

DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

COMO É FEITO O PARCELAMENTO DO SOLO (LOTEAMENTO)?

Art. 160 O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento ou desmembramento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações 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 e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote, o terreno servido de infraestrutura básica, originário de parcelamento do solo, cujas dimensões atendam aos modelos de parcelamento e normas preconizadas nesta Lei.

§ 4º Considera-se gleba, o terreno que não é originário de loteamento.

QUANDO NÃO É PERMITIDO O PARCELAMENTO DO SOLO?

Art. 162 Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;
- II - em áreas de sítios arqueológicos e Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA-A;
- III - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;
- IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;
- VI - em várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa;
- VII - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; e
- VIII - terrenos contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes.

QUAIS/O QUE SÃO OS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO?

Art. 166 Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta subseção.

Art. 167 As áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como aos espaços livres de uso público,

serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada, na seguinte proporção:

I - 5% destinados à implantação de equipamentos comunitários;

II - 5% destinados aos espaços livres de uso público;

III - 25% destinados ao sistema viário.

§ 1º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba útil loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

§ 2º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de cada área, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00m (doze metros).

§ 3º Por decisão do executivo municipal, as áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão se localizar em outra gleba de interesse ao Município sendo que, em algum ponto de cada área, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00 m (doze metros).

O QUE SÃO EQUIPAMENTOS PÚBLICOS?

Art. 170 São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O QUE SÃO ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICOS?

Art. 171 São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Área de Preservação Permanente (APP).

Art. 172 Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

§ 1º Poderão ser aceitos terrenos naturalmente com declividades superiores, mediante trabalhos de movimentação de terra necessários para observância do caput deste artigo a serem realizados pelo empreendedor.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

§ 3º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

QUAL A INFRAESTRUTURA BÁSICA PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO?

Art. 178 O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I - implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

II - implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

IV - implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

V - pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

VI - arborização dos canteiros centrais, das rotatórias e das áreas verdes;

VII - nivelamento dos passeios públicos; e

VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida; e

IX - implantação de sistema com hidrantes urbanos de coluna de acordo com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do ES.

Parágrafo único. O empreendedor deverá ainda estabelecer o sistema de coleta e tratamento dos resíduos da construção civil gerados durante a implantação do loteamento.

O QUE SÃO AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS?

Art. 194 O processo de aprovação dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana.

Parágrafo único. As diretrizes ambientais serão elaboradas pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do meio ambiente.

O QUE É PRECISO PARA SOLICITAR AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS?

Art. 195 A solicitação das diretrizes urbanísticas será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, contendo a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor da planta planialtimétrica e comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor da planta planialtimétrica;

V - planta planialtimétrica da gleba ou lote, georreferenciada no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação das propriedades lindeiras, área e demais elementos de descrição e caracterização de imóveis;

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1 - nascentes, praias, cursos d'água, lagoas, reservatórios d'água naturais e bens e manifestações de valor histórico e natural;

2 - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;

3 - construções existentes com a indicação de suas atividades e em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4 - ferrovias, rodovias e dutovias e de suas faixas de domínio;

5 - arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6 - serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada.

c) o tipo de uso predominantemente a que o loteamento se destina.

VI - arquivo digital da planta planialtimétrica descrita no inciso V.

Art. 196 Nos projetos de parcelamento do solo que envolvem terreno de marinha, seus acrescidos e marginais, deverão ser solicitadas instruções ao órgão competente.

Art. 197 Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

QUAL CONTEÚDO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS?

Art. 198 A Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, ouvidos os órgãos que vierem a ser necessários, formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterà no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor Municipal;

II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, próximas ao loteamento pretendido;

III - a indicação dos bens identificados como de interesse de preservação;

IV - a delimitação das ZEIA, Áreas de Proteção Ambiental (APA) e Área de Preservação Permanente (APP);

V - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público;

VI - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VII - as faixas não edificáveis de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão; e

VIII - as faixas não edificáveis ao longo dos canais, rios e córregos.

Art. 199 As diretrizes urbanísticas fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas, dentro do prazo acima estipulado, podem sofrer alterações, caso a legislação pertinente se altere em seu prazo de vigência ou haja interesse público justificado.

O QUE É O ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA?

Art. 200 Deverá ser elaborado Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU para loteamentos, antes de sua aprovação final.

QUAL A DOCUMENTAÇÃO PARA SOLICITAR UM ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA?

Art. 201 A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas e a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e cópia de comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor do projeto;

V - comprovação de abertura de processo de licenciamento ambiental;

VI - declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba ou lote a ser parcelado;

VII - projeto preliminar do parcelamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, elaborado sobre o levantamento planialtimétrico de que trata esta Lei e assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo os seguintes elementos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia; e
- d) quadro demonstrativo, contendo a área total do loteamento, as áreas úteis, públicas e comunitárias.

VIII - anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

IX - arquivo digital do projeto descrito no inciso VII.

Art. 202 Julgadas satisfatórias as condições técnicas e formais propostas no EVU e satisfeitos os aspectos referentes ao regime urbanístico, traçado e equipamentos urbanos e comunitários, o mesmo será aprovado, juntamente com advertência de que o documento não tem valor para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º No carimbo das plantas referidas no caput deve constar, como título e em destaque, a expressão "Estudo de Viabilidade Urbanística".

§ 2º O EVU aprovado poderá sofrer alterações, caso a legislação pertinente se altere em seu prazo de vigência ou haja interesse público justificado.

O QUE É NECESSÁRIO PARA A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO?

Art. 203 Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, após obtenção de Licença Ambiental Prévia da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

Art. 204 A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, o EVU aprovado e a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel e do autor do projeto;

V - licença ambiental prévia, emitido pelo órgão ambiental competente;

VI - declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

VII - projeto do loteamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:

- a) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;
- e) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.

VIII - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, em escala legível;

IX - memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) a descrição do loteamento com as características;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta Lei;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura;

X - arquivo digital contendo todos os documentos elencados anteriormente.

QUAL CONTEÚDO DO TERMO DE COMPROMISSO DE UM PROJETO DE LOTEAMENTO?

Art. 205 Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente, no mínimo:

I - expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;

III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-la.

Art. 206 Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento.

COMO DEVE SER FEITO O REGISTRO DO LOTEAMENTO?

Art. 207 No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 208 O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações.

Art. 209 Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 210 O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 211 Os espaços livres de uso público, as vias e praças, e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo aprovados, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

COMO SÃO OS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL?

Art. 230 A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - vias de circulação pavimentadas, meio fio e sarjeta;

II - soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V - rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros).

§ 2º O sistema viário deverá atender às condições técnico-construtivas e de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelo Órgão responsável pela Mobilidade Urbana.

Art. 231 As obras de urbanização propostas para os loteamentos de habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79 e suas alterações e nesta lei, deverão ser submetidas à aprovação dos órgãos municipais competentes.

Art. 232 Os órgãos municipais competentes cuidarão para garantir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Art. 233 A aprovação de loteamentos de interesse social obedecerá ao rito processual da aprovação de demais loteamentos.

Art. 234 Os loteamentos de interesse social só poderão ser aprovados em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.