

MODELO da LEI de PARCELAMENTO do SOLO URBANO

COPLAN
IJSN

MUNICÍPIO DE IBITIRAMA

1100619

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO

MODELO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

MODELO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

MODELO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

DEZEMBRO/89

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Max Freitas Mauro

COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
Albuíno Cunha de Azeredo

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
Robson Luiz Pizziolo

COORDENAÇÃO DO PROJETO DE ESTRUTURAÇÃO DOS MUNICÍPIOS RECÉM-CRIADOS DO
ESPÍRITO SANTO

José Marques Porto

EQUIPE TÉCNICA

Maria Cristina Charpinel - Advogada (IJSN)

Rômulo Cabral de Sá - Eng^o Civil (IJSN)

Inês Brochado Abreu

EQUIPE DE APOIO DO IJSN

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I - Dos Loteamentos

SEÇÃO II - Do Sistema de Circulação dos Loteamentos

SEÇÃO III - Do Desmembramento

SEÇÃO IV - Do Fracionamento

SEÇÃO V - Das Disposições Técnicas Espaciais

CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO IV - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I - Da Fixação de Diretrizes para o Loteamento

SEÇÃO II - Da Aprovação do Loteamento

SEÇÃO III - Da Fixação de Diretrizes Urbanísticas para
Desmembramento, Fracionamento ou Remembramento

SEÇÃO IV - Da Aprovação do Desmembramento, Fracionamento
ou Remembramento

SEÇÃO V - Dos Condomínios por Unidades Autônomas

CAPÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

SEÇÃO I - Da Fiscalização

SEÇÃO II - Da Notificação e Vistoria

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

LEI Nº DE DE DE 198

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO NO MUNICÍPIO DE
ESTADO DO ESPÍRITO
SANTO.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e
eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos, será pro
cedido na forma desta Lei e das normas federais e
estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser
efetuado mediante loteamento, desmembramento, fra
cionamento ou remembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gle
ba em lotes destinados à edificação, com abertura
de novas vias de circulação, de logradouros públi
cos ou prolongamento, modificação ou ampliação das
vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de
gleba em lotes destinados à edificação, com aprovei
tamento do sistema viário existente, desde que não

implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º - Considera-se fracionamento o disposto no artigo 26 desta Lei.

§ 4º - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior.

Art. 3º - Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamentos para uso residencial - são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;

II - Loteamentos para uso industrial - são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;

III - Loteamentos para urbanização específica - são aqueles realizados com o objetivo de atender a implantação dos programas de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender as classes de população de menor renda;

IV - Loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social - são aqueles realizados com a interveniência ou não do

Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na legislação estadual e federal, objetivando a construção de habitações para as classes de menor renda.

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes a proteção e o escoamento das águas;
- II - terrenos com declividade igual ou superior, a 30% (trinta por cento);
- III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - terrenos aterrados com lixo ou materias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- V - terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - áreas de preservação permanente e reserva ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;
- VII - em terrenos que não tenham acesso direto a via ou logradouros públicos;

VII - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 6º - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente a observância à topografia local, não se permitindo o movimento de terras, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas a uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir, em um todo, parcela inferior a 35% da gleba a ser parcelada, observada a seguinte proporção:

- a) 5% para espaços livres de uso público;
- b) 5% para equipamentos comunitários.

II - Os lotes deverão ter área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros), salvo quando o lote

teamento se destinar à urbanização específica previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo ser estabelecida a área mínima do lote pelo Poder Público Municipal.

III - Os lotes destinados a conjuntos habitacionais deverão ter área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

IV - 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 15,00m (quinze metros) de cada lado.

V - Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) obras de escoamento de águas pluviais;
- b) rede e equipamentos para abastecimento de água potável;
- c) rede de energia elétrica;
- d) rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com tratamento primário antes da disposição final do efluente devidamente aprovado pelo órgão competente, quando a gleba a ser parcelada não apresentar condições geológicas que permita a implantação de fossa séptica e sumidouro.

Art. 8º - Quando a solução de drenagem for feita através de galerias será admitida a sua utilização também como rede de esgoto sanitário desde que obedido o disposto na letra d, do inciso V, do Artigo 7º desta Lei.

- Art. 9º** - Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.
- Art. 10** - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200.00m (duzentos metros), e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros). (Anexo I).
- Art. 11** - Quando o terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no artigo anterior desde que:
- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
 - b) sejam projetadas passagens para pedestres com largura mínima de 3.00m (três metros).
- Art. 12** - Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.
- Art. 13** - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

SEÇÃO II

DP SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

- Art. 14** - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único - Só serão permitidas vias locais sem saída, quando providas de praças de retorno na extremidade, que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 14,00m (quatorze metros), de

vendo ser prevista uma passagem para pedestre em sua extremidade. (Anexo I).

Art. 15 - A largura das vias de circulação nos loteamentos deverão atender as seguintes exigências (Anexo I).

I - Vias principais: largura mínima de 15,50m (quinze metros e cinquenta centímetros);

II - Vias coletoras: largura mínima de 13,00m (treze metros);

III - Vias locais: largura mínima de 10,00m (dez metros);

IV - Vias de pedestres: largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 16 - As vias de circulação classificam-se para efeito desta Lei, em função dos seguintes elementos:

I - Vias principais - são vias intraurbanas que conciliam tráfego de passagem com o tráfego local. São vias importantes que possuem ocupação lindeira de uso misto. Apresentam pontos de ônibus, circulação de pedestres e cortam geralmente centros de concentração de atividades de bairros ou de centros urbanos;

II - Vias coletoras - são vias intraurbanas que realizam o escoamento, coleta e a distribuição do tráfego de áreas homogêneas - bairros, centros comerciais - e a alimentação das vias principais ou corredores próximos;

III - Vias locais - são vias intraurbanas de acesso direto a áreas específicas - (residenciais, comerciais e industriais);

VI - Vias de pedestres - são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres.

Art. 17 - A declividade mínima permitida nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento) a a máxima será de 7% (sete por cento), exetutando-se nas vias locais 15% (quinze por cento). (Anexo I).

Art. 18 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 19 - A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios ou calçadas deverá obedecer os seguintes critérios: (Anexo I).

I - A pista de rolamento será composta de faixas de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - Os passeios ou calçadas deverão ter declividade de de 3% (três por cento) no sentido transversal e não poderão ter largura inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 20 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 3,00m (três metros). (Anexo I), e de 1,50 (um metro e meio), para conjuntos habitacionais ou urbanização específica.

Art. 21 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível de terrenos marginais, será obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto a drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6,00m (seis metros). (Anexo I)

Parágrafo Único - O talude deverá ser protegido por cobertura vegetal, podendo ser substituído por estrutura de contenção, às expensas do loteador.

Art. 22 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

SEÇÃO III

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 23 - Nos projetos de desmembramento com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), de corrente de loteamento, a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, e comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba.

Art. 24 - Nos projetos de desmembramento decorrentes de loteamentos, cuja destinação de área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento), a reserva de área pública deverá ser complementada, à critério do órgão municipal competente.

Art. 25 - Aplicam-se ao desmembramento a que se refere o Art. 23 desta Lei, disposições urbanísticas exigidas para o loteamento estabelecido nos incisos II, III, IV e V do artigo 7º da presente Lei.

SEÇÃO IV

DO FRACIONAMENTO

Art. 26 - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote, em lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias e logradouros públicos, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes desde que:

I - A gleba ou lote a ser fracionado quando resultante do loteamento ou sob a forma de desmembramento, na vigência desta lei, e tenha área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - A gleba ou lote a ser fracionado, quando não resultante de loteamento ou desmembramento, antes da vigência desta lei e tenha área inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Parágrafo Único - aplicam-se aos projetos de fracionamento e remembramento, o disposto no item II, artigo 7º desta lei.

SEÇÃO V

DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECIAIS

- Art. 27** - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas e a atmosfera deverão ser previamente examinados pelo órgão estadual competente.
- Art. 28** - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente.
- Art. 29** - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico ou que contenha algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal estabelecer condições específicas para sua preservação.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 30 - A instituição 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, será procedida na forma desta Lei e constituída de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas, geminadas ou não, com características de habitação unifamiliar;

Parágrafo Único - Para efeito desta lei, não será permitido implantação de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 31 - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, o disposto no artigo 5º desta Lei.

Art. 32 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de 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 aprovada

dos, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 33 - Quando as glebas de terreno, sobre as quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimentos 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, ouvidas as empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 34 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Parágrafo Único - A concessão do habite-se, (para prédios que forem edificados 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.

Art. 35 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I- Testada mínima da gleba de terreno, para logradouro público, de 20,00m (vinte metros);

II- Área máxima da gleba de terreno 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

- III- Área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reserva para a utilização exclusiva, igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), e frente para a via de acesso igual ou superior a 10m (dez metros);
- IV- Áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acesso a equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba do terreno, mantendo o máximo da vegetação natural;
- 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) pista de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação das vias públicas;
 - b) calçadas com largura mínima de 3,00m (três metros) medidos dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento;
 - c) declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) em qualquer trecho.
- VI- Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;
- VII- Taxa de ocupação a 60% (sessenta por cento), para as edificações em cada unidade autônoma, sem prejuízo dos demais índices de controle urur

banísticos, que incidirão sobre o terreno, referidos no inciso III deste Artigo.

Art. 36 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, além do disposto no Artigo 35 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- Garantir acesso público com pistas de rolamento com largura mínima de 10.00m nos locais de interesse turístico.

Art. 37 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhes correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I

DA FIXAÇÃO DAS DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

Art. 38 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar através de requerimento à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes urbanísticas para a gleba a ser loteada, apresentando, para este fim, os seguintes elementos:

I- Planta plani-altimétrica do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), mais 1 (uma) cópia heliográfica, todas assinadas pelo proprietário 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, área e limite da área a ser loteada;
- b) localização dos cursos d'água, nascentes e lagoas existentes no imóvel ou próximos a ele;
- c) indicação de bosques, monumentos naturais e demais acidentes geográficos, além das árvores de porte existentes no sítio;
- d) indicação das linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações, serviços de utilidade pública existentes no local ou projetadas numa faixa de 30,00m (trinta metros), das divisas da área a ser loteada;
- e) indicação das ferrovias e rodovias com suas faixas de domínio, existentes numa faixa de 30,00m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;
- f) indicação dos arruamentos contíguos ou viziinhos a todo o perímetro da área a ser loteada;
- g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;
- h) outras informações que possam interessar a orientação geral do loteamento, quando solicitado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

II- Planta de situação da gleba, a ser indicada com base na carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - edição 1978.

III- Declaração das concessionárias de serviço público de abastecimento de água e energia elétrica quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV- A solução que deverá ser adotada para o esgotamento sanitário da gleba a ser parcelada.

Art. 39 - O órgão municipal competente indicará, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as seguintes diretrizes:

I- As vias de circulação do sistema viário básico do Município, relacionadas com a área que se pretende parcelar, de modo a permitir a articulação com o sistema proposto.

II- Localização das áreas destinadas ao uso público.

III- Faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais.

IV- Faixas "non aedificandi" ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas do domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado.

V- A reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos, tais como os de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, quando for o caso.

VI- Outras diretrizes em razão da declividade da área, quando for o caso.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 40 - Observadas as diretrizes municipais quando da elaboração do projeto, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a sua aprovação, acompanhado dos seguintes elementos:

I- 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 1 (uma cópia heliográfica, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia-CREA-ES, registrada na Prefeitura e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e informações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva dimensão e numeração;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões, área e destinação prevista;
- 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) perfis longitudinais e transversais das vias de circulação e praças;
- f) quadro demonstrativo da área total, das áreas úteis e áreas públicas.

II- Projeto de rede de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos e tratamento, quando for o caso.

- III - 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.
- IV - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;
- V - Projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo às suas medidas, padrões e normas;
- VI - Projeto de arborização nas vias de comunicação quando for o caso;
- VII - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes arruamentos e respectivas áreas;
- VIII - Cronograma de execução das obras.

Art. 41 - A realização das obras constantes do cronograma a ser aprovado, é obrigatória, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 42 - A execução das obras deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, assegurada em Termo de Compromisso, no valor equivalente ao custo orçado das obras, segundo uma das seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária.
- II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória.

Art. 43 - Na hipótese em que for adotada a modalidade de ga
rantia hipotecária, deverá ser destinada, no mínimo,
40% (quarenta por cento) de área útil do lotea
mento para este fim.

Parágrafo Único - Na planta original e na cópia do
projeto do loteamento a Prefeitura identificará jun
to ao carimbo de aprovação as áreas a serem dadas
em garantia.

Art. 44 - Do Termo de Compromisso a ser assinado no ato da
aprovação constará, obrigatoriamente: (Anexo II)

I- Expressa declaração do proprietário, obrigando-se
a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de
obras.

II- Indicação e comprovante da modalidade de presta
ção de garantia; na hipótese da garantia hipo
tecária indicar as quadras e os lotes gravados.

III- Indicação das áreas públicas.

IV- Indicação das obras a serem executadas pelo
proprietário e dos prazos em que se obriga a
efetuá-las não podendo exceder a 2(dois) anos.

Art. 45 - Cumpridas as exigências legais, o órgão municipal
competente encaminhará o processo ao Prefeito Muni
cipal que baixará o respectivo Decreto de aprovação
do loteamento. (Anexo III)

Parágrafo Único - O Decreto de aprovação deverá con
ter, no mínimo, as seguintes informações:

I- Dados que caracterizem e identifiquem o imóvel.

II- Indicação das áreas destinadas ao uso público;

III- Indicação das áreas a serem dadas em garantia para a execução das obras, na hipótese da garantia hipotecária.

Art. 46 - O órgão municipal competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do processo na Prefeitura, para sua aprovação.

Art. 47 - O Alvará de Licença para início de 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 da 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 parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 48 - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no Art. 46, desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - A modificação do projeto somente poderá ser requerida, uma vez, quando será expedido novo Alvará de Licença.

Art. 49 - Aprovado o projeto de loteamento, o interessado de verá submetê-lo ao registro imobiliário, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de aprovação, sob pena de caduci dade da aprovação, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 50 - Uma vez realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interess sado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de verifica ção de obras.

Parágrafo Único - A garantia prestada poderá ser li berada em etapas, através de uma declaração assinada da pelo Prefeito Municipal à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I- 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais.

II- 70% (setenta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e rede de esgoto sanitário, quando for o caso.

SEÇÃO III

DA FIXAÇÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 51 - Antes da elaboração dos projetos de desmembramento, fracionamento ou remembramento o interessado mediante requerimento deverá solicitar à Prefeitura Munici cipal que defina as diretrizes urbanísticas juntamen te.

do os seguintes documentos:

§ 1º - Planta plani-altimétrica do imóvel objeto do pedido, na escala 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, mais 1 (uma) cópia heliográfica, todas assinadas 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:

- I- denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários vizinhos, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- II- a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III- indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
 - a) de nascentes, cursos d'água, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais;
 - b) 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;
 - c) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
 - d) dos serviços públicos existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

- e) 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;
- f) de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.

§ 2º - Planta de situação da gleba a ser desmembrada, fracionada, ou lembrada na escala de 1:10000 (um para dez mil).

Art. 52 - O órgão municipal competente indicará, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as seguintes diretrizes:

- I- Localização das áreas destinadas ao uso público, quando for o caso;
- II- Faixas "non aedificandi", ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado;
- III- Faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais;
- IV- Outras diretrizes em razão da declividade da área.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 53 - O projeto de desmembramento, fracionamento ou lembramento deverá ser elaborado observadas as diretrizes municipais, e o interessado mediante requere

rimento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, a sua aprovação, acompanhado dos seguintes elementos:

- I- Planta do Projeto em 1 (uma) cópia, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível, de metro em metro, com subdivisão de área em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- II- Memorial descritivo do projeto, contendo a relação definitiva dos lotes e respectivas áreas.

Art. 54 - Cumpridas as exigências legais se os projetos de desmembramento, fracionamento ou remembramento, estiverem em condições de serem aprovados, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação.

Art. 55 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento, fracionamento ou remembramento, no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

SEÇÃO V

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 56 - 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 imóvel ou gleba de terreno, na escala de 1:1000 (um para mil) com curvas de nível de metro em metro, 1 (uma) cópia heliográfica assinada por profissional devidamen

te 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 estabelecimentos:

- a) área e testada do imóvel ou gleba de terreno;
- b) localização e a área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reserva 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 recursos exigidos para as edificações devidamente cotados.

II- Seções transversais e longitudinais, na mesma escala da planta geral, em número suficientemente para a perfeita compreensão do projeto;

III- Elevações do conjunto na mesma escala da planta geral, tomadas das vias públicas e das divisas que limitam o condomínio;

IV- Os projetos completos das redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, apresentadas no original em papel vegetal, mais 1 (uma) cópia heliográfica para cada projeto, diretamente aprovado pelos órgãos competentes;

V- O projeto arquitetônico relativo às edificações;

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

VII- Certidão negativa dos tributos municipais;

VIII- 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 a situação do loteamento ou que a (s) gleba (s) pertença (m) e a localização da (s) gleba (s) no loteamento com respectiva dimensão e área;

e) a indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma.

IX- Cronograma das obras a serem realizadas.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

SEÇÃO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 57 - A fiscalização da execução dos projetos do parcelamento do solo será exercida pelo órgão municipal

competente através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 58 - Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:

I- Verificar a obediência dos "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 quando da conclusão de obras para a concessão do "habite-se".

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. 59 - Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigí-la.

Art. 60 - 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 em bargo das obras por ventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código de Obras Municipal, além de outras penalidades cabíveis de acor do com a legislação estadual e federal.

Art. 61 - Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 horas, de sua ciência, dirigidos ao órgão municipal competente.

Art. 62 - A Prefeitura determinará "ex-ofício" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaçada ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º - As vistorias serão feitas por comissão de de signada pelo Prefeito Municipal.

§ 2º - O Prefeito Municipal formulará os quesitos que atender à comissão, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3º - A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotará as providências cabíbeis.

Art. 63 - Das conclusões e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 64 - 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.

Art. 65 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanísticos vigente á época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 66 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

PREFEITO MUNICIPAL

irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 64 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanísticos vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais.

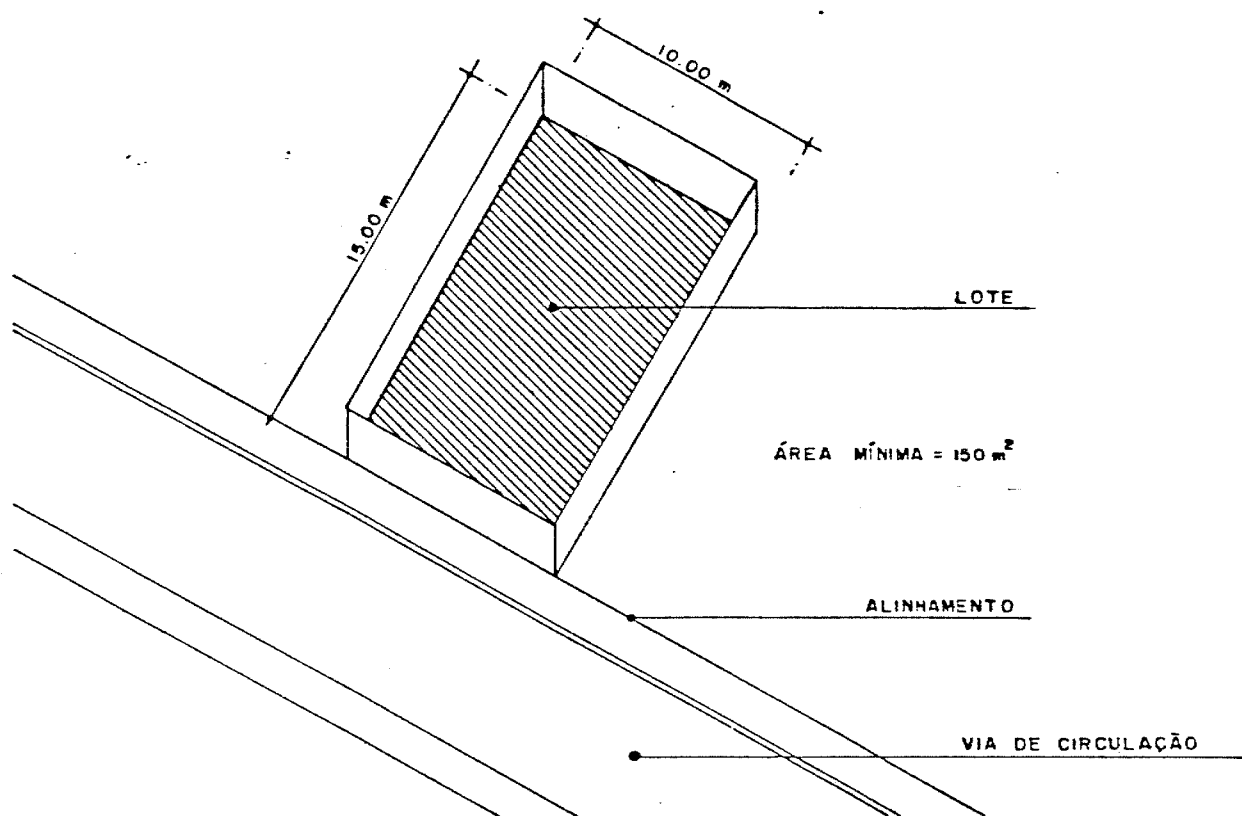
Art. 65 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanísticos vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 66 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

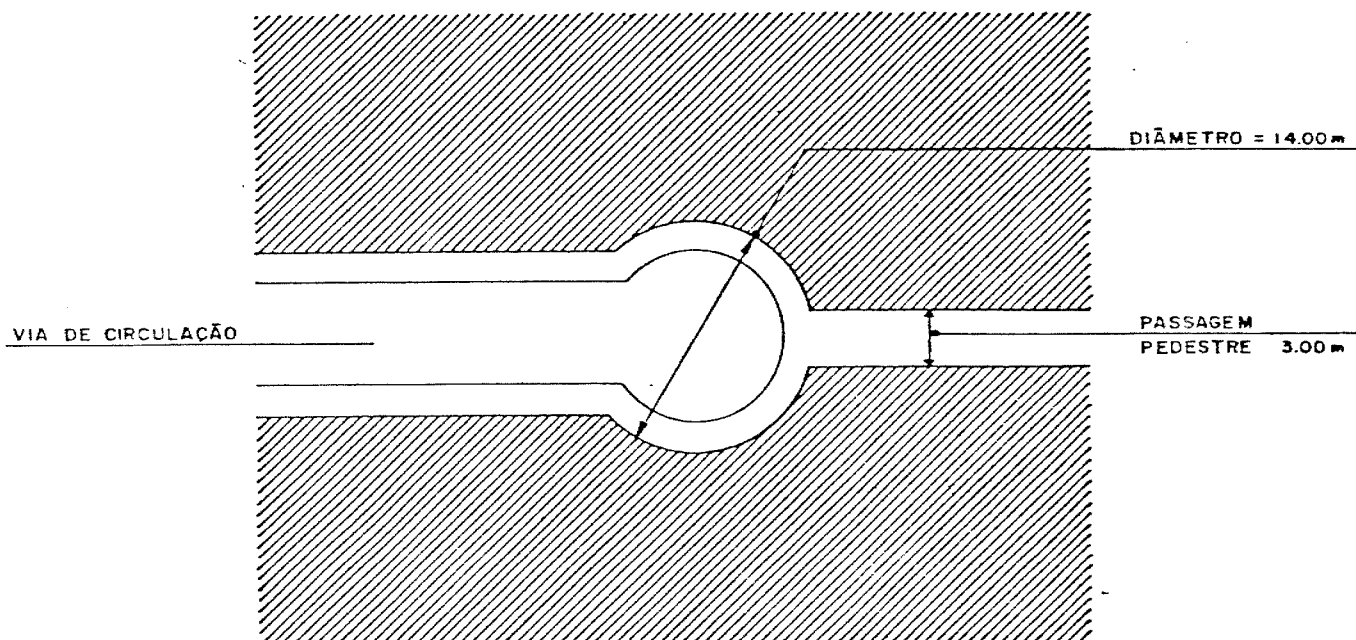
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

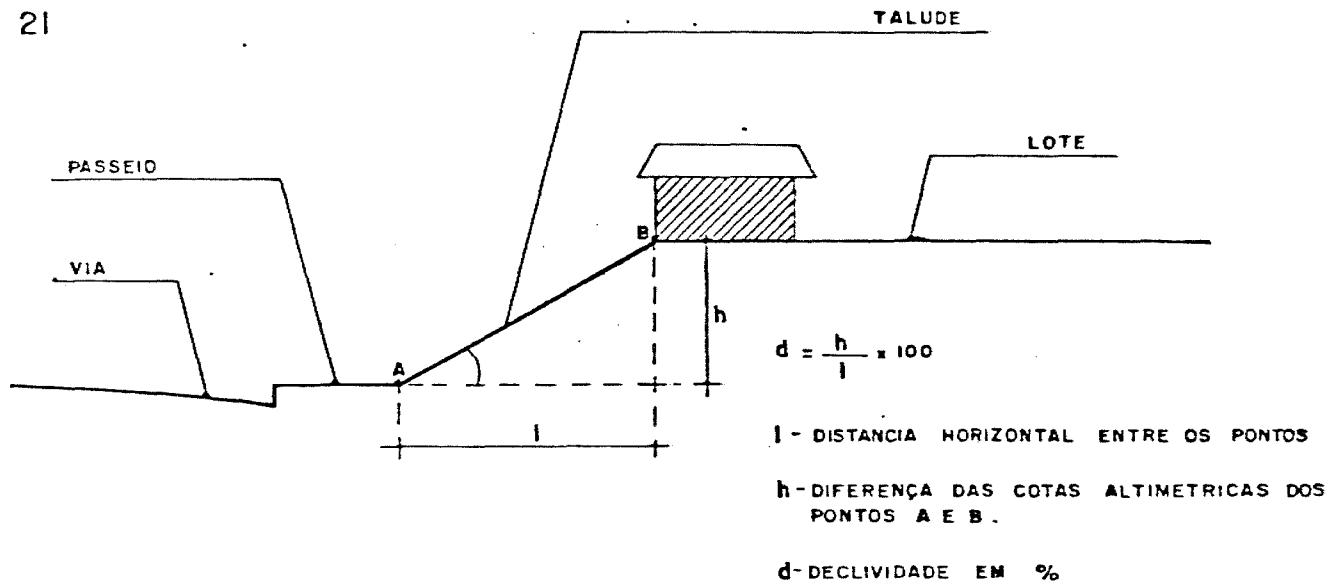
Inciso II, do Art. 7º - Dimensões mínimas para o lote Urbano.



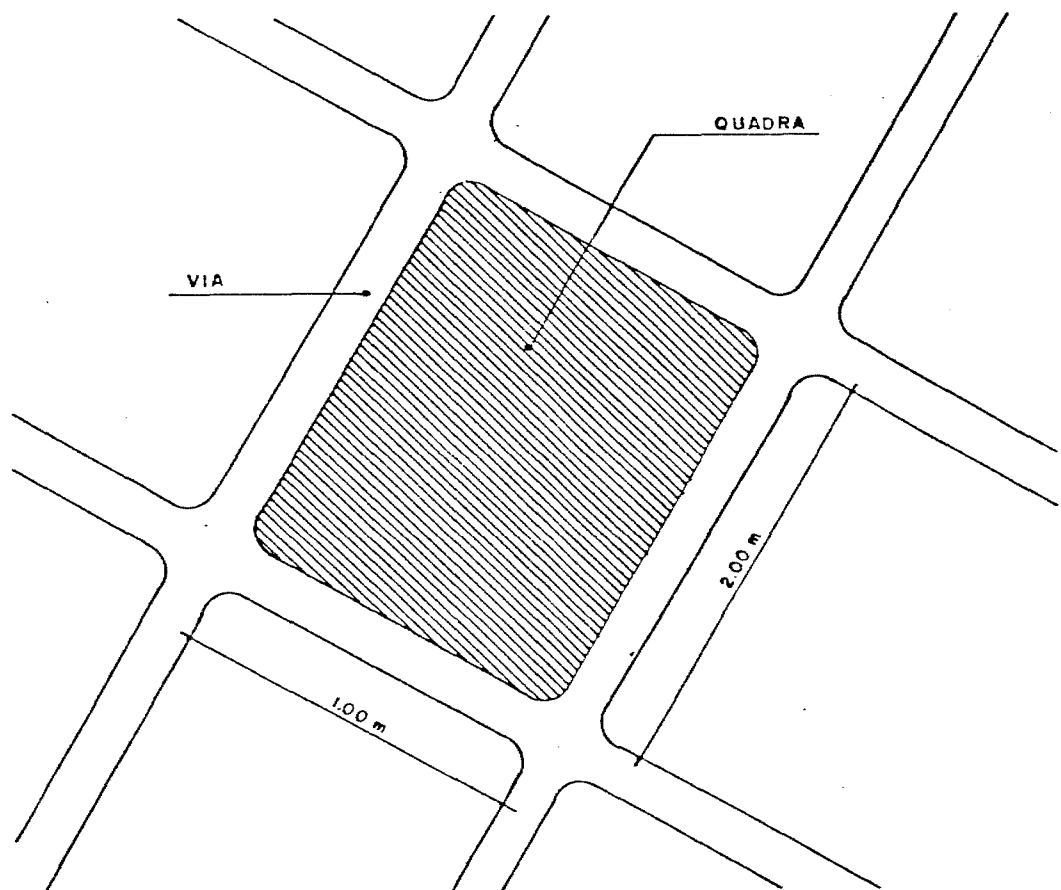
Parágrafo Único do Art. 14 - Vias sem saída, com praça de retorno.



Art. 21

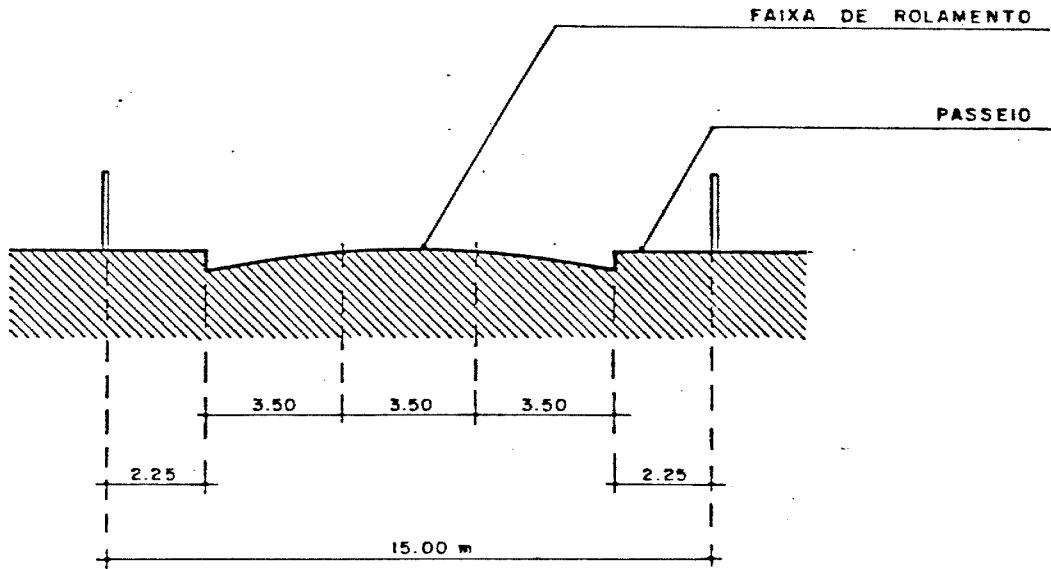


Art. 10

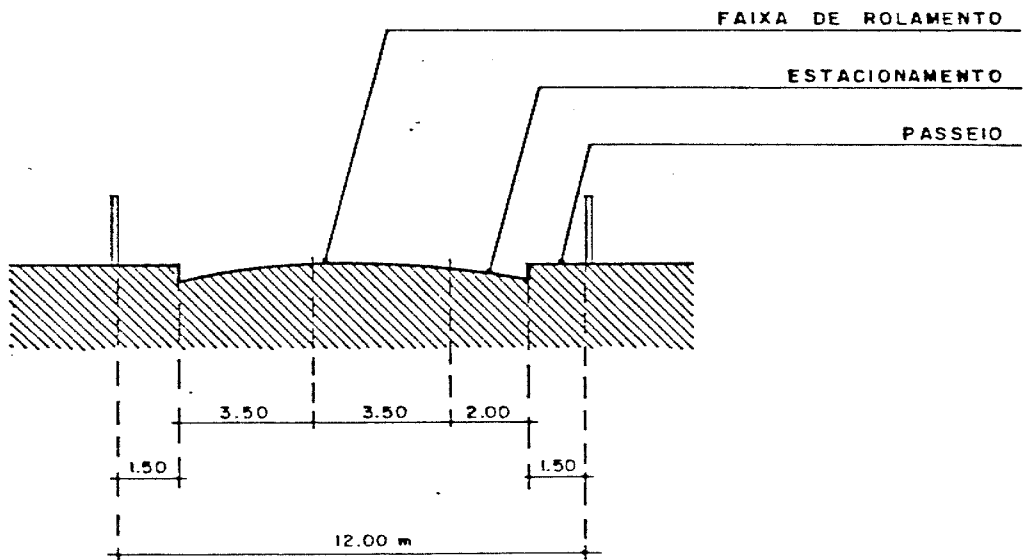


Art. 15 - Largura das vias de circulação..

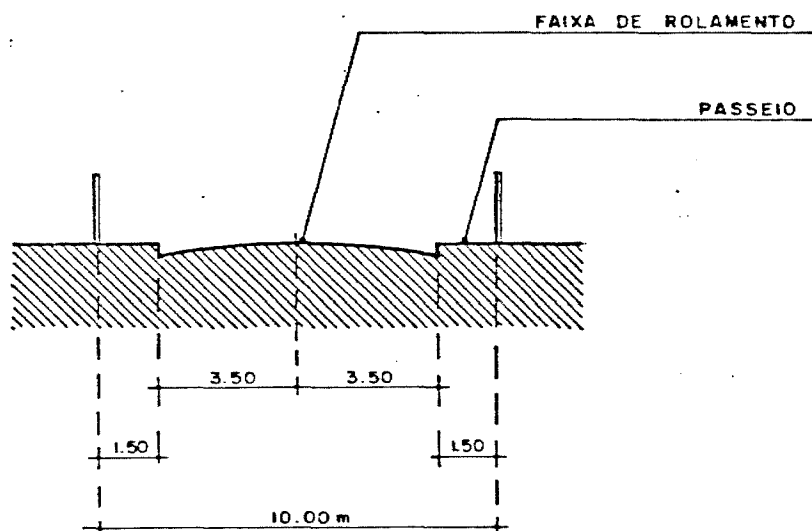
VIA PRINCIPAL



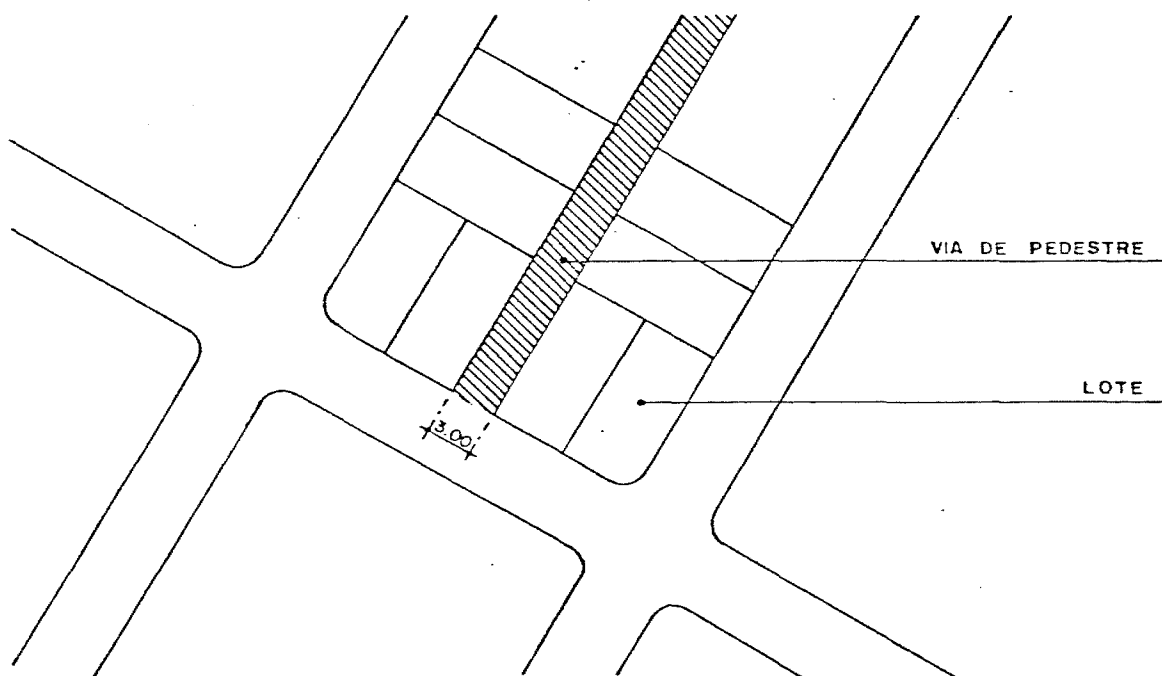
VIA SECUNDÁRIA



VIA LOCAL

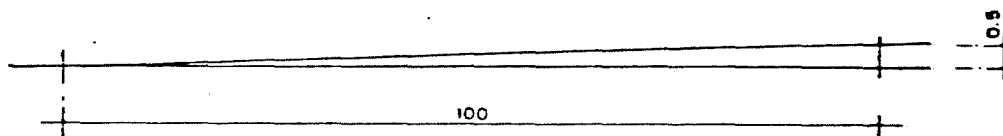


VIA DE PEDESTRE

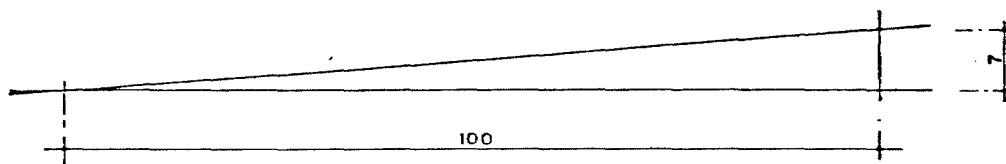


Art.17 DECLIVIDADE DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

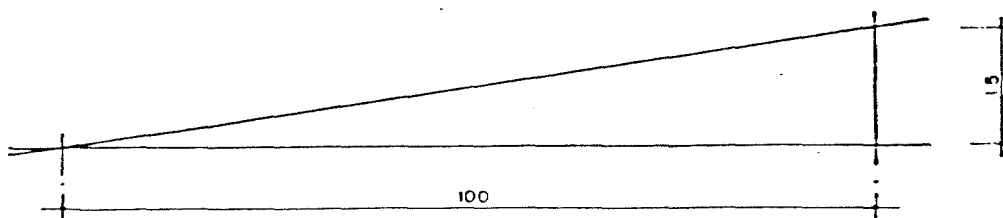
DECLIVIDADE MÍNIMA = 0,5%



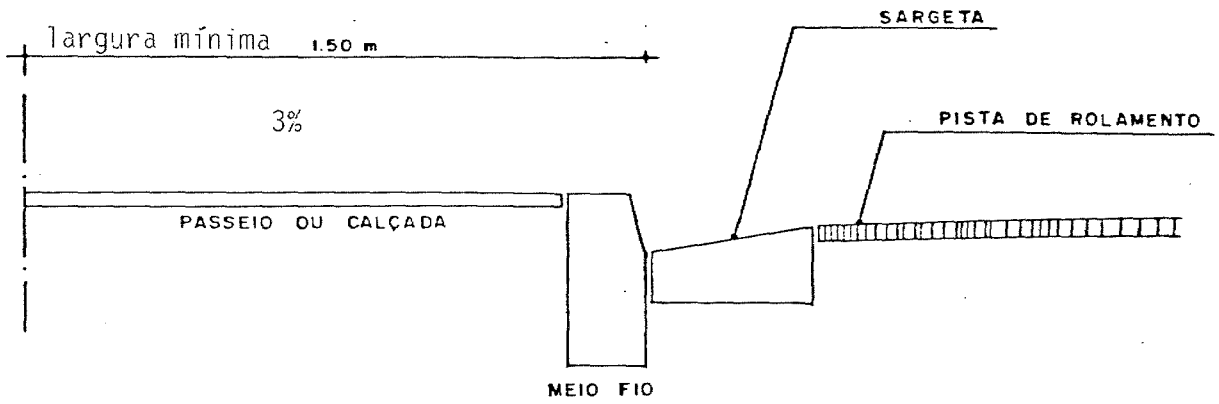
DECLIVIDADE MÁXIMA = 7%



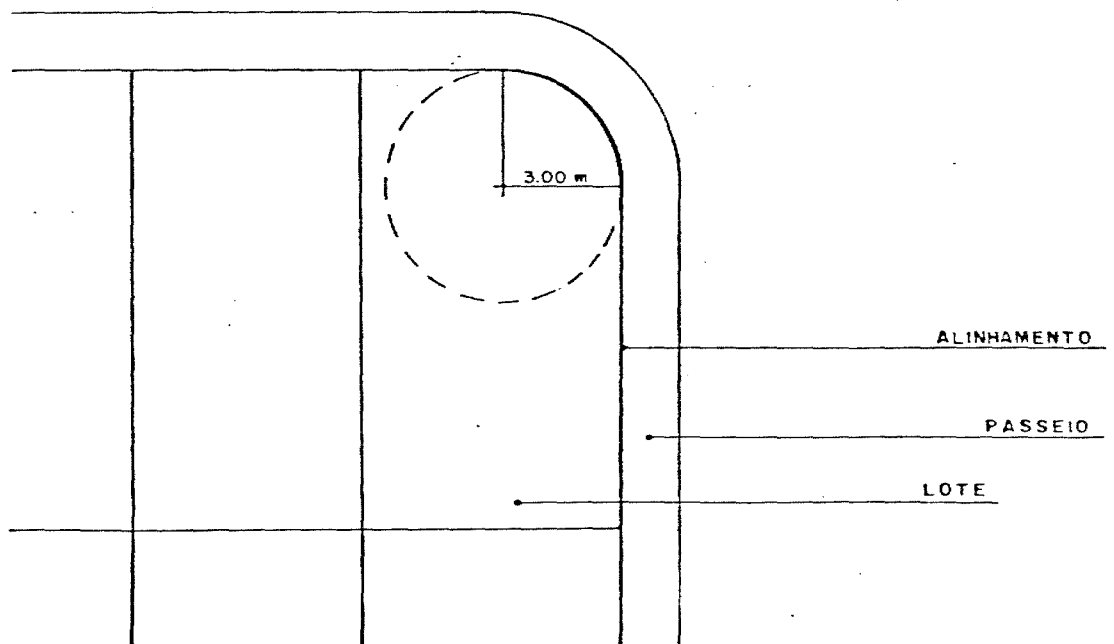
DECLIVIDADE MÁXIMA NAS VIAS LOCAIS = 15%



Art. 19



Art. 20



ANEXO II

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EM LOTEAMENTO QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL SE OBRIGA

.....

I - PARTES, FUNDAMENTO LEGAL, LOCAL E DATA

1. PARTES

De um lado, a Prefeitura Municipal de, neste Termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada por seu Prefeito Municipal e, de outro, com sede ou residente a CPF ou CGC, doravante designado loteador, proprietário e/ou responsável legal pelo loteamento constante do processo nº/..... sob projeto nº , aprovado pelo decreto nº em

2. FUNDAMENTO LEGAL

Este Termo de compromisso tem seu fundamento legal, na lei nº, de que aprovou as normas para o parcelamento do solo no Município.

3. LOCAL E DATA

Lavrado e assinado aos dias do mês de do ano de, na Prefeitura Municipal à rua

II - FINALIDADE E OBJETO

1. FINALIDADE

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais e respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura em loteamento por ela aprovada; bem como da prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2. OBJETO

É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infra-estrutura do loteamento.....

 referido pelo processo nº/..... e, respectivo projeto nº/....., aprovado pelo Decreto nº de

III - OBRIGAÇÕES E PRAZOS

1. OBRIGAÇÕES E PRAZOS

Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

- 1.1. Executar no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- -
-
-
-
-
-
-
-
-
- 1.2. Facilitar a fiscalização permanente, por parte da Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços.
- 1.3. Prestar garantia para execução das obras de infraestrutura, numa das modalidades admitidas na lei nº que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município:
- a) Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória, no valor deUPCs, número equivalente ao custo orçado das obras.
- b) Garantia hipotecária das quadras números perfazendo um total de lotes, equivalentes ao custo orçado das obras.
- 1.4. Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.

2. A garantia prestada será liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:
- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meio-fios, e de rede de águas pluviais.
 - b) 70% (setenta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e rede de esgoto sanitário, quando for o caso.

IV - EFICÁCIA, VALIDADE E REVOGAÇÃO

1. EFICÁCIA E VALIDADE

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data do decreto de expedição do Alvará de Licença e terá seu encerramento, após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

2. RESCISÃO

São causas de revogação deste Termo de Compromisso, a não obediência a qualquer de suas cláusulas.

V - FORO E ENCERRAMENTO

1. FORO

Para as questões decorrentes deste termo é competente o foro legal dos feitos da Fazenda Pública Municipal.

2. ENCERRAMENTO

E, por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso, os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo no meádas.

....., ... de de 19

PREFEITO MUNICIPAL

O LOTEADOR

TESTEMUNHA:

1 _____

2 _____

ANEXO III

PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº

Aprova o
situado no lugar denominado

,
no Distrito ,
neste Município, a requerimento
de

O Prefeito Municipal de , Estado do Espírito Santo, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob nº

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o
 , no lugar denominado
 , no Distrito
neste município, de propriedade de
 , com área de m²
 ,
sendo destinado a área de m²
 ,
equivalente a % da gleba para o sistema

de circulação; $\cdot m^2$

equivalente a % gleba para áreas livres de uso público e a área de m^2 (

equivalente a % da gleba para equipamentos comunitários, tudo em conformidade com a planta a provada pelo Departamento de da Prefeitura, anexada ao supramencionado processo.

Art. 2º - 0

compreende:

- a) Áreas dos lotes - m^2 (
- b) Áreas de vias - m^2
- c) Áreas de praça - m^2
- d) Áreas para escola - m^2
- e) Outras áreas, como: área dada em garantia (se for o caso) m^2
- f) Número de lotes
- g) Número de quadras
- h) Área total loteada m^2

Art. 3º - Este documento entrará em vigor a partir da data

de publicação, juntamente com o Termo de Compro
misso, revogadas as disposições em contrário.

de

de 199

PREFEITO MUNICIPAL DE

GLOSSÁRIO

- ALINHAMENTO

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

- CASAS GEMINADAS

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

- FAIXA "NON AEDIFICANDI"

Faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas, ou ao longo das vias ferroviárias ou duto, cuja largura é determinada por lei.

- FRENTE OU TESTADA DE LOTE

Divisa do lote que coincide com alinhamento do logradouro público.

- GLEBA :

Área do terreno ainda não loteada.

- HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

O conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação, destinado ao uso residencial multifamiliar.

- HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

- LOGRADOURO PÚBLICO

Toda superfície destinada ao uso público, para pedestres ou veículos, e oficialmente reconhecidas.

- PLANTA DE SITUAÇÃO

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

- QUADRA

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

- TALUDE

Superfície inclinada de um terreno, de uma escavação ou de um aterro.

- TAXA DE OCUPAÇÃO

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

- VIAS CONDOMINAIS

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