.

PILOTIS:

Espaço livre sob a edificação resultante do emprego de pilares.

QUADRA:

É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.

SETOR DE IMPLANTAÇÃO:

Área do município delimitada para implantação dos modelos de parcelamento.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

Relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

VIAS ARTERIAIS:

Têm a função de ligação, coleta e distribuição dos fluxos de atendimento dos centros de maior concentração de atividades.

VIAS COLETORAS:

São complementares às vias arteriais e têm a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos bairros, centros de bairros e de vizinhanças.

VIAS LOCAIS:

Têm a função de acesso para atendimento dos moradores, com prioridade aos pedestres, na sua utilização.

VIAS CONDOMINIAIS:

São as vias particulares de circulação de veículos, internas aos condomínios e conjuntos.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO \ CRITÉRIOS	FAIXA ETÁRIA	RELAÇÃO ALUNO POR UNIDADE HABITACIONAL	RAIO DE ATENDIMENTO MÁXIMO	DIMENSIONAMENTO		CAPACIDADE MÁXIMA	CAPACIDADE MÍNIMA	SUPERFÍCIE DE TERRENO DO MÓDULO	SUPERFÍCIE EDIFICADA DO MÓDULO	INFLUÊNCIA	OBSERVAÇÕES
				SUPERFÍCIE MÍNIMA DE TERRENO	SUPERFÍCIE MÍNIMA EDIFICADA						
CRECHE	0-3 ANOS E II MESES	0,18	500m	2,4 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	1,14 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	1 MÓDULO PARA 60 CRIANÇAS	—	800m ²	380m ²	ESTRITAMENTE LOCAL E PRÓXIMO A HABITAÇÃO	
PRÉ-ESCOLA	4-6 ANOS	0,3	500m	2,1 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	1,14 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	300 ALUNOS EM I TURNO	—	—	—	ESTRITAMENTE LOCAL E PRÓXIMO A HABITAÇÃO	ATÉ 210 ALUNOS POR TURNO, ADMITE-SE A PRÉ-ESCOLA AGREGADA A ESCOLA DE 1º GRAU
ESCOLA DE 1º GRAU	7-14ANOS	1,0	1.500m ^{*3}	5,0 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	1,25 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	800 ALUNOS EM I TURNO	160 ALUNOS EM I TURNO	—	—	LOCAL E DE FÁCIL ACESSO A HABITAÇÃO	
CENTRO COMUNITÁRIO	—	—	1.500m	2,0 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	0,3 m ² POR UNIDADE HABITACIONAL	—	—	—	—	POSIÇÃO CENTRAL AO CONJUNTO OU LOTEAMENTO	

NOTAS:

*¹ - NÚMERO MÁXIMO DE TURNOS IGUAL A 2 (DOIS).

*² - NO CASO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS COHAB E INOCOOP MENORES DO QUE 320 UNIDADES HABITACIONAIS, RECOMENDA-SE A RESERVA DE ÁREAS NA PERIFERIA DO CONJUNTO, NO SENTIDO DA SUA EXPANSÃO.

*³ - CÁLCULO DO RAIO DE ATENDIMENTO DAS ESCOLAS PROJETADAS DE 1º GRAU:

$$R = \sqrt{\frac{m}{S \cdot \pi}}$$

ONDE

R = RAIO DE ATENDIMENTO

m = CAPACIDADE DA ESCOLA EM 2 TURNOS

S = DENSIDADE DA ÁREA A SER ATENDIDA, SENDO QUE:

$S = \frac{\text{POPULAÇÃO DE 7 - 14 ANOS}}{\text{ÁREA OCUPADA}}$

PARA O DIMENSIONAMENTO NOS MODELOS DE PARCELAMENTO 1 e 2 (MPI e MP2) DA SUPERFÍCIE DE TERRENO E DA LOCALIZAÇÃO PARA A ESCOLA DE 1º GRAU, PRÉ-ESCOLA OU CRECHE, A UNIDADE A SER UTILIZADA É m²/LOTE.

CRITÉRIOS P/ DIMENSIONAMENTO DE EQUIP. COMUNITÁRIOS

ANEXO
5
LEI Nº

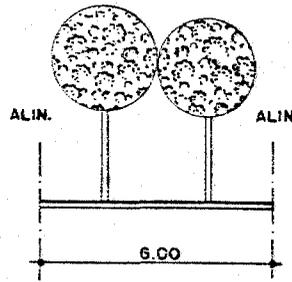
CARACTERÍSTICAS		TIPO DE VIA		
		ARTERIAL	COLETORA	LOCAL
FÍSICAS	FAIXA DE DOMÍNIO (M)	20,00(sentido único) 33,00 A 40,00	16,00 A 27,00	12,00 A 14,00 *
	CANTEIRO CENTRAL (M)	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	—
	LARGURA DOS PASSEIOS (M)	MIN - 3,00	MIN - 3,00	MIN - 2,00
	LARGURA DA FAIXA DE ROLAMENTO (M)	3,50	3,00 A 3,50	3,00
	Nº DE FAIXAS DE ROLAMENTO	SEM CANTEIRO CENTRAL = 4 COM CANTEIRO CENTRAL = 6	S/CANTEIRO CENTRAL = 2 - ESTACIONAMEN. C/CANTEIRO CENTRAL = 4 - ESTACIONAMEN.	2
	TIPO DE PAVIMENTAÇÃO	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL	A CRITÉRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL
	TIPO DE ILUMINAÇÃO	VAPOR DE SÓDIO	MERCÚRIO	MERCÚRIO OU INCANDESCENTE
GEOMÉTRICAS	VELOCIDADE DIRETRIZ DE PROJETO	60 KM/H	40/50 KM/H	30 KM/H
	RAMPA MÁXIMA %	6 %	8 A 10%	10 A 15%
	RAMPA MÍNIMA %	0,2 %	0,2 %	0,2%
	INCLINAÇÃO DO PASSEIO E ALTURA DO MEIO FIO	2% E NO MÁXIMO 3% A INCLINAÇÃO TRANSVERSAL DO PASSEIO MEIO-FIO COM ALTURA DE 0,15 m		
	RAIO MÍNIMO	CONFORME VELOCIDADE DIRETRIZ		PRAÇA DE RETORNO 7 m
	ALTURA LIVRE (M)	5,50	5,50	5,50

NOTA: * PARA VIAS COM PRAÇA DE RETORNO E VIAS LOCAIS DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL A FAIXA DE DOMÍNIO SERÁ DE 10,00 (DEZ) METROS.

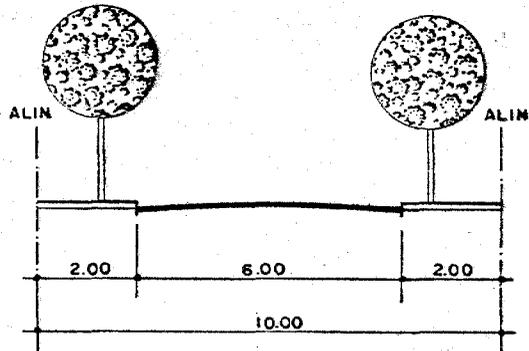
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS
DA REDE VIÁRIA BÁSICA

ANEXO
7
LEI Nº

1-VIA PARA PEDESTRE

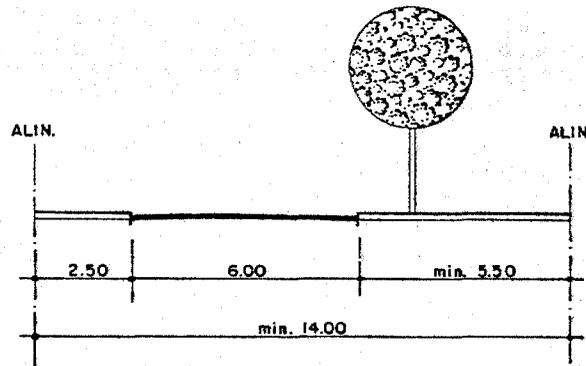


2-VIA LOCAL



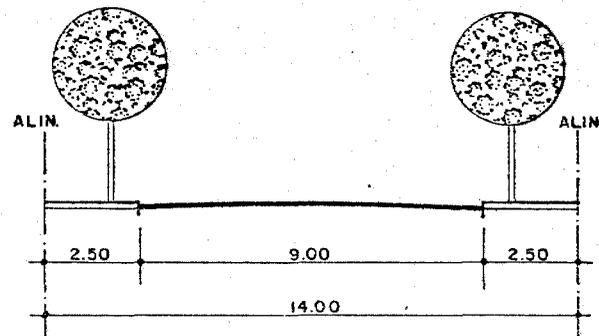
ALTERNATIVA 1

(CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, VIAS COM PRAÇA DE RETORNO, MP1 e MP2).



ALTERNATIVA 2

(RUA DE VIVÊNCIA) IMPLANTAÇÃO NO MAIOR PASSEIO DE EQUIPAMENTOS DE PLAY-GROUND.



ALTERNATIVA 3

MODELO DE PARCELAMENTO 3 (MP3) - SÍTIO OU CHÁCARA DE RECREIO.

OBS: MEDIDAS EM METROS

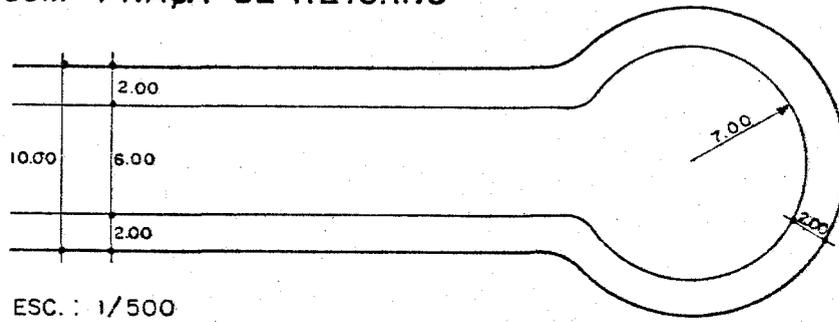
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ANEXO
8

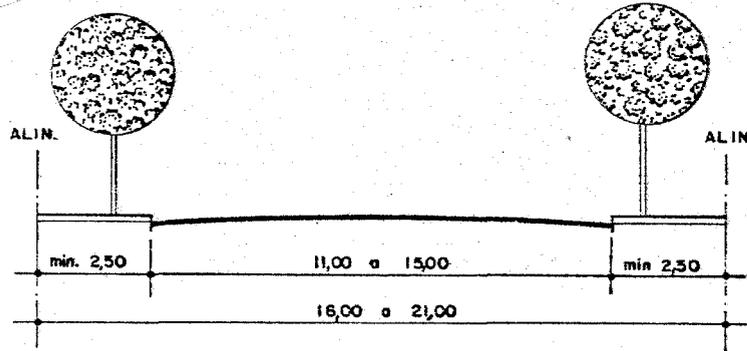
LEI N.º

ESC.: 1/200

3-VIA LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO

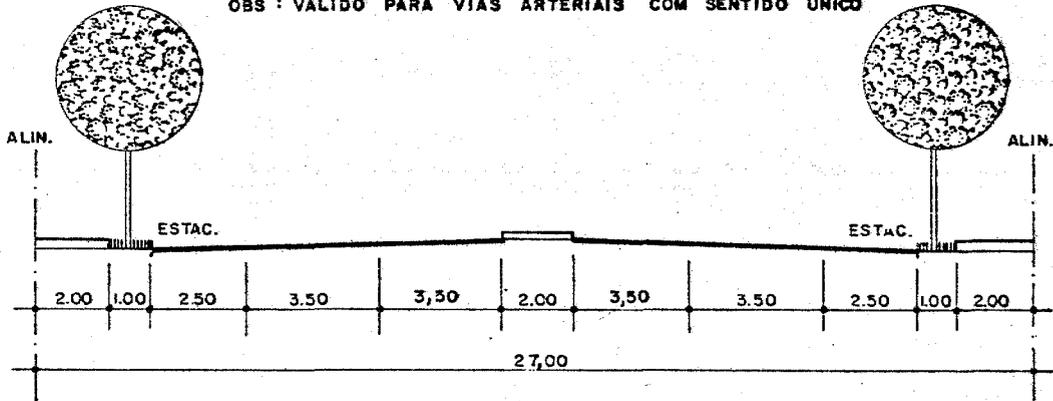


4-VIA COLETORA



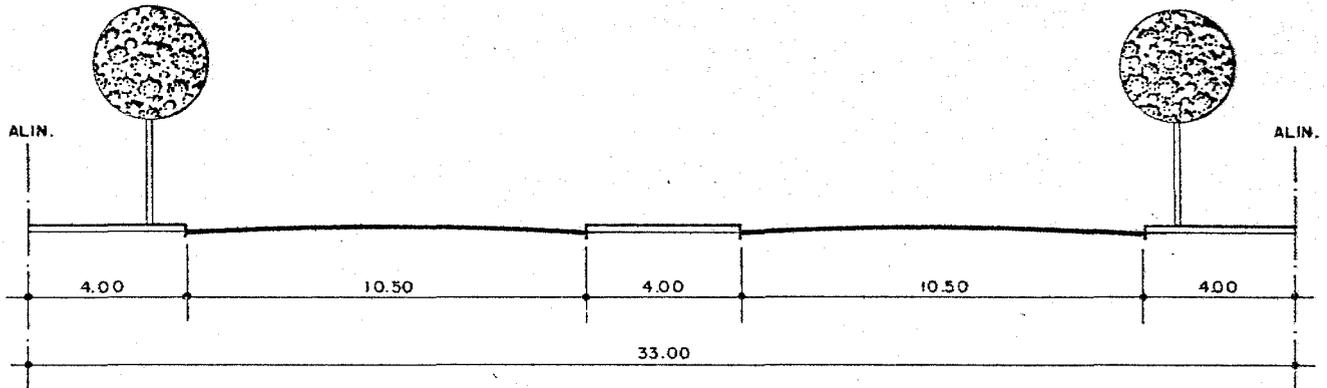
ALTERNATIVA 1 - (CORREDOR DE SERVIÇO)

OBS : VALIDO PARA VIAS ARTERIAIS COM SENTIDO UNICO



ALTERNATIVA 2 - (LIGAÇÃO ENTRE VIAS ARTERIAIS)

5-VIA ARTERIAL



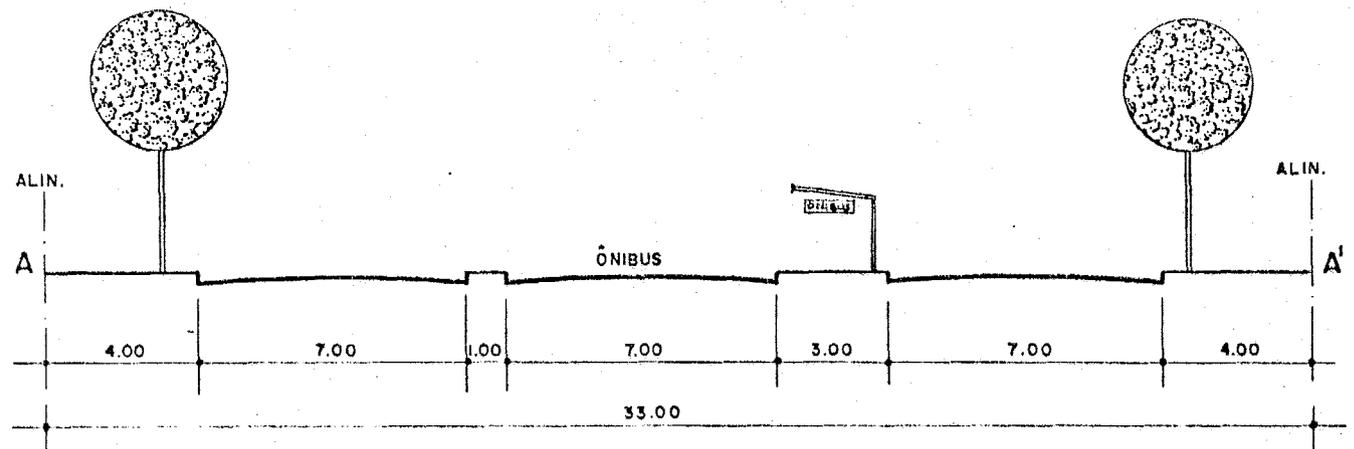
ALTERNATIVA 1 - (2 SENTIDOS DE DIREÇÃO)

OBS: MEDIDAS EM METROS

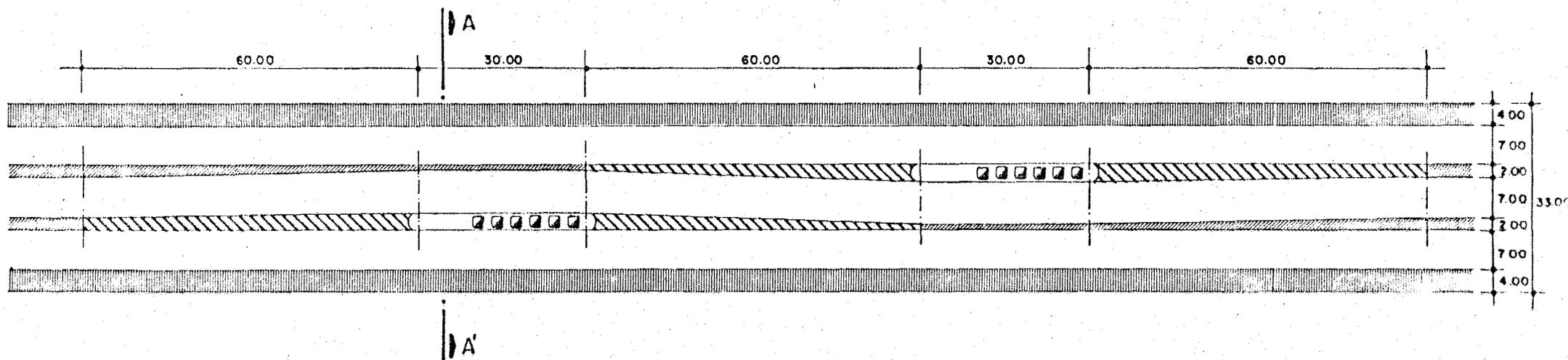
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC : 1/200

ANEXO
8a
LEI N.º



ALTERNATIVA 2 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO E PISTA EXCLUSIVA PARA TRANSPORTE COLETIVO)

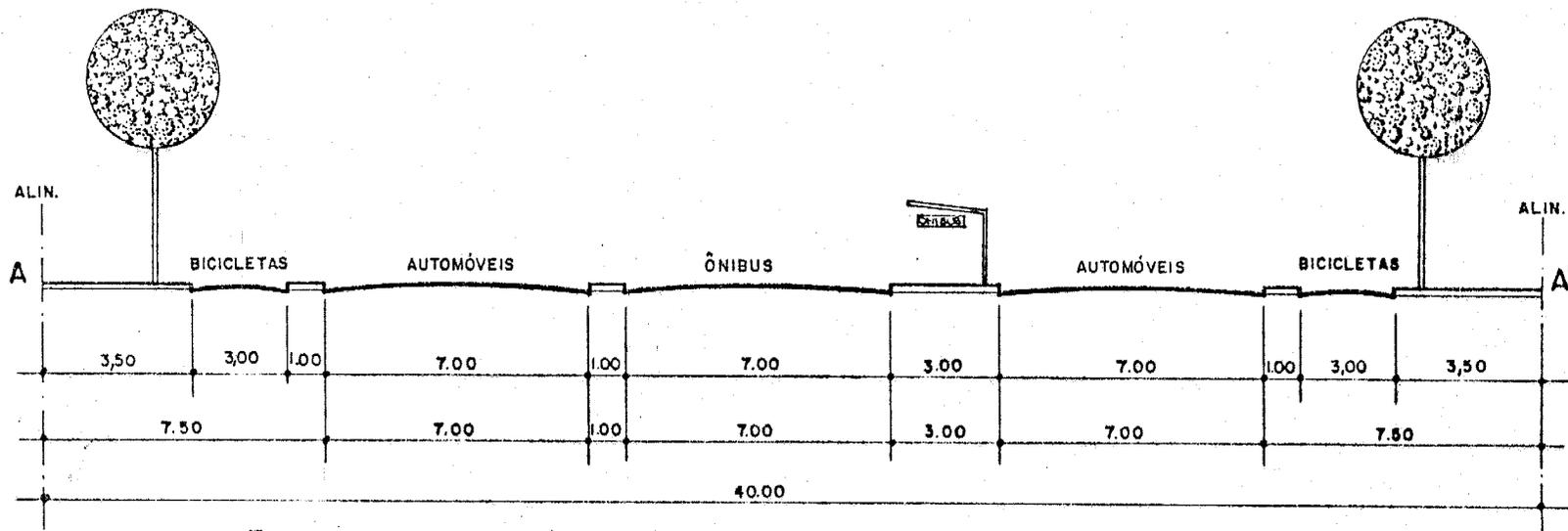


OBS.: MEDIDAS EM METROS

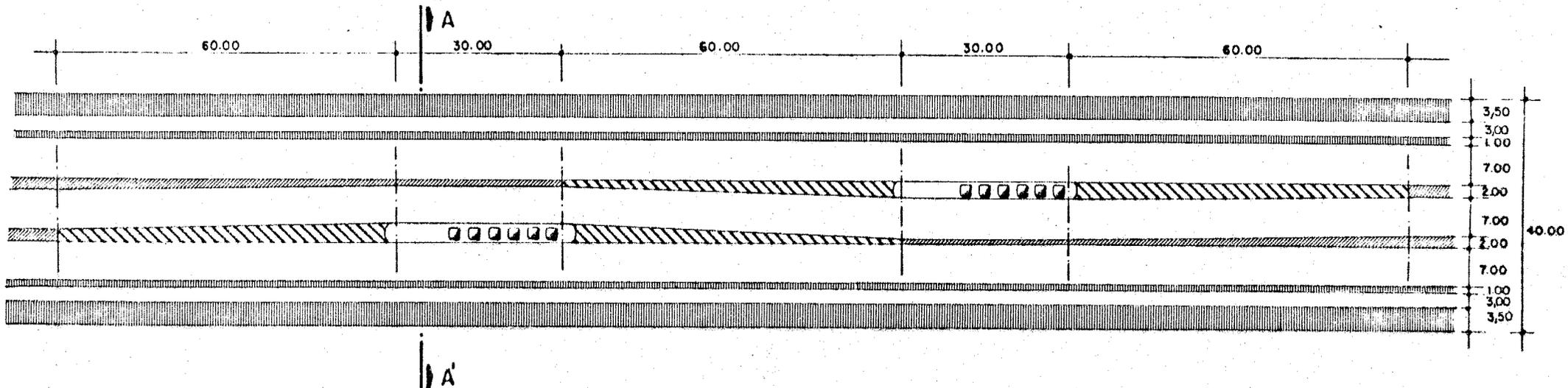
SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

ESC.: 1/200
ESC.: 1/1000

ANEXO
8b
LEI Nº



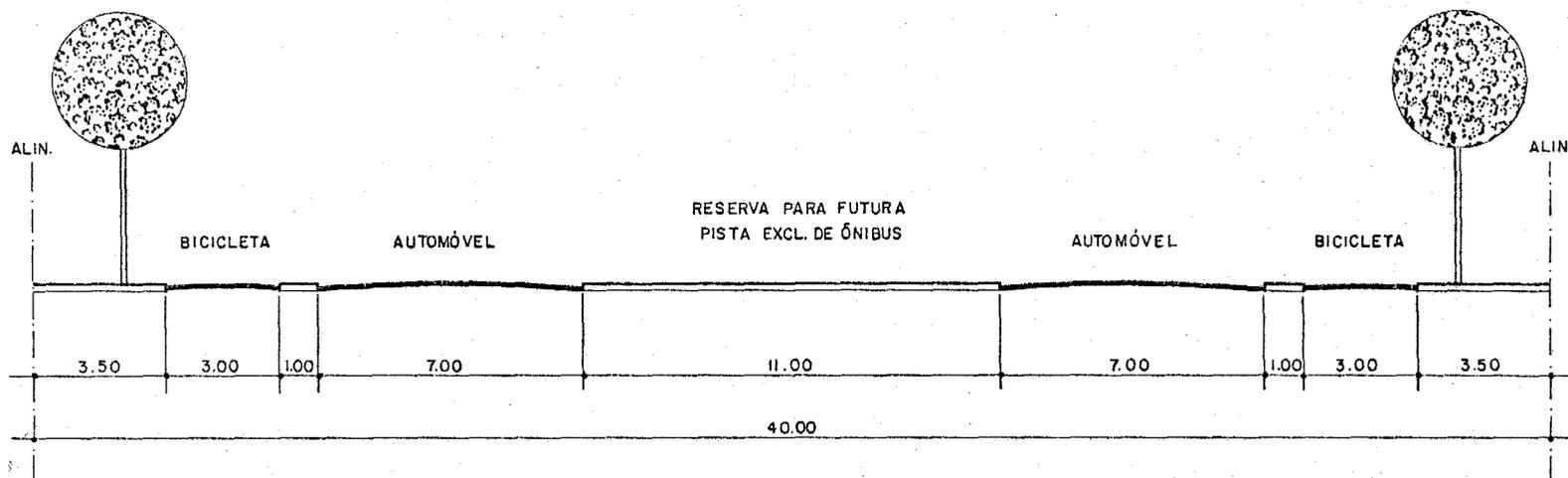
ALTERNATIVA 3 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO E PISTA EXCLUSIVA PARA TRANSPORTE COLETIVO E BICICLETAS)



OBS.: MEDIDAS EM METROS

<p>SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS</p>	<p>ANEXO 8C</p>
	<p>LEI Nº</p>

ESC.: 1/200
ESC.: 1/1000



ALTERNATIVA 4 - (2 SENTIDOS DE TRÁFEGO, PISTA PARA BICICLETA E RESERVA DE FAIXA PARA PISTA EXCLUSIVA DE TRANSPORTE COLETIVO)

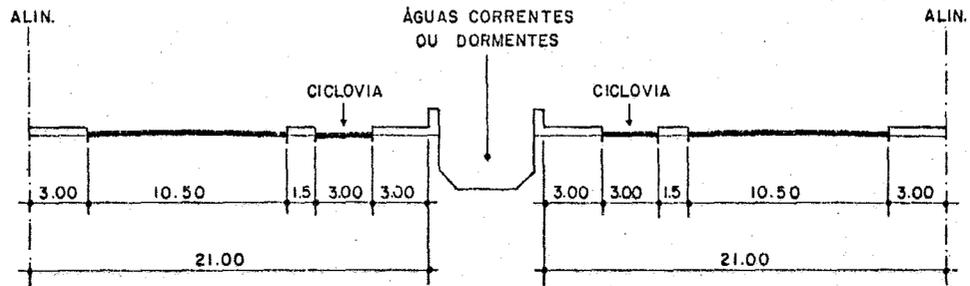
OBS.: MEDIDAS EM METROS

SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

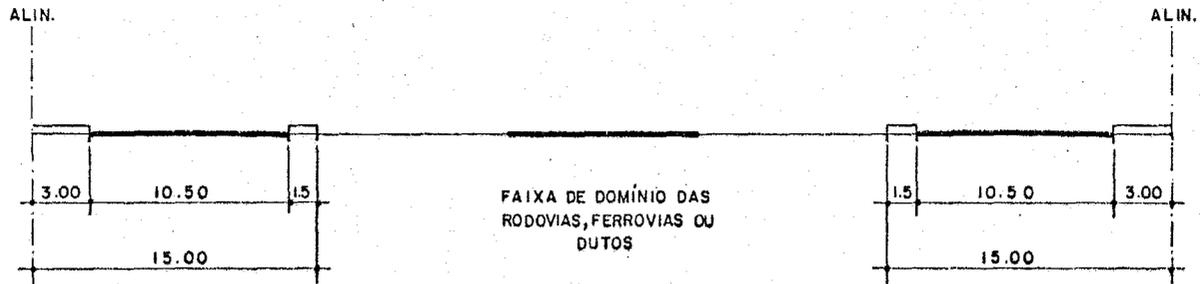
ESC.: 1/200

ANEXO
8d
LEI N.º

1-ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES



2-FAIXAS DE DOMÍNIO



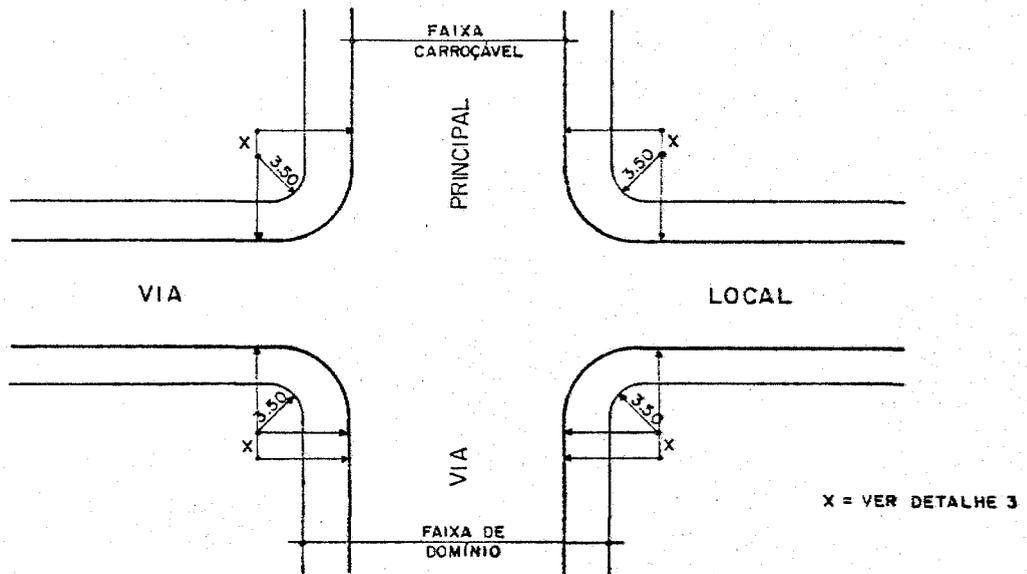
OBS.: MEDIDAS EM METROS

SEÇÕES TRANSV. TÍPICAS DE VIAS URBANAS

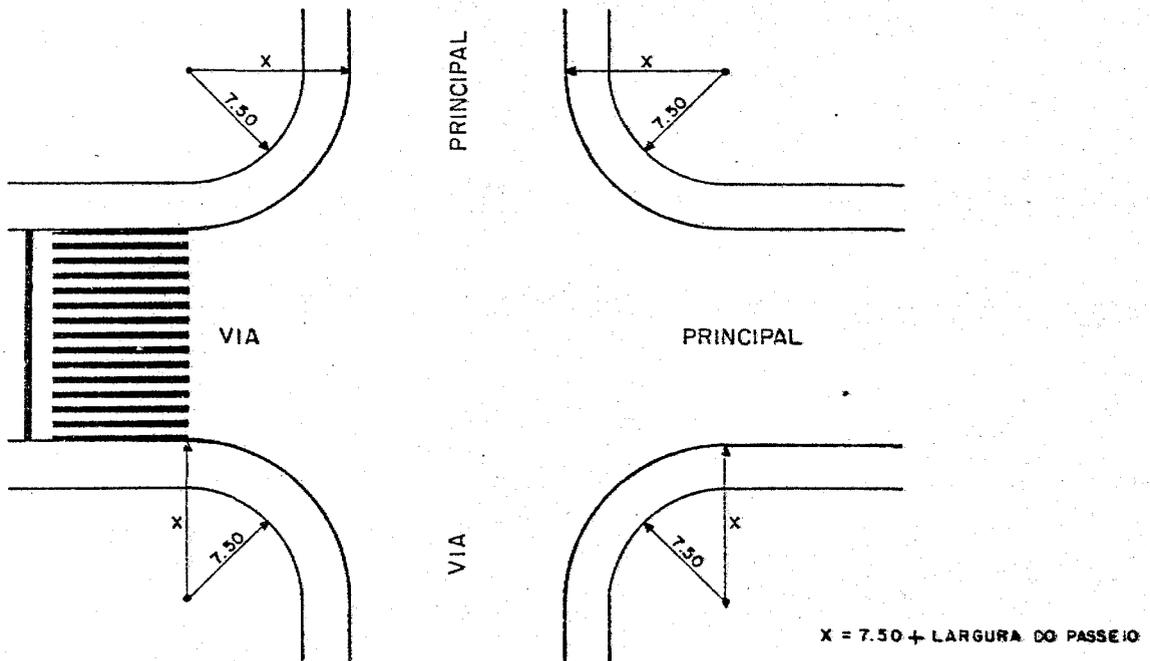
ESC.: 1/400

ANEXO
8e
LEI N.º

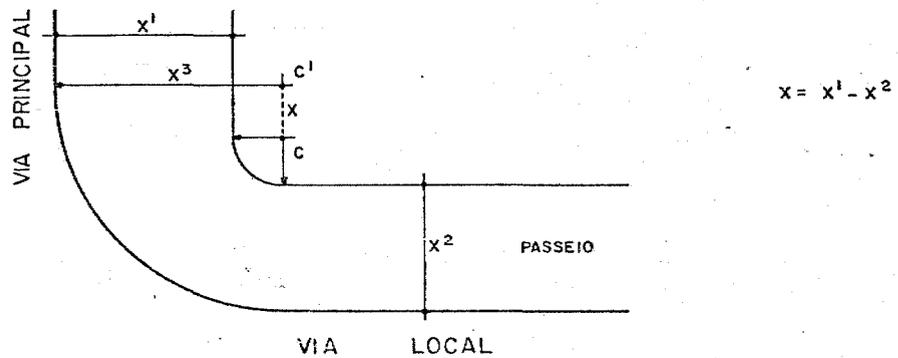
I-VIA PRINCIPAL COM VIA LOCAL



2-VIA PRINCIPAL COM VIA PRINCIPAL

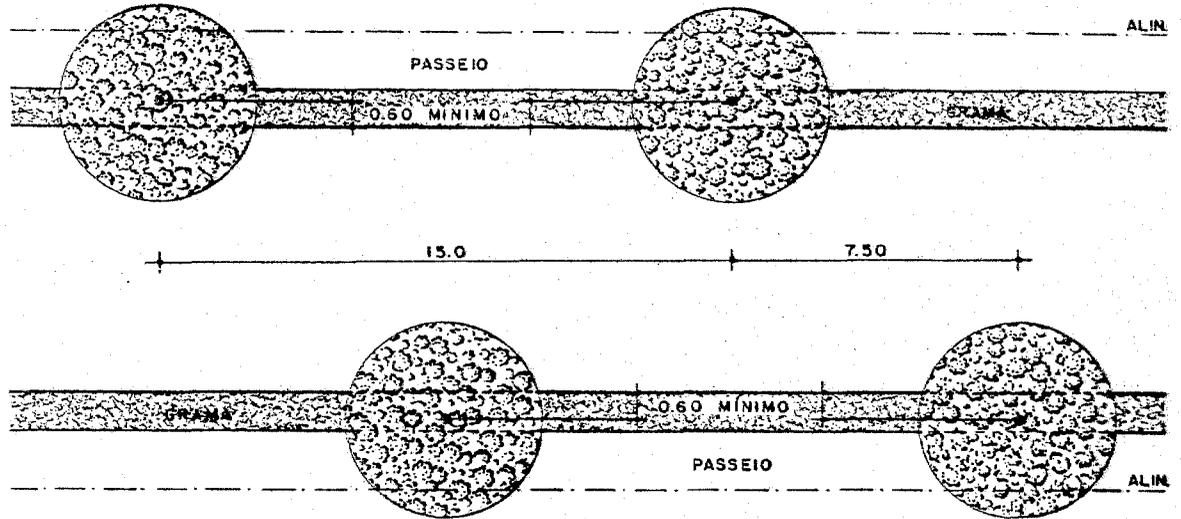


3-DETALHE DA INTERSEÇÃO COM LARGURA DIFERENTE DOS PASSEIOS



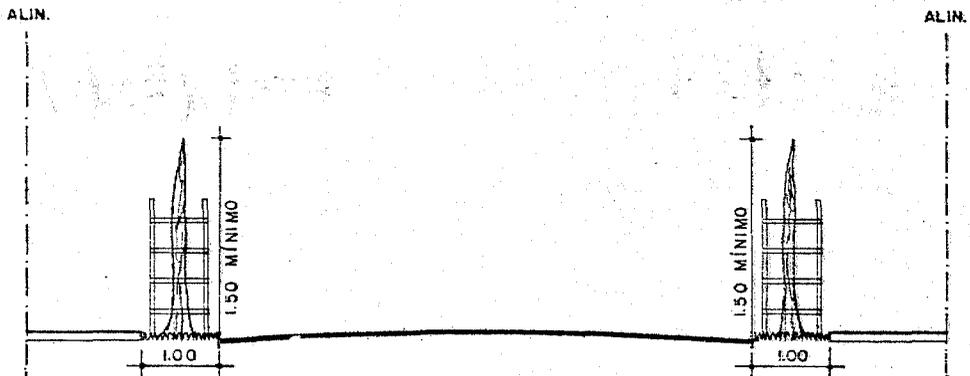
I- PLANTA

ESC.: 1/200



2-ALTURA DAS MUDAS DAS ÁRVORES

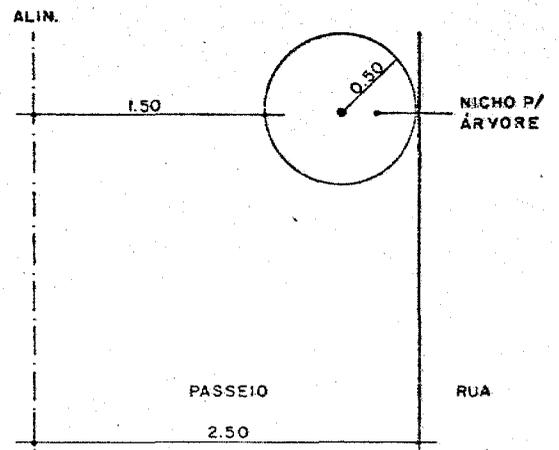
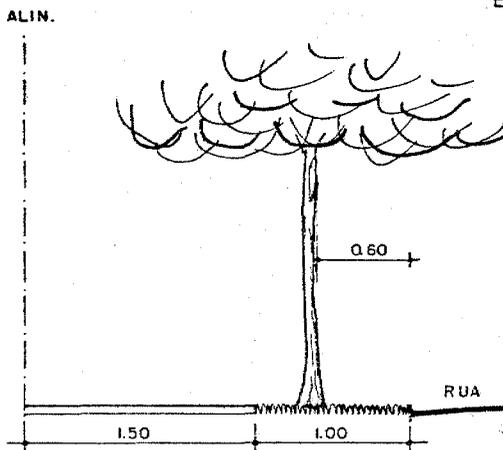
ESC.: 1/100



3- PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA COM JARDIM LATERAL

4- PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA COM DET. DO LOCAL P/ ÁRVORE

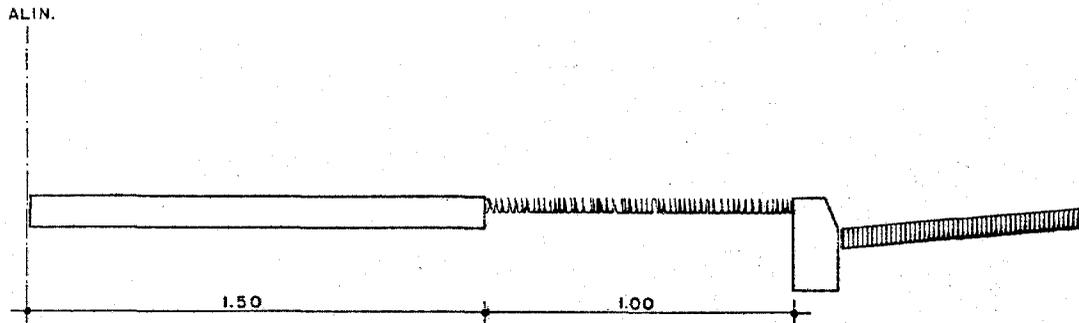
ESC.: 1/50



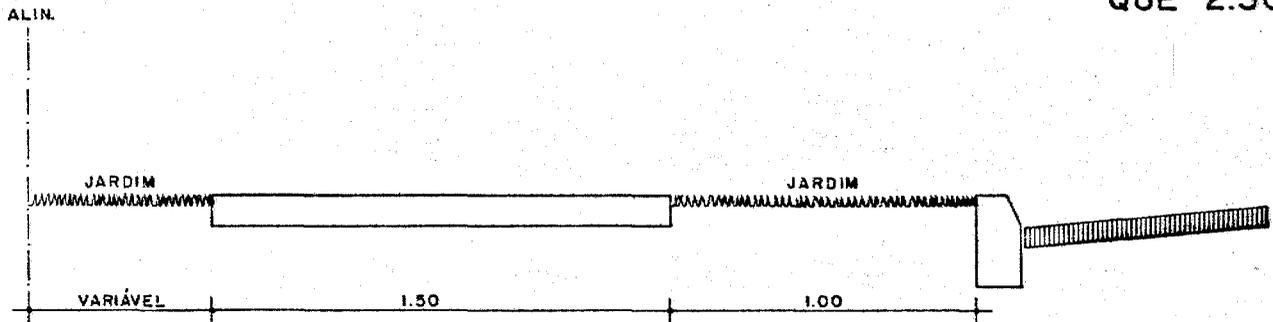
LOCAÇÃO DAS ÁRVORES NAS VIAS

ANEXO 10
LEI N.º

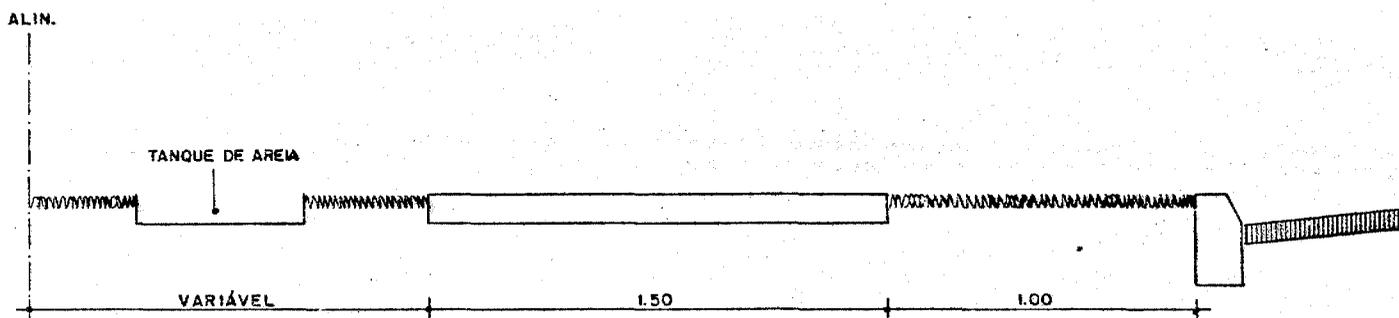
1-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL EM PASSEIO DE 2.50m



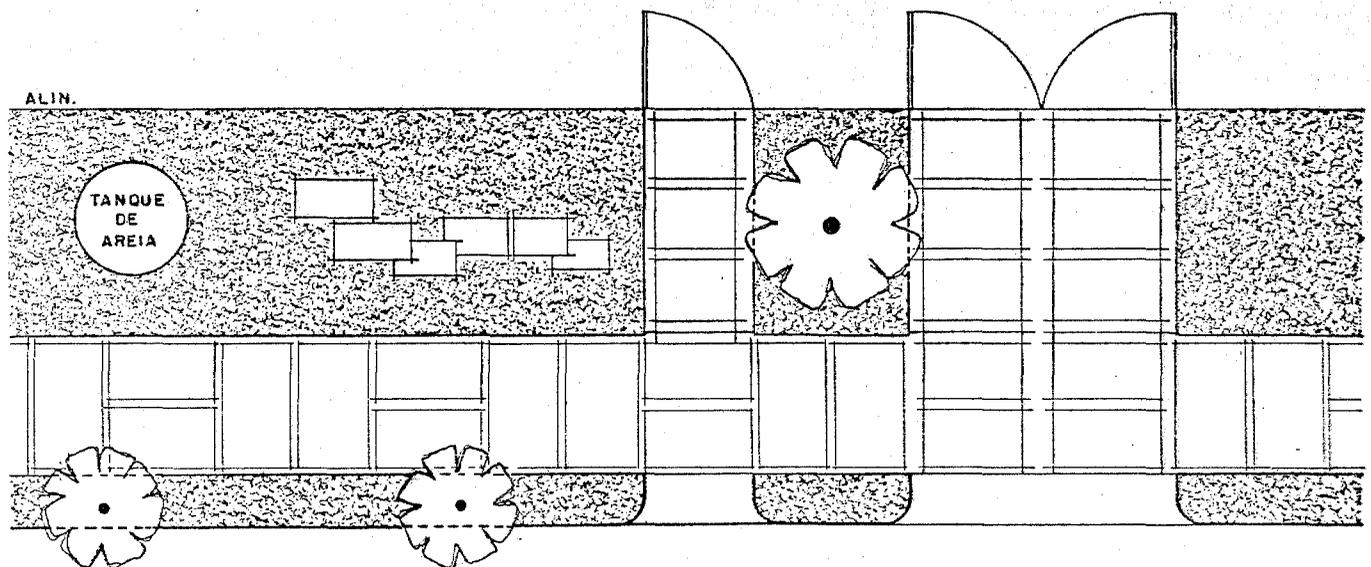
2-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL EM PASSEIOS MAIORES DO QUE 2.50 m



3-PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM EQUIP. DE PLAY-GROUND NO PASSEIO



4-PLANTA DO PERFIL 3



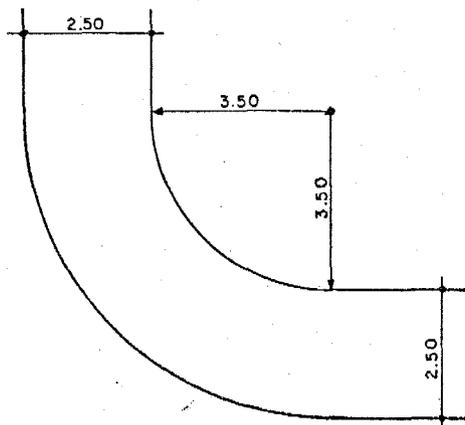
DETALHES DOS PASSEIOS

ESC.: 1/25

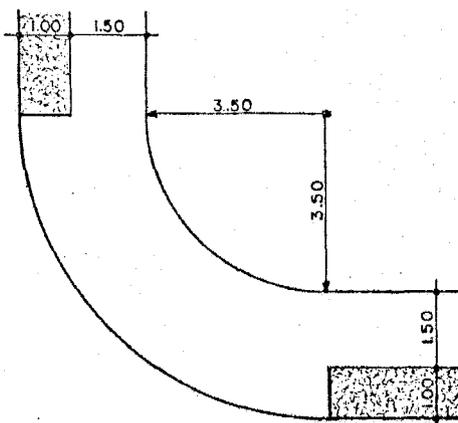
ANEXO
II
LEI N.º

DETALHE DAS INTERSEÇÕES

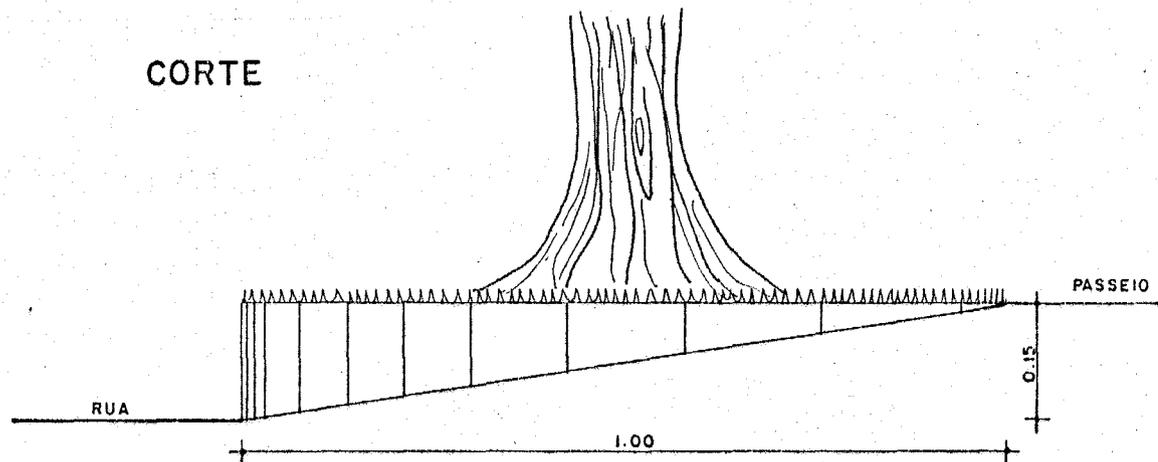
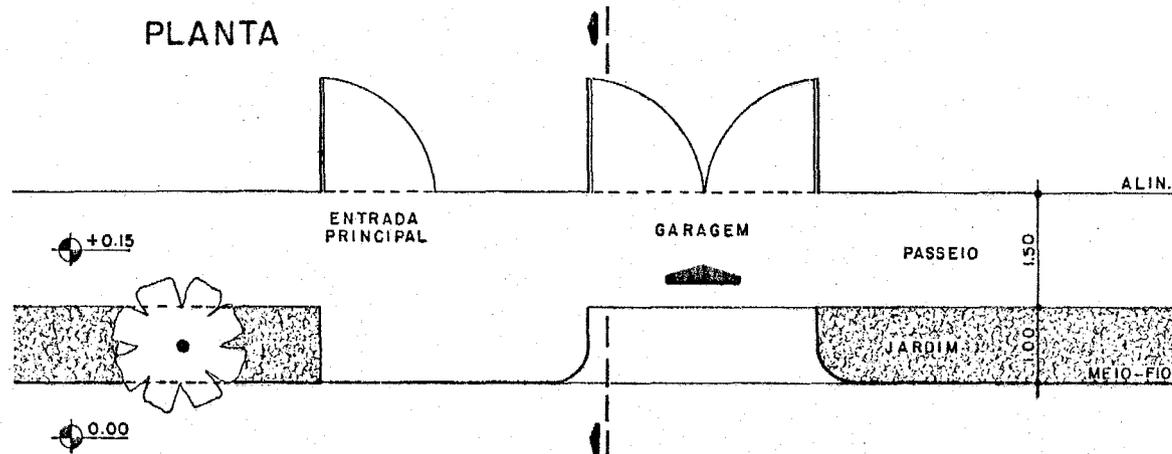
1-EM VIAS LOCAIS SEM JARDIM LATERAL



2-EM VIAS LOCAIS COM JARDIM LATERAL



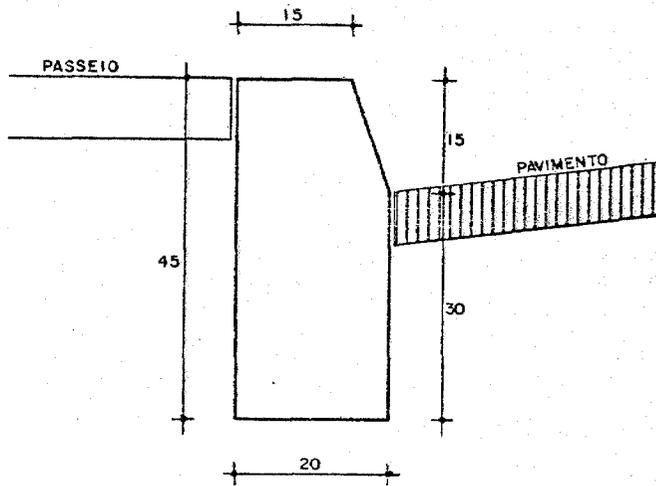
DETALHE DAS ENTRADAS



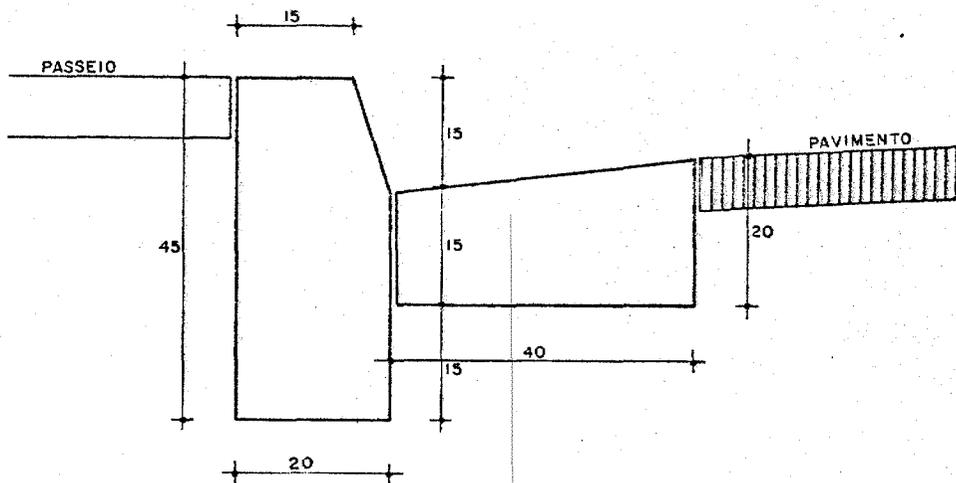
DETALHE DOS PASSEIOS

ANEXO
IIa
LEI N.º

1-MEIO-FIO SEM SARGETA



2-MEIO-FIO E SARGETA



DETALHE DE MEIO-FIO E SARGETA

ESC.: 1/10

ANEXO
12
LEI N°

