

# **LEI N º 206/2008**

**EMENTA:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Alfredo Chaves (ES) e dá outras providências.

**O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES**, Estado do Espírito Santo, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Alfredo Chaves aprovou e o Chefe do Poder Executivo, sanciona a seguinte Lei:

## **Capítulo I**

### **Das disposições preliminares**

**Art. 1º** - O Parcelamento do Solo Urbano do Município de Alfredo Chaves, efetuado por particulares ou pelo Poder Público, para qualquer fim, é regulado pela presente Lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

**§ 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano, observado o disposto no Plano Diretor Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**§ 2º** - Nas Áreas Rurais somente será permitido o parcelamento do solo para fins rurais e a implantação das atividades dispostas no Decreto Federal n.º 62.504, de 08 de abril de 1968, que regulamenta a Lei Federal n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964.

**Art. 2º** - Esta Lei tem por objetivos:

I – definir as normas e as diretrizes para o parcelamento do solo urbano e rural no Município de Alfredo Chaves, determinando os requisitos e as restrições urbanísticas a serem respeitadas;

II – assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais, de interesse da comunidade, no processo de parcelamento do solo;

III – dispor sobre os procedimentos para a aprovação, o licenciamento e o registro dos parcelamentos do solo;

IV – possibilitar o estabelecimento de padrões diferenciados de parcelamentos para atendimento às diversas atividades e à população de diversas faixas de renda.

**Art. 3º** - A execução de qualquer forma de parcelamento do solo no Município de Alfredo Chaves dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecidas às diretrizes desta Lei, do Plano Diretor Municipal, o Código Municipal de Meio Ambiente e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo Único** - As disposições da presente Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

**Art. 4º** - Dependerá de exame e prévia anuência do Estado do Espírito Santo o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes condições:

I – localizado em áreas limítrofes dos Municípios ou quando parte do parcelamento pertencer a outro Município;

II – com área superior a 1.000.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

III - localizado na Área Urbana de Controle Paisagístico, definida no Plano Diretor Municipal;

**Art. 5º** - O parcelamento do solo para fins urbanos será feito mediante loteamento, desmembramento, reparcelamento e 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 da gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente,

desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 3º** - Considera-se reparcelamento a alteração de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique alteração dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

**§ 4º** - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para a constituição de um único lote maior, importando na modificação das confrontações e limites dos lotes originais.

**Art. 6º** - Quanto ao uso a que se destina o parcelamento pode ser classificado como:

I – parcelamento para uso residencial – aquele destinado à implantação de atividades predominantemente residenciais, exercidas em função da habitação ou de atividades de comércio e serviços complementares ou compatíveis com a mesma;

II – parcelamento para uso turístico – aquele destinado à implantação de atividades predominantemente voltadas para o turismo e de atividades complementares ou compatíveis com a mesma;

III – parcelamento de interesse social – aquele destinado à edificação de conjunto habitacional de interesse social com padrões urbanísticos estabelecidos para a construção de habitação de caráter social, aprovados pelo Poder Público, para atender às classes de população de menor renda;

IV – parcelamento para urbanização específica –aquele destinado à implantação de atividades estratégicas para o desenvolvimento do município ou área urbana, como por exemplo, um centro de convenções, onde é prevista a implantação de atividade predominante e de atividades complementares ou de apoio, compatíveis com a mesma.

**Art. 7º** - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das  guas;

II – em áreas de recargas de aquíferos;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII – em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;

VIII – em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;

IX – em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

X – em terrenos que comprometam a paisagem do entorno imediato da cidade de Alfredo Chaves.

**Art. 8º** - Esta Lei complementa as diretrizes e exigências de caráter urbanístico estabelecidas no Plano Diretor Municipal e na legislação de uso e ocupação do solo do Município de Alfredo Chaves.

## **Capítulo II**

### **Das Definições**

**Art. 9º** - Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - área institucional – área destinada à implantação de atividades de lazer, sociais, culturais, de culto, educação, administração, transporte e circulação e abastecimento

II - área pública – área destinada a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;

III - área verde – área livre com vegetação nativa ou plantada;

IV - arruamento – implantação de logradouros públicos ou vias destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

V - coeficiente de aproveitamento – relação entre a área total edificada e a área do lote, que corresponde a um índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida para o mesmo;

VI - declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

VII - densidade - relação entre o número de habitantes e uma determinada área, incluindo vias e áreas verdes;

VIII - desafetação de área – procedimento mediante o qual um bem de domínio público é subtraído dessa condição para ser incorporado ao domínio privado ou do Estado;

IX - divisa – linha limite de um lote;

X - equipamento estratégico – são equipamentos públicos ou privados, estratégicos para o desenvolvimento do município;

XI - equipamento comunitário – são os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, segurança, lazer e similares;

XII - equipamento público – são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XIII - espaço livre de uso público – área pública de uso comum do povo, destinada em sua maior parte ou exclusivamente à recreação, lazer e outras atividades exercidas ao ar livre, como praças, parques e áreas verdes;

XIV - faixa de domínio – área de terreno de influência direta de uma via de circulação, destinada à sua operação e ampliação;

XV - faixa de rolamento – cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVI - faixa de servidão – espaço relativo às redes de infra-estrutura e serviços públicos, implantados ou projetados, e correspondentes áreas *non-aedificandi*;

XVII - faixa *non aedificandi* – área do terreno onde não é permitida qualquer construção ou edificação;

XVIII - faixa sanitária – área *non aedificandi* para efeito de drenagem, captação de águas pluviais e rede de esgotos;

IXX - gleba – área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XX - infra – estrutura básica – os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentada, ou não:

XXI - leito carroçável – pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XXII - logradouro público – área pública destinada à circulação de veículos e pedestres, recreação e lazer;

XXIII - lote – terreno resultante de projeto de parcelamento do solo urbano, servido de infra – estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Municipal e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XXIV - quadra – conjunto de lotes circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXV - termo de verificação – ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXVI - testada do lote ou divisa frontal do lote – divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação;

XXVII - via de ligação regional ou municipal – a rodovia, ou trecho, com função de proceder à ligação com Município vizinho ou entre Distritos do Município;

XXVIII - via principal - via de passagem pela cidade e de ligação entre bairros, caracterizada pela função de passagem, pelo tráfego fluente de veículos e pela concentração de atividades diversificadas ao longo da mesma;

XXIX - via de pedestre – a via destinada à circulação de pedestres;

XXX - vistoria – diligência efetuada pela Prefeitura, tendo como objetivo verificar as condições de uma construção ou obra;

XXXI - alinhamento – linha divisória entre as divisas do terreno e a via ou logradouro público.

### **Capítulo III**

#### **Dos requisitos urbanísticos**

**Art. 10** - Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem atender às seguintes condições:

I – os lotes terão área mínima, área máxima e frente mínima, conforme estabelecido no Anexo I desta Lei;

II - a relação entre a profundidade e a testada do lote não será superior a 5,00m (cinco metros), salvo maiores exigências estabelecidas na presente Lei;

II – as quadras não poderão apresentar extensão superior a 200,00 m (duzentos metros);

III – os lotes deverão confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, à exceção de parcelamentos específicos de interesse social.

IV – nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes é obrigatória a manutenção das faixas de preservação permanente, nas quais, se for de interesse público, possam ser implantados mobiliário urbano que possibilite o lazer público e a prática de exercícios físicos, trilhas e ciclovias;

V – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi*, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) de cada lado;

VI – as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em conformidade com o Plano Diretor e respectivo Relatório Técnico, e harmonizar-se com a topografia local;

VII – Na implantação dos projetos de parcelamento deverão ser preservadas as florestas e demais formas de vegetação natural, bem como a fauna existente.

**Parágrafo Único** – Serão obedecidas as seguintes proporções entre a área dos lotes, uso e dimensão mínima de caixa de rua (calçada, mais leito carroçável e mais canteiros, quando houver):

<b>Área</b>	<b>Industrial</b>	<b>Calçada</b>	<b>Comercial</b>	<b>Calçada</b>	<b>Res.</b>	<b>Calçada</b>
Ate 300 m <sup>2</sup>	18	3	20	4	16	2
301m <sup>2</sup> a 600m <sup>2</sup>	18	3	18	3	14	2
Acima de 600 m <sup>2</sup>	18	3	16	2	12	2

## **Seção I**

### **Do loteamento**

**Art. 11** - Nos loteamentos localizados nas Áreas Urbanas do Município, o percentual de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo maiores exigências estabelecidas nesta Lei, observado o que se segue:

I – mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba para espaços livres de uso público;

II – mínimo de 15% (quinze por cento) da gleba para equipamentos comunitários.

**§ 1º** - A localização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas aos equipamentos comunitários será definida de acordo com os interesses do Município, reservando-se a Prefeitura o direito de recusar as áreas estabelecidas no projeto de parcelamento podendo, neste caso, designar outras de seu interesse.

**§ 2º** - Não serão aceitas no cálculo do percentual de que trata este artigo as áreas de preservação permanente, as faixas de servidão (áreas *non aedificandi*) e as faixas de domínio de rodovias.

**§ 3º** - Nos parcelamentos localizados na Área de Controle Paisagístico, na cidade de Alfredo Chaves e na sede dos distritos, o percentual de ocupação não poderá ser superior a 50 % (cinquenta por cento) da gleba, observados os seguintes percentuais:

I - 30 % (trinta por cento) para áreas verdes, incluídos os afastamentos mínimos obrigatórios;

II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou atividades que permitam acesso público;

III – 15% (quinze por cento) para sistema viário e estacionamentos.

**Art. 12** - Nas Áreas Estratégicas de Interesse Paisagístico e Turístico, localizadas fora do perímetro urbano, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – lote mínimo de 02 ha (duas hectares) onde deverão ser incentivados os usos relacionados ao turismo e permitidos apenas uso residencial, comércio e serviço de apoio à atividade principal;

II – reserva de faixa de preservação permanente, de no mínimo 30,00 m (trinta metros) ao longo dos rios ou outro curso d'água qualquer;

III – manutenção de faixa *non aedificandi* de no mínimo 50,00 m (cinquenta metros) do limite de ruptura de declividade;

IV – densidade de ocupação de um habitante para cada quatrocentos metros quadrados ou 25 (vinte e cinco) habitantes por hectare;

V – tratamento do terreno natural dos lotes em curvas de nível e implantação de caixas de coleta de águas de chuva, para aproveitamento como recarga artificial de aquíferos, de maneira a controlar o lançamento de águas pluviais;

VIX – implantação no mínimo da seguinte infra-estrutura urbana:

a) rede de escoamento de águas pluviais com redutores de carga dinâmica e grade de recolhimento de detritos;

b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário;

c) pavimentação com piso filtrante em todas as vias do parcelamento;

d) sistema de abastecimento de água potável.

**§ 1º** - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância à topografia local, não se permitindo movimento de terra, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

**§ 2º** - Deverá ser garantido acesso público aos mirantes naturais.

**Art. 13** - Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe do Município ou que pertença a mais de um Município, observar-se-á:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município onde se pretende implantar o loteamento deverão articular-se com as do Município vizinho, mantendo as mesmas características;

II – quando a divisa intermunicipal não for um curso d'água é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado da mesma.

## **Seção II**

### **Do Sistema Viário**

**Art. 14** - As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I – de ligação regional;

II – principal

III – local.

**Parágrafo Único** - As características físicas das vias de que trata este artigo encontram-se definidas no Anexo II desta Lei.

**Art. 15** - As vias previstas nos projetos de loteamento deverão articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, sempre que possível prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

**Art. 16** - As vias sem saída deverão ter comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o final da rua que deverá ter uma área de retorno com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

**Parágrafo Único** - As vias locais das Áreas Urbanas de Equipamentos Estratégicos, de Controle Paisagístico e de Controle Ambiental poderão ter características especiais, definidas em Projeto Específico e submetido à aprovação dos órgãos competentes.

### **Seção III**

#### **Do desmembramento**

**Art. 17** - Nos projetos de desmembramento a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

I – 10% (dez por cento) de áreas livres de uso público;

II – 5 % (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

**Art. 18** - Não será permitido o desmembramento na Área de Controle Paisagístico em lotes inferiores a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 19** - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

### **Seção IV**

#### **Do reparcelamento**

**Art. 20** - Nos projetos relativos à reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de áreas públicas transferido ao Município no parcelamento original, respeitado o percentual mínimo exigido nesta Lei.

**Parágrafo Único** - A desafetação das áreas de domínio público, relativas ao reparcelamento, depende de prévia audiência pública e autorização legislativa.

**Art. 21** - Para o fim de regularizar a configuração dos lotes, a Prefeitura Municipal poderá promover, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas.

**Art. 22** - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

## **Seção V**

### **Do remembramento**

**Art. 23** - O remembramento poderá ocorrer:

I – por meio da aprovação pelo Prefeito Municipal, nos casos de lotes não edificadas;

II – por meio da aprovação de projeto de edificação e emissão da Carta de Habite-se.

**§ 1º** - Nos casos previstos no inciso II a Carta de Habite-se será o documento comprobatório da autorização para o remembramento, devendo possuir observação específica sobre o fato, bem como o novo endereçamento, as medidas e a área resultante.

**§ 2º** - Quando ocorrer projeto de edificação que utilize dois ou mais lotes de proprietários distintos, deverá ser apresentado documento com a anuência dos proprietários dos lotes.

**§ 3º** - O remembramento de lotes, quando um deles estiver edificado, fica condicionado à apresentação de plano de ocupação ou projeto de edificação, sendo também formalizado quando da expedição da Carta de Habite-se.

**§ 4º** - Em qualquer dos casos previstos neste artigo deverá ser providenciada a averbação do imóvel único junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 5º** - A área da unidade resultante deverá estar de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal e na Lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 24** - Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

## **Capítulo IV**

### **Do parcelamento do solo para fins rurais**

**Art. 25** - A Área Rural de Uso Controlado somente poderá ser parcelada para fins de exploração turística, agrícola, pecuária, extrativismo vegetal ou agroindustrial, exploração mineral, instalação de termoeletricas e outras atividades afins de interesse do Município, respeitadas as restrições ambientais.

**§ 1º** - Na área rural de uso controlado o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo mínimo de 02 ha (duas hectares), considerada a alta sensibilidade ambiental das regiões em que estão situadas as áreas de amortecimento no entorno de áreas verdes e mananciais de água.

**§ 2º** - Todos os parcelamentos do solo para fins rurais dependerão de prévio licenciamento ambiental.

**§ 3º** - Não serão exigidos para os parcelamentos de que trata este Capítulo os demais requisitos urbanísticos previstos nesta Lei, exceto para as Áreas Estratégicas de Interesse Paisagístico e Turístico.

**Art. 26** - Nos termos do que estabelece o Decreto Federal n.º 62.504/68, será permitida a implantação de atividades urbanas de apoio à atividade rural, que visem atender interesses de ordem pública, do tipo:

I – destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

- a) postos de abastecimento de combustíveis, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- b) lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- c) silos, depósitos e similares.

II – destinados a fins industriais, quais sejam:

- a) barragens, represas ou açudes;

b) 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;

c) extrações de minerais metálicos ou não e similares;

d) instalação de indústrias em geral.

III – destinados à instalação de serviços comunitários na Zona Rural de Uso Controlado, quais sejam:

a) Colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação físicas e similares;

b) Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

c) Igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;

d) Conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;

e) Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

## **Capítulo V**

### **Dos procedimentos para aprovação do projeto de parcelamento**

**Art. 27** - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada, em planta planialtimétrica cadastral, georreferenciada de acordo com o sistema geodésico utilizado no município, em escala adequada ao entendimento das características do terreno, contendo no mínimo:

- a) as curvas de nível em distância adequada à natureza do projeto;
- b) a localização dos cursos d' água, nascentes, bosques e construções existentes;
- c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- f) os condicionantes físicos, ambientais e legais para uso e ocupação do solo.

**§ 1º** - A Prefeitura deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados no Município.

**§ 2º** - As informações de que trata esse Artigo serão entregues à Prefeitura:

I - em meio digital, compatível com o sistema utilizado pela Prefeitura;

II - em meio impresso, com mínimo de duas cópias.

**Art. 28** - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – a categoria de área urbana em que se insere e os usos compatíveis.

**Parágrafo Único** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos.

**Art. 29** - Nos casos estabelecidos no art. 4º desta Lei, a Prefeitura Municipal encaminhará à Secretaria de Estado competente planta do imóvel na escala de 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5,00 em 5,00m (cinco metros), com uma cópia já contendo a indicação das diretrizes municipais, acompanhada dos seguintes documentos:

I – declaração das concessionárias de serviço público de saneamento, energia elétrica, comunicações e gás natural quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

II – planta de situação da gleba a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto de Geografia e Estatística – IBGE, edição de 1978.

**Parágrafo Único** - Aplica-se o disposto neste artigo aos projetos de parcelamento e remembramento.

**Art. 30** - Após a indicação das diretrizes estaduais, nos termos da legislação específica, a Secretaria de Estado competente encaminhará as plantas à Prefeitura Municipal para a elaboração do projeto pelo interessado.

**Parágrafo Único** - As diretrizes estaduais terão validade pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

**Art. 31** - Orientado pelas diretrizes municipais, e estaduais quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 04 (quatro) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, acompanhado de:

I - respostas das concessionárias sobre condição de atendimento de infraestrutura;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

**§ 1º** - Os desenhos conterão pelo menos:

I - Planta geral do parcelamento em escala compatível (1:10.000, 1:2.000 ou 1:1.000) de acordo com a dimensão do parcelamento, com curvas de cinco em cinco metros para plantas na escala 1:10.000 e de metro em metro para as demais escalas;

II - orientação magnética e verdadeira;

III - a subdivisão em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração, na escala 1:1.000;

IV - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

V - as dimensões lineares e angulares ou projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, com determinação de pontos de lançamento e procedimentos técnicos para a redução das cargas dinâmicas dos efluentes e de recolhimento de resíduos antes do lançamento no corpo receptor;

VII - a indicação de lançamento das redes de infra-estrutura básica.

**§ 2º** - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas dos usos e ocupações predominantes;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

V – o quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças e áreas institucionais e do número total de lotes;

**§ 3º** - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

**§ 4º** - O cronograma de execução de obras deverá constar, no mínimo, do seguinte:

I – execução das vias de circulação do loteamento;

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

III – obras de escoamento das águas pluviais;

IV – implantação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

V – pavimentação das vias.

**§ 5º** - O prazo para aceitação ou recusa das obras será de 60 (sessenta) dias.

**§ 6º** - É de responsabilidade exclusiva do loteador a execução de todas as obras referidas no § 4º deste artigo, constantes dos projetos aprovados pela entidade competente, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**§ 7º** - A instalação dos serviços públicos, pelas concessionárias, é condicionada ao visto da Prefeitura Municipal no projeto aprovado pela entidade competente.

**Art. 32** - A proposta de garantia para execução das obras de que trata o art. 35, poderá ser das seguintes modalidades:

I – Garantia hipotecária;

II – Caução em dinheiro.

**§ 1º** - A garantia referida neste artigo terá o valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

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

a) 30% (trinta por cento) quando concluída a 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 energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

**Art. 33** - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

I - Nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a Prefeitura, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;

II - A Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

**Art. 34** - Nos casos previstos no art. 4º desta Lei, o projeto de parcelamento deverá ser encaminhado, antes da aprovação, pela Prefeitura Municipal à

Secretaria de Estado competente, para proceder ao exame, acompanhado dos documentos estabelecidos na legislação estadual.

**Art. 35** - O certificado de exame e anuência prévia pelo Estado valerá pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação municipal, sob pena de caducidade, se neste prazo não for promovido o registro do projeto de parcelamento junto ao Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único** - Concedida a anuência prévia, o projeto será devolvido à Prefeitura Municipal a quem compete sua aprovação.

**Art. 36** - Depois de prestada a garantia de que trata o artigo 36 e após análise pelo órgão central de planejamento o projeto de parcelamento será remetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal, para posterior envio ao Prefeito Municipal para o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

**§ 1º** - O prazo para aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento será de 90 (noventa) dias.

**§ 2º** - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**§ 3º** - O ato de aprovação será publicado pelo órgão de imprensa do Município, conforme previsto na Lei Orgânica Municipal.

**Art. 37** - Deverá ser requerida Licença para início de obras 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.

**Parágrafo Único** - O requerimento da Licença deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, do sistema de esgoto sanitário, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 38** - A edificação em lotes resultantes de projeto de parcelamento aprovado, depende de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis e da execução das obras estabelecidas nesta Lei, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura poderá licenciar edificações, simultaneamente, à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habite-se à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

## **Capítulo VI**

### **Das infrações e sanções**

**Art. 39** - Sem prejuízo das sanções civis e penais estabelecidas na Lei Federal n.º 6766/79, a realização de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 15 (quinze) dias úteis seguintes.

**§ 1º** - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFMACs (Unidade Padrão Fiscal do Município de Alfredo Chaves) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UPFMACs, em caso de descumprimento do embargo.

**§ 2º** - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFMACs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UPFMACs, em caso de descumprimento da interdição.

**Art. 40** - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 15 (quinze) dias úteis seguintes.

**Parágrafo Único** - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 15 (quinze) UPFMACs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UPFMACs.

**Art. 41** - A não conclusão das obras estabelecidas no cronograma, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UPFMACs por mês, ou fração, de atraso.

## **Capítulo VII**

### **Das disposições finais e transitórias**

**Art. 42** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 43** - Revoga-se as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 17 de Outubro de 2008.

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**

**Prefeito Municipal**

## ANEXO I DA LEI Nº. 206/2008

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA OS PARCELAMENTOS

<b>Local</b>	<b>Área mínima do lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área máxima do lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Frente mínima (m)</b>	<b>Percentual de áreas públicas (%)</b>
Área Urbana de Interesse Turístico	300,00	4.800,00	10,00	35
Área Urbana de Dinamização	300,00	4.800,00	10,00	35
Área Urbana de Equipamentos Estratégicos	1.200,00	12.000,00	20,00	35
Área Urbana de Equipamentos de Apoio à Rodovia	300,00	2.400,00	10,00	15
Área Urbana de Controle Paisagístico	5.000,00	-	25,00	50 (*)
Área Urbana de Controle Ambiental	-	-	-	90(*)
Área Urbana de Consolidação	A ser definida em projeto	A ser definida em projeto	A ser definida em projeto	A ser definida em projeto
Área de Habitação de Interesse Social - HIS	180	299,99	10,00	A ser definida em projeto

(\*) Percentual de áreas livres dentro do lote.

## ANEXO II DA LEI Nº. 206/2008

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

<b>Características</b>	<b>De ligação regional (*)</b>	<b>Via principal</b>	<b>Via local</b>
Faixa de domínio mínima	16,00m	15,00m	12,00m
Largura da faixa de rolamento	3,50 m cada	3,50 cada m	3,50m
Largura do acostamento ou estacionamento em paralelo	2,50m em cada mão de tráfego	2,50m em um dos lados da via	2,50 em um dos lados da via
Leito carroçável, incluído acostamento	12,00m (6,00m em cada mão de tráfego)	3,50m em uma faixa de rolamento;  6,00m na outra	9,50m
Canteiro central	Sem canteiro central	sem canteiro central	-sem canteiro central
Espaço para pedestres e/ou ciclovia	2,00m em cada lado da via	2,75m em cada lado da via	2,75m em cada lado da via