

LEI Nº 0017/89

Dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano no Município de João Neiva Estado do Espírito Santo e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de João Neiva Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições Constitucionais, 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 procedido 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, fracionamento ou remembramento.

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

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

Art. 3º - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior.

Art. 4º - Em função do uso a que se destina 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 à 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 construção de habitação de caráter social, para atender as classes de população de menor renda.

Art. 5º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Art. 6º - 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 40% (quarenta por cento);

III - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenha sido previamente saneado;

V - Terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - Áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;

VII - Em terrenos que não tenham acesso direto avia ou logradouros públicos;

VIII - Em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

Art. 7º - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e observância a topografia local, não se permitindo movimento de terras, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente formas dos acidentes naturais da região.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender aos 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% (trinta e cinco por cento) 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 300 m², (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou conjuntos habitacionais de interesse social.

III - 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 10 m (dez metros) de cada lado.

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

- a) obras de escoamento de águas pluviais;
- b) rede e equipamento 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 da fossa séptica e sumidouro.

Art. 9º - Quando a solução de drenagem for feita através de galerias será admitida a sua utilização também como rede de esgoto sanitário desde que obedecido o disposto na letra b, do inciso IV, do artigo 8º, desta Lei.

Art. 10º - Quando o percentual de área utilizada 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. 11º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros), nem inferior a 60m (sessenta metros), e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros).

Art. 12º - 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. 13º - Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.

Art. 14º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

SEÇÃO II

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 15º - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, 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 14,00 m (quatorze metros), devendo ser prevista uma passagem para pedestre em sua extremidade.

Art. 16º - As larguras das vias de circulação nos loteamentos deverão atender as seguintes exigências.

I - Vias principais: largura mínima de 15,00m (quinze metros);

II - Vias secundárias: largura mínima de 12,00 m (doze metros):

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

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

Art. 17º - As vias de circulação classificam-se para efeito desta Lei, em função dos seguintes elementos:

I - Vias principais - são aquelas que coletam e distribuem o fluxo de trânsito entre as vias expressas (estradas vias de alta velocidade) e as vias secundárias.

II - Vias secundárias - são aquelas que coletam e distribuem o trânsito entre as vias principais e locais, podendo também dar acesso aos lotes:

III - Vias locais - são aquelas que dão acesso aos lotes residenciais, ou industriais, ligando-se quase sempre a via secundária;

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

Art. 18º - A declividade mínima permitida nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento) e a máxima será de 7% (sete por cento), excetuando-se nas vias locais 15% (quinze por cento).

Art. 19º - 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 função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 20º - A divisão das vias de circulação em pistas de rolamento e passeios ou calçadas deverá obedecer aos seguintes critérios:

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

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

Art. 21º - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 3,00 m (três metros). (Anexo I).

Art. 22º - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto a drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura de 6,00 m (seis metros).

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

Art. 23º - 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. 24º - Nos projetos de desmembramento com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), será exigida reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbano e, comunitários e espaços livres de uso público, não podendo ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

a) 5% (cinco por cento) de áreas livres de uso público;

b) 10% (dez por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

Art. 25º - 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 de órgão municipal competente.

Art. 26º - Aplicam-se ao desmembramento a que se refere o Art. 24 desta Lei, disposições urbanísticas exigidas para o loteamento estabelecidas nos incisos II e III, do Artigo 8º da presente Lei.

SEÇÃO IV

DO FRACIONAMENTO

Art. 27º - 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 10.000m (dez mil metros quadrados);

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

Parágrafo Único - Considera-se também fracionamento a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis urbanos, em hipótese tais como sucessão "Causa Mortis" e dissolução de casamento.

SEÇÃO V

DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECIAIS

Art. 28º - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas e a atmosfera deverão ser previamente examinados pelo órgão estadual competente.

Art. 29º - Os cursos d' água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente.

Art. 30º - Quando o projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico ou que contenham 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. 31º - 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 procedi da na forma desta Lei e constituída de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradas, germinadas 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. 32º - Aplica-se à instituição de condomínios por unidades autônomas, o disposto do artigo 6o desta Lei.

Art. 33 - 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 aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 34 - Quando as glebas de terreno, sobre as quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas e 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. 35 - 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 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.

Art. 36 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradas 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, 20.300, 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 inerente para a via de acesso igual ou superior a 10 m (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 de 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) distâncias mínimas de 3,00m (Três metros) 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 urbanísticos, que incidirão sobre o terreno, referidos no inciso III deste Artigo.

Art. 37 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, além do disposto no artigo 36 deverá atender, ainda, aos seguintes requisitos;

I - Vedação da execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, em especial vegetação 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 (dez metros) nos locais de interesse turístico.

Art. 38 - 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

SECÃO I DA FIXAÇÃO DAS DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

Art. 39 - 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 planialtimétrica 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 da 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) divisas da área a ser loteada;

f) indicação dos arruamentos contíguos ou vizinhos 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. 40 - 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 necessários ao escoamento das águas pluviais.

IV - Faixas "non aedificandi" ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de 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. 41 – Observamos 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 copiado, 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, áreas e destinação previstas;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, 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 redes 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 de rede de esgotamento 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 das vias de comunicação;

VII – Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas;

VIII – Cronograma de execução de obras.

Art. 42 – A realização das obras constantes do cronograma a ser aprovado, é obrigatório, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 43 – À 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 das seguintes modalidades:

I – Garantia hipotecária;

II – Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória.

Art. 44 – Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinada, no mínimo 40% (quarenta por cento) de área útil do loteamento para este fim.

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

Art. 45 – Do Termo de Compromisso a ser assinado no ato da aprovação constará, obrigatoriamente:

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

II – Indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia; na hipótese da garantia hipotecária indicar as quadras e lotes gravados.

III – Indicação das áreas públicas.

IV – Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las não podendo exercer a 02 (dois) anos.

Art. 46 – Cumpridas as exigências legais, o órgão Municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito Municipal que baixará o respectivo Decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo Único – O Decreto de aprovação deverá conter, 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. 47 – O órgão municipal competente terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do processo na Prefeitura, para sua aprovação.

Art. 48 – O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura Municipal, 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 02 (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. 49 – O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no Art. 47, 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. 50 – Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá 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 caducidade da aprovação, de acordo com a Lei Federal Nº 6.766/79.

Art. 51 – Uma vez realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo Único – A garantia prestada poderá ser liberada em etapas, através de uma declaração assinada 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. 52 – Antes da elaboração dos projetos de desmembramento, fracionamento e remembramento o interessado mediante requerimento deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas juntando os seguintes documentos:

§ 1º - Planta planialtimétrica do imóvel objeto do pedido, na escala 1:100 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, mas 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 exata localização, até a distância de 200,00 (duzentos) metros das divisas da gleba objeto do pedido:

a) de nascentes, curso d'água, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais;

b) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo 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 de gleba a ser desmembrada, fracionada, ou lembrada na escala de 1:10000 (um por dez mil).

Art. 53 – 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 lado das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15,00 (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. 54 – O projeto de desmembramento, fracionamento ou lembramento deverá ser elaborado observadas as diretrizes municipais, e o interessado mediante requerimento 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. 55 – Cumpridas as exigências legais se os projetos de desmembramento, fracionamento ou lembramento, estiverem em condições de serem aprovados, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação.

Art. 56 – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da 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. 57 – O processo de aprovação do projeto de condomínio por unidades autônomas será feito mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Planta anti-altimétrica do imóvel ou gleba de terreno, na escala de 1:1000 (um por mil) com curvas de nível de metro, 1 (uma) cópia heliográfica assinada por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e com 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 vidas públicas e das divisas que limitam o condomínio.

IV – Os projetos completos das redes e equipamentos para 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 as águas de uso comum, apresentadas no original em papel, 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 a que a (s) gleba (s) pertença (m) e a localização da (s) gleba (s) no loteamento com respectivas dimensões e área;
- e) a indicação da fração ideal do terreno e coisas comuns correspondentes a cada unidade autônoma.

XV – Cronograma das obras a serem realizadas.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 58 – A fiscalização da execução dos projetos do parcelamento do solo será exercida pelo órgão municipal competente através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 59 – Compete a Prefeitura Municipal no exercício de 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 às 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 a conclusão de obras para a concessão de “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. 60 – Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 61 – 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 o Código de Obras Municipal.

Art. 62 – Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, de sua ciência, dirigidos ao órgão municipal competente.

Art. 63 – A Prefeitura determinará “ex-officio” ou 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.

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

§ 2º - O Prefeito Municipal formulará os quesitos que entender 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 cabíveis.

Art. 64 – 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. 65 – Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolizados, antes da vigência deste Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais.

Art. 66 – 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. 67 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

LEI N° 1.607/2005

Altera disposição da Lei Municipal N° 0017 de 28 de abril de 1989, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de João Neiva, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais;

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

Art. 1° - O Art. 4° da Lei Municipal N°0017, de 28 de abril de 1989, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Parágrafo Único – Para os efeitos desta Lei, também se considera loteamento para urbanização específica, o parcelamento do solo realizado nas imediações de loteamento destinado à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social”.

Art. 2° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas das disposições em contrário.

Registra-se, publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de João Neiva, 14 de setembro de 2005.

Luiz Carlos Peruchi
Prefeito Municipal

Registrada e publicada em 14 de setembro de 2005.

Magnólia Reali
Chefe de Gabinete