



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

LEI Nº 1.409/2024

“INSTITUI O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SOORETAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA - ES, usando de suas atribuições legais, conforme determina o art. 30 da Constituição Federal, Lei Orgânica Municipal e demais normas que regem a matéria, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. A legislação de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Sooretama tem como finalidade regular o parcelamento do solo por meio de loteamentos, desmembramentos, remembramentos ou condomínios urbanísticos de lotes destinados a fins urbanos. Essa regulamentação segue as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Estadual nº 7.943/2004 e suas modificações, além de outras disposições pertinentes à matéria, que são complementadas por normativas específicas de competência do Município.

Parágrafo Único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, definidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2. O parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico de lotes, desde que estejam em conformidade com as disposições estabelecidas nesta Lei.

Art. 3. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

I - Loteamentos residenciais são caracterizados pelo parcelamento do solo direcionado à construção de imóveis destinados predominantemente a atividades residenciais, voltadas para a habitação, ou para atividades complementares como comércio, serviços e indústrias que sejam compatíveis com o propósito residencial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

II - Loteamentos de interesse social são designados para a implementação de Programas Habitacionais de Interesse Social, podendo ser conduzidos com ou sem a participação do poder público. Nesses casos, os padrões urbanísticos são deliberadamente definidos para a construção de habitações com caráter social, com o intuito de atender à população de baixa renda.

III – Loteamentos para uso empresarial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares de maior porte ou compatíveis com essas.

Art. 4. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 5. É vedado a abertura de vias públicas e de circulação ou de vias internas sem a prévia autorização da Prefeitura.

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 6. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I. Área do Parcelamento: A extensão total do imóvel sujeito a loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico.

II. Área do Domínio Público: A porção ocupada por vias públicas, como ruas, avenidas, praças, áreas verdes, jardins, parques, bosques e áreas institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários.

III. Área não edificante: O espaço do terreno onde não é permitida qualquer construção.

IV. Área Total dos Lotes: Resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

V. Áreas Verdes Urbanas: Locais, públicos ou privados, predominantemente vegetados, preferencialmente com vegetação nativa, natural ou recuperada. São previstos no Plano



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinados a recreação, lazer, parques urbanos, melhoria ambiental urbana, proteção de recursos hídricos, manutenção ou aprimoramento paisagístico, e proteção de bens e manifestações culturais. Permite-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a essas atividades e a atividades esportivas, desde que sejam áreas abertas e permeáveis.

VI. Arruamento: A ação de abrir vias ou logradouros destinados à circulação ou uso público.

VII. Condomínio Urbanístico de Lotes: A divisão de uma gleba ou terreno em unidades autônomas com áreas privativas, destinadas a construções residenciais, comerciais, empresariais, industriais, de logística e de serviços. Pode envolver a abertura de vias de domínio privado, mas é proibida a criação de logradouros públicos dentro de seu perímetro.

VIII. Desmembramento ou Desdobro: A subdivisão de áreas/terrenos em lotes destinados à edificação, aproveitando o Sistema Viário existente, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

IX. Equipamentos Comunitários: Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social.

X. Equipamentos Urbanos: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica.

XI. Loteamento: A subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XII. Gleba: A porção de terra que não foi submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, uma porção de terra que não foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei.

XIII. Remembramento ou Unificação: A combinação de dois ou mais terrenos/lotes urbanos adjacentes em uma única propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

XIV. Reserva Legal: A área dentro de uma propriedade ou posse rural, delimitada para garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais do imóvel, apoiar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos, promover a biodiversidade e abrigar e proteger a fauna silvestre e a flora nativa.

XV. Via de Circulação: A via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 7. O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana e de urbanização específica devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da Legislação municipal.

Art. 8. Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

§1º. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) até 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico da viabilidade de se edificar no local.

§2º. A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feito no CREA/ES e do laudo geotécnico respectivo.

II. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que tenham sido previamente saneados;

IV. No interior da bacia manancial destinada à abastecimento público, salvo quando os projetos contenham infraestrutura integrais de saneamento ambiental e de drenagem pluvial, conforme diretrizes constantes nesta Lei que assegurem a destinação dos efluentes ao tratamento de esgoto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 9. O parcelamento do solo deve observar rigorosamente a legislação aplicável no que diz respeito a:

I. Áreas de Preservação Permanente (APP): Regidas por legislação federal, estas áreas são definidas como tais e devem ser respeitadas no processo de parcelamento do solo.

II. Terrenos em Fundos de Vale: Considerados essenciais para o escoamento natural das águas, devem ser tratados com conformidade às normas e regulamentações pertinentes.

III. Áreas Cobertas por Mata Nativa: Sejam declaradas como de preservação permanente, reserva legal ou instituídas legalmente como unidades de conservação, devem ser preservadas em conformidade com a legislação aplicável.

IV. Dutos e Redes de Alta Tensão: Com largura padrão de 15,00 m de cada lado, medidas a partir dos limites das faixas de domínio, a menos que legislação federal, estadual ou instrução técnica específica das autoridades responsáveis estabeleça uma largura maior.

V. Áreas com Condições Geológicas e Topográficas Desfavoráveis: Incluindo solos litólicos pedregosos, solos saturados, entre outros, onde as características geológicas e topográficas desaconselham a construção de edificações. O respeito a tais condições é crucial no processo de parcelamento do solo.

Art. 10. Nas áreas parceláveis, o parcelamento do solo deverá obedecer a um distanciamento superior a 50m (cinquenta metros) da margem das estações de tratamento de esgoto.

Parágrafo Único. Além da distância estipulada neste artigo, os parcelamentos do solo devem respeitar outras normas incidentes quanto aos distanciamentos, com vistas a assegurar a salubridade e equilíbrio ambiental da futura ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000



TÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. O parcelamento do solo será sujeito às orientações estabelecidas pelo Plano Diretor, aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições legais municipais relacionadas ao arruamento e à destinação das áreas, visando viabilizar o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 12. Em nenhuma circunstância, os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o fluxo natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas. As obras necessárias devem ser realizadas em vias públicas ou em faixas especialmente designadas para esse fim.

Parágrafo Único. Os cursos d'água perenes e intermitentes não podem ser ignorados, retificados ou canalizados sem a prévia apresentação de justificativa, acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes, relacionados à outorga das águas e à proteção da vegetação das áreas de preservação permanente dos respectivos corpos hídricos.

Art. 13. Em parcelamentos sob a forma de loteamentos ou condomínios urbanísticos de lotes, podem ser requisitadas faixas sanitárias ou de servidão referentes à infraestrutura urbana (rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica subterrânea), reservando-se uma faixa não edificável de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

Art. 14. Os loteamentos devem observar o disposto neste Capítulo e cumprir as exigências das legislações Federal e Estadual pertinentes aos requisitos urbanísticos necessários para sua aprovação.

Art. 15. É expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento de terrenos urbanos sem a devida aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal de Sooretama. A aprovação deve estar em conformidade com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a presente Lei de Parcelamento do Solo Urbano e as normas de registros públicos conforme estabelecido pela legislação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000



CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Art. 16. Observadas as disposições da legislação federal e estadual os projetos de loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste capítulo.

Art. 17. O proprietário da área a ser loteada cederá ao Município, sem ônus para este, o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, neste percentual incluídas as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, bem como de espaços livres para uso público como a seguir específica:

I - No mínimo 5% (cinco por cento) da área do total da gleba para áreas verdes;

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área do total da gleba para uso institucional (equipamentos comunitários), no cômputo das quais não serão incluídas as APPs.

§ 1º. A Comissão de Parcelamentos avaliará a localização proposta para áreas verdes e de uso institucional, podendo também fornecer orientações ao proprietário sobre sua indicação e, de maneira fundamentada e técnica, recusar projetos que apresentem localizações inadequadas para áreas verdes e institucionais.

§ 2º. Os lotes reservados para os fins mencionados neste artigo não podem ser utilizados como garantia para cumprir as disposições desta Lei.

§ 3º. As áreas mencionadas neste artigo devem ter acesso por meio de vias oficiais para circulação de veículos, quando não estiverem contíguas a outras áreas públicas.

§ 4º. Caso o percentual a ser destinado ao sistema viário seja inferior a 25% (vinte e cinco por cento), o proprietário deverá destinar o restante à área institucional.

§ 5º. As áreas a serem doadas para a finalidade institucional devem ter área mínima equivalente ao lote mínimo exigido na zona onde o terreno estiver situado.

§ 6º. Para Loteamento Industriais, o valor monetário referente ao percentual destinado às áreas verdes e aos equipamentos comunitários a ser doado ao Município, poderá ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a critério do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

Art. 18. O responsável pelo Loteamento deverá entregar à Comissão de Parcelamento, no mínimo a cada 3 (três) meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmado por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Parcelamento;

Art. 19. O Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE, será membro consultivo no processo de aprovação dos loteamentos e desmembramentos.

Art. 20. As edificações a serem construídas no loteamento, deverão ser aprovadas pelos órgãos competentes do município, posteriormente à emissão do laudo de vistoria do parcelamento e registro do projeto, obedecendo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento respectivo, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

Art. 21. Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I – Área privativa: unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial;

II – Área de uso comum: aquela que for destinada às áreas comuns, construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 22. Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes destinados a fins residenciais, o responsável pelo empreendimento disponibilizará à Prefeitura, de forma gratuita, uma área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento. Essa área será destinada ao uso público e classificada como equipamento comunitário.

§ 1º. A área referida neste artigo deverá localizar-se fora dos limites da área condominial, cuja localização será previamente aprovada pela Comissão de Parcelamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

§ 2º. Deverá ser destinada a área equivalente a, no mínimo 5% (cinco por cento) da área privativa do empreendimento, para implantação de áreas comuns de lazer e/ou edificações de área de convivência internas ao empreendimento.

Art. 23. Havendo necessidade de continuidade, abertura ou alargamento de vias públicas no entorno, deverão ser executados os projetos de infraestrutura urbana, pelo proprietário da gleba, devidamente aprovados.

Art. 24. O sistema viário interno do Condomínio Urbanístico deverá articular-se com o sistema viário existente ou projetado em pelo menos um ponto ou local.

Art. 25. O Condomínio Urbanístico de Lotes será fechado, sempre assegurado que as eventuais vias de circulação abertas no seu interior se conservem particulares, com restrição de acesso e guarita.

Parágrafo Único. O município tem a prerrogativa de requerer a inclusão de lotes situados fora do Condomínio Urbanístico de Lotes, a fim de garantir a segurança das vias públicas externas e evitar a formação de extensos muros contínuos.

Art. 26. A dimensão das unidades territoriais privativas seguirá as diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. É proibido subdividir essas unidades, caso as subfrações resultantes não atendam aos requisitos mínimos estipulados para as dimensões dos lotes.

Art. 27. As construções e atividades realizadas nas unidades privativas deverão estar em conformidade com as normas e parâmetros estabelecidos pela legislação municipal, abrangendo diretrizes relacionadas a gabarito, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais regulamentações aplicáveis.

Art. 28. O proprietário da área destinada ao Condomínio Urbanístico de Lotes é obrigado a realizar as obras determinadas por esta Lei, seguindo as normas técnicas pertinentes, incluindo as obras internas necessárias.

I – Sinalização horizontal e vertical das vias internas, conforme disposto no Código de Trânsito Brasileiro – CTB;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

II – Depósito de lixo com acesso direto à via pública, mas não sobre o logradouro público;

III – Caixa de correspondências centralizadas na entrada do condomínio;

IV – Passeios das calçadas no entorno do condomínio fechado, conforme normas técnicas.

§ 1º. As obras mencionadas neste artigo devem ser realizadas e concluídas no prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por período igual, mediante apresentação de justificativa avaliada pela Comissão de Parcelamentos. O período de contagem inicia-se a partir da data de aprovação do condomínio, e cada etapa deve ser concluída conforme os prazos estabelecidos no cronograma físico aprovado pelo Município.

§ 2º. A execução das obras descritas neste artigo, assim como as obras relacionadas à construção de unidades residenciais ou qualquer outra atividade ligada à construção civil, será obrigatoriamente submetida à vistoria da fiscalização do órgão competente.

§ 3º. Na eventualidade de desconformidades identificadas pela Comissão de Parcelamentos, o Município assume a responsabilidade pelas obras de infraestrutura e procede à execução da caução dos lotes.

Art. 29. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Urbanístico de Lotes, este torna-se indissolúvel, assumindo a exclusiva responsabilidade pelos seguintes serviços em suas áreas internas:

I - Coleta de lixo;

II - Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, incluindo a drenagem pluvial;

III - Manutenção da infraestrutura de iluminação interna;

IV - Manutenção do sistema viário e sinalização das áreas designadas para uso comum;

V - Manutenção dos passeios no perímetro externo do condomínio;

VI - Manutenção da arborização urbana nas calçadas ao redor (perímetro externo) do condomínio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

VII - Manutenção do muro circundante ao condomínio.

Parágrafo Único. A responsabilidade pelos serviços mencionados neste artigo se restringe à área do condomínio, não eximindo este e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipais ou de concessionárias.

Art. 30. É vedado ao Município estender quaisquer serviços públicos ao interior do condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos.

Art. 31. As edificações a serem construídas nas áreas privadas do Condomínio serão aprovadas pelo órgão competente do Município, após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e registro do projeto do Condomínio, de forma individual. Essas construções devem obedecer aos parâmetros e índices construtivos estabelecidos no respectivo zoneamento, conforme consta na Lei de Uso e Ocupação do Solo

Art. 32. O processo de tramitação dos condomínios junto aos órgãos municipais seguirá as mesmas diretrizes estabelecidas para parcelamentos na forma de loteamentos ou desmembramentos, conforme a necessidade de arruamento. A diferença reside no fato de que, nos condomínios, o arruamento interno é de caráter privado, conforme estabelecido no Título III – Da documentação e aprovação de projetos de parcelamento desta Lei.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS VERDES

Art. 33. As áreas verdes devem ser entregues ao Município devidamente preservadas.

Art. 34. A inserção do imóvel rural no perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro na manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovados pelo Município.

Art. 35. Os imóveis que foram incorporados ao perímetro urbano e estão registrados no sistema do Cadastro Ambiental Rural (CAR), com área de Reserva Legal estabelecida de acordo com a legislação aplicável a imóveis rurais, devidamente averbada, devem garantir a preservação das áreas de reserva legal até que ocorra o registro do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

§ 1º. Em terrenos com reserva legal estabelecida conforme a legislação aplicável a imóveis rurais, o projeto de parcelamento indicará a transformação da reserva legal após sua aprovação, priorizando a destinação, na porção da propriedade onde se localizava a reserva legal, das áreas verdes exigidas por esta Lei, conforme preconizado pela Lei Federal 12.651/2012.

§ 2º. As áreas de Reserva Legal registradas na matrícula do imóvel até a data da aprovação desta Lei, situadas fora da gleba, não serão computadas como áreas verdes, onde o parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes será executado e aprovado. A área verde deverá ser destinada, no mínimo, 5% de áreas verdes dentro do empreendimento. As áreas localizadas externamente ficarão sob posse do loteador, que terá autonomia para sua destinação de acordo com seu critério.

Art. 36. O proprietário deve estar em dia com as obrigações previstas pelo órgão ambiental, mediante apresentação de licenças ambientais pertinentes, antes de ter o seu projeto de parcelamento aprovado.

CAPÍTULO V DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 37. O deferimento do pedido de desmembramento (ou desdobro) e unificação está sujeito às seguintes condições e circunstâncias:

I - A autorização apenas será concedida em áreas com acesso direto a vias públicas, onde as vias de acesso sejam oficialmente reconhecidas e devidamente implantadas, em conformidade com o sistema viário municipal, excluídas as servidões públicas de passagem.

II - Os lotes resultantes do desmembramento ou unificação devem respeitar as dimensões mínimas estabelecidas para a respectiva zona, incluindo a área mínima e a testada para a via pública, conforme estipulado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Exceções podem ser consideradas quando a área inferior for imediatamente anexada a um terreno contíguo, em um processo de unificação aprovado pelo Município.

III - No caso de terrenos ou lotes situados em vias e arruamentos públicos oficiais já consolidados e urbanizados, que não tenham passado por um processo formal de loteamento, a autorização poderá ser concedida pelo Município. Isso, no entanto, está



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

condicionado à declaração de que se trata de um imóvel urbanizado e à dispensa, por parte do parcelador, da realização de quaisquer melhorias públicas.

§ 1º. Se houver a necessidade de implantar qualquer uma das infraestruturas mencionadas no § 2º, será necessário seguir o procedimento de aprovação de loteamento.

§ 2º. A infraestrutura mínima exigida para os terrenos ainda não loteados em áreas consolidadas ou urbanizadas compreende:

- I - Pavimentação;
- II - Sistema de drenagem;
- III - Iluminação pública;
- IV - Rede de abastecimento de água;
- V - Esgotamento sanitário.

§ 3º. Nos casos de construção de empreendimentos de grande porte (exceto habitações residenciais unifamiliares e condomínios urbanísticos de lotes), conforme determinado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o empreendedor deve destinar o arruamento necessário e realizar a infraestrutura no entorno por meio de desmembramento ou retificação administrativa do terreno, com a concordância do Município.

§ 4º. Nos casos de empreendimentos industriais, os requisitos previstos no § 2º, incisos IV e V, poderão ser dispensados caso o solicitante apresente projeto independente de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário condizentes com a legislação pertinente e que sejam aceitos pelo Município e demais órgãos competentes.

Art. 38. O processo de desmembramento e unificação seguirá os procedimentos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º. Os desmembramentos e unificações de lotes em loteamentos já existentes serão conduzidos, na medida do aplicável, conforme as exigências deste Capítulo.

§ 2º. Fica vedado o desmembramento e a unificação de lotes urbanos em dimensões inferiores às estabelecidas pela Lei de Uso do Solo, salvo em zonas especiais de interesse



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

social (ZEIS) e áreas declaradas de utilidade pública. Esta exceção se aplica quando há comprovada necessidade do Município e nos casos em que a porção de área será imediatamente incorporada a um lote adjacente.

§ 3º. Para situações especiais, como problemas na medição de loteamentos antigos, serão considerados projetos especiais de desmembramento e unificação. Esses projetos devem indicar quais elementos podem ser flexibilizados e quais parâmetros devem obrigatoriamente ser respeitados. A análise será realizada pela Comissão de Parcelamento e a aprovação ocorrerá por meio de Decreto Municipal.

§ 4º. Situações especiais de terrenos, conforme mencionadas no parágrafo anterior, referem-se a casos em que houve comprovados problemas de medição nos lotes e nas quadras durante a demarcação dos terrenos em loteamentos ou invasões por parte de vizinhos.

§ 5º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para situações de interesse público e/ou parcerias público-privadas, a serem analisados pela Comissão de Parcelamento e aprovados pelos Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 39. Para Loteamentos com a finalidade de conjuntos de habitações populares promovidas pelo setor público ou situadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os loteamentos deverão visar à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo se enquadrar ao que dispõe este Capítulo.

Art. 40. Os Loteamentos de interesse social terão as dimensões previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e deverão ser devidamente aprovados de acordo com essa Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

CAPÍTULO VII

DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 41. A abertura de qualquer via ou logradouro é de responsabilidade do empreendedor e deverá respeitar legislação em vigor, mediante aprovação prévia da Comissão de Parcelamentos.

Art. 42. O empreendedor é responsável de garantir a continuidade das vias adjacentes à área a ser loteada, especialmente se essas vias pertencerem ao Sistema Viário Principal ou se sua continuidade for determinada pela Comissão de Parcelamentos.

§ 1º. As vias do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, já existentes ou planejadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º. Em situações especiais, nas quais vias necessitem de desvios ou interrupções devido à localização de condomínios urbanísticos de lotes ou outros empreendimentos não previstos, o traçado viário deve ser analisado pela Comissão de Parcelamentos e aprovado pelo CONCIDADE.

Art. 43. Todas as vias de circulação e acesso nos novos loteamentos devem ser pavimentadas com asfalto ou blocos de concreto, seguindo as normas técnicas pertinentes.

§ 1º. Caso exista "meias ruas" não pavimentadas, elas devem ser totalmente pavimentadas.

§ 2º. Se já houver "meia rua" e for necessário realocar o meio-fio existente do outro lado da via devido à adequação total da nova via, essa realocação deve ser realizada pelo empreendedor.

§ 3º. Se houver acesso por uma via sem pavimentação, e a faixa da via não estiver dentro do perímetro do novo loteamento ou possuir parte da largura da via conforme mencionado nos parágrafos anteriores, o arruamento em frente ao loteamento deve ser pavimentado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 44. Todas as vias de circulação a serem planejadas e construídas devem obedecer às dimensões e padrões estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e as determinações da Comissão de Parcelamento e do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 1º. Em casos nos quais, por alguma razão, o prolongamento da via não possa manter a largura original conforme o eixo da via, será mantida a largura estabelecida pela Lei do Sistema Viário, sendo necessários projetos de concordância entre a via existente e sua extensão.

§ 2º. Nos movimentos de terra decorrentes da implementação das vias, devem ser incorporadas obras e tratamentos de superfície para controlar a erosão.

§ 3º. Os projetos devem receber aprovação da Comissão de Parcelamentos.

§ 4º. Os custos para a execução das obras exigidas serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 45. As vias de circulação no loteamento devem findar nas divisas da área a ser loteada, quando seu prolongamento estiver delineado a critério do órgão competente da Prefeitura, para casos de abertura de novas vias que não integram o sistema viário da cidade.

§ 1º. Na impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, deverá ser adotado o arremate das vias, permitindo o retorno de veículos.

§ 2º. As vias de acesso sem saída não devem exceder 100,00 m (cento metros) de comprimento, sendo evitadas e autorizadas apenas se equipadas com praças de retorno.

Art. 46. O projeto de loteamento deve incorporar, em seu traçado viário, os trechos indicados pela Prefeitura Municipal para garantir a continuidade do sistema viário geral da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do loteamento está condicionada à apresentação do Projeto de Sinalização Viária, conforme as normas técnicas aplicáveis.

Art. 47. Loteamentos com frente para rodovias estaduais ou federais devem obter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de indeferimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 48. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos devem ser concordados por um arco com raio igual à largura do passeio exigido para o local ou com raio mínimo de 3,00 m (três metros).

Art. 49. Fica a cargo da Câmara Municipal de Vereadores a denominação dos logradouros públicos, após a última licença expedida.

Parágrafo Único. A implantação das placas de denominação dos logradouros públicos deve ser efetuada pelo empreendedor durante a implantação do loteamento, seguindo o projeto de sinalização aprovado, de acordo com o modelo padrão de placas do Município.

Art. 50. A atribuição da numeração predial das edificações é de responsabilidade da Municipalidade.

SEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES

Art. 51. O empreendedor é responsável pela execução dos serviços de demarcação das quadras e lotes, utilizando marcos e pintura no meio-fio.

Art. 52. O comprimento máximo das quadras não pode exceder a 200,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 53. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, são determinadas conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 54. É obrigatório que os lotes possuam testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

Art. 55. Os lotes de esquina deverão ter dimensões maiores que possibilitem a obediência aos afastamentos mínimos estabelecidos sem prejuízo da taxa de ocupação máxima admitida para a zona em que se situar.

Art. 56. Não serão consideradas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* estabelecidas por legislações municipal, estadual ou federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000



SEÇÃO III

DAS FAIXAS NON AEDIFICANDI

Art. 57. Entende-se por áreas *non aedificandi* aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, sujeitas à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico.

Art. 58. Para os fins desta Lei, as faixas *non aedificandi* são definidas como:

I - Faixa paralela à faixa de domínio em rodovias federal, com 15 metros (quinze metros) de cada lado;

II – Faixa paralela à faixa de domínio de rodovias estadual, com 5 metros (cinco metros) de cada lado;

III - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;

VI - Faixas sanitárias ou servidão destinadas à implantação de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica subterrânea), com 5 metros (cinco metros), devidamente registradas na matrícula do imóvel.

Art. 59. As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, que pode utilizá-las, desde que sem edificação.

Parágrafo Único. Nas faixas *non aedificandi*, é proibida qualquer edificação, sendo permitida apenas a ocupação de caráter reversível e provisório.

SEÇÃO IV

DA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO, DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 60. O empreendedor deve apresentar projetos e implementar infraestrutura de saneamento, garantindo o abastecimento de água potável, coleta de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, iluminação e projeto elétrico, pavimentação e arborização, independentemente do número de unidades planejadas.

Art. 61. Em relação ao sistema de drenagem, é exigida a apresentação de projetos e execução contemplando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

I - Galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visita, conforme especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

II - Memoriais de cálculo para dimensionamento das galerias;

III - Memorial descritivo da execução dos serviços de drenagem;

IV - Em casos em que a canalização pública de drenagem for insuficiente ou inexistente na via do loteamento, deve ser apresentada solução técnica avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo empreendedor;

V - Pode ser exigido projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, conforme avaliação da Comissão de Parcelamentos;

VI - O dimensionamento deve considerar a área destinada ao sistema viário.

Art. 62. Quanto ao sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, devem ser aprovados pelas respectivas Concessionárias e executados pelo empreendedor, incluindo:

I - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;

II - Projeto de iluminação pública em conformidade com padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras;

III - Projeto da rede de distribuição de água potável, aprovado pela Concessionária;

IV - Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.

Parágrafo Único. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda o parcelamento não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e estação de tratamento de esgoto, tais serviços serão implantados pelo proprietário, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação nas concessionárias de serviço público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

CAPÍTULO VIII

DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS

Art. 63. A aprovação de qualquer loteamento, condomínio urbanístico de lotes e habitações em série está condicionada à execução das seguintes obras e melhorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do projeto:

I - Demarcação dos lotes com marcos e pintura de meio-fio, conforme padrão estabelecido pela Comissão de Parcelamentos;

II - Abertura, terraplenagem e pavimentação com meio-fio de vias de circulação de veículos, seguindo as especificações fornecidas pela Comissão de Parcelamentos, com alinhamentos e nivelamentos correspondentes;

III - Sinalização viária (horizontal e vertical);

IV - Placas de identificação dos logradouros;

V - Rede de coleta de águas pluviais, abrangendo aterros, arrimos, pontes, pontilhões, bueiros e bocas de lobo necessários, com grelhas fechadas para contenção de resíduos, conforme diretrizes do Plano de Drenagem e padrões estabelecidos pela Comissão de Parcelamentos;

VI - Sistema de abastecimento de água;

VII - Sistema/rede de esgotamento sanitário;

VIII - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em LED;

IX – Pavimentação das vias;

X – Arborização Urbana;

XI - Execução de quaisquer outras obras decorrentes do cumprimento dos dispositivos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 64. Para assegurar a execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos por esta Lei, será caucionado um percentual da área total de lotes do projeto no momento da aprovação. O valor correspondente deve englobar os custos das obras, acrescidos de 10% a título de administração da obra, sendo calculado com base no valor venal da gleba de acordo com a base de cálculo do IPTU.

§ 1º. Os lotes dados em garantia devem estar localizados conforme as diretrizes definidas pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. O valor dos serviços e obras a serem realizados no loteamento será apurado por meio da apresentação de orçamentos considerando os valores praticados nas tabelas referenciais (SINAPI e SICRO).

§ 3º. O instrumento de caução dos lotes do empreendimento deve ser registrado na matrícula, sendo as custas suportadas pelo empreendedor.

§ 4º. Enquanto não houver parecer favorável no laudo de vistoria final do empreendimento, os lotes caucionados permanecerão inalienáveis.

TÍTULO III
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE
PARCELAMENTO
CAPÍTULO I
DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 65. Fica criada a Comissão de Parcelamentos, a ser regulamentada por decreto municipal, com a finalidade de aprovação de projetos de parcelamento do solo no Município de Sooretama.

Parágrafo Único. A Comissão de Parcelamentos será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

CAPÍTULO II

DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO

Art. 66. O interessado em qualquer projeto de parcelamento na modalidade de loteamento e condomínio urbanístico de lotes deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – Protocolo na Prefeitura, tendo como anexo a matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no Anexo II da Presente Lei;

II - Levantamento planialtimétrico do terreno a ser parcelado, apresentado em uma via impressa, na escala de 1:1000 (um por mil). O documento deve ser assinado pelo responsável técnico com os devidos Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e pelo proprietário ou seu representante desde que em posse de procuração, destacando:

- a) Divisas da propriedade claramente definidas;
- b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas, cursos d'água a 30 metros de distância e 50 metros de distância de nascentes, áreas propensas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamento contíguo em todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, vias livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas proximidades, num raio de 1.500 m (um mil e quinhentos metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, no qual devem constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;

IV - Planta de situação da área a ser parcelada, apresentada em uma via na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, área total e dimensões do terreno, bem como seus principais pontos de referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 67. Caso haja viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após reunião técnica e administrativa, indicará na Consulta Prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que integram o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas ao parcelamento pretendido e a serem respeitadas;

II - A delimitação da zona ou zonas de uso predominante conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo a localização ser descontínua, a critério da Comissão de Parcelamentos;

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. As diretrizes expedidas terão validade por até um ano, após o qual será necessário solicitar uma nova consulta prévia.

§ 3º. A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta de parcelamento.

CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 68. Após a conclusão das fases do Capítulo anterior e a confirmação da viabilidade para a implementação do parcelamento nas modalidades de loteamento e condomínio urbanístico de lotes, o interessado elaborará o projeto geométrico do parcelamento, em conformidade com as orientações estabelecidas pela Prefeitura Municipal, compreendendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

§ 1º. Planta de situação da área a ser parcelada, em escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em duas vias, contendo as seguintes informações:

I - Localização dentro do perímetro urbano do terreno objeto do parcelamento;

II - Orientação magnética e verdadeira;

III - Dimensões reais das divisas, azimutes e indicação dos terrenos confrontantes.

§ 2º. O projeto geométrico do parcelamento, apresentado em escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, contendo as seguintes informações:

I - Orientação magnética;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com dimensões, áreas e numeração correspondentes;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - Sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e calçadas);

V - Curvas de nível, atuais e projetadas (se houver alteração), com equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação da porcentagem de declividade do terreno;

VI - Coordenadas do terreno do parcelamento;

VII - Indicação das áreas que serão de domínio municipal (áreas públicas, áreas de preservação ambiental, se aplicável) e da área total loteada, com informações resumidas, tais como:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, abrangendo:

1. áreas destinadas para sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

2. áreas verdes para praças e jardins;
3. áreas de preservação ambiental;
4. áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

VIII - Sugestão de denominação do parcelamento;

IX - Memorial descritivo, contendo descrição concisa do parcelamento e suas características.

§ 3º. Planta numerada dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, bem como daqueles que serão implantados.

§ 4º. Projeto de arborização urbana, com a indicação de espécies apropriadas, localização na implantação e perfil da calçada.

§ 5º. Projeto de sinalização viária, abrangendo elementos vertical e horizontal, com a indicação da localização das placas nos logradouros.

§ 6º. Plantas e desenhos exigidos por esta Lei, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos.

§ 7º. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO IV

DA CONSULTA PRÉVIA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 69. Após a conclusão das etapas do Capítulo anterior, o interessado elaborará as seguintes peças gráficas referentes às obras de infraestrutura exigidas, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

II - Projeto das galerias de águas pluviais, contendo bocas de lobo e poço de visitação, conforme as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

III - Projeto da rede de energia elétrica;

IV - Projeto de pavimentação;

V - Projeto de rede de esgoto conectada à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou projeto de esgotamento sanitário;

VI - Projeto de sinalização viária vertical e indicativa do nome das vias;

VII - Projeto de outras infraestruturas consideradas necessárias pela Prefeitura;

VIII - Os projetos mencionados neste artigo deverão ser acompanhados por:

a) Orçamento;

b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.

Parágrafo Único. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, não se computando neste período o tempo destinado à prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 70. Após a análise na Consulta Prévia e o cumprimento das exigências estabelecidas por esta Lei, o interessado deverá apresentar o projeto definitivo para aprovação, contendo todas as peças gráficas.

§ 1º. Todas as peças do projeto definitivo devem ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, sendo que este último deve indicar o número do seu registro no conselho de classe.

§ 2º. Além disso, deve ser apresentado um modelo de Contrato de Compra e Venda a ser utilizado e acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

- I – O compromisso do Loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II – O prazo de execução da infraestrutura, constante neste Lei;
- III – A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei;
- IV – A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprovador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente conforme Lei Federal;
- V – O enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 3º. Documentos relativos à área em parcelamento:

- I – Cópia autenticada do título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- II - Certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;
- III - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- IV – Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 4º. O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após o atendimento de todas as exigências municipais pelo interessado, será de 30 (trinta) dias úteis.

§ 5º. A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de solicitar modificações, se necessário.

Art. 71. Uma vez aprovado o projeto de parcelamento e deferido o processo, a Prefeitura emitirá o Decreto de Aprovação de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes, bem como expedirá o Alvará correspondente.

§ 1º. O Decreto de Aprovação incluirá condições para autorização do loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes, especificando as obras a serem realizadas, o prazo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

execução e a indicação das áreas a serem incorporadas ao domínio municipal durante o registro.

§ 2º. No prazo de 15 (quinze) dias após a emissão do Decreto de Aprovação, o Prefeito Municipal encaminhará à Câmara Municipal de Sooretama e ao Conselho da Cidade - CONCIDADE o arquivo digital do processo.

Art. 72. Antes da expedição do Alvará de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes e do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, comprometendo-se a:

I - Executar as obras de infraestrutura conforme cronograma, respeitando o prazo máximo de 2 (dois) anos;

II - Realizar obras de consolidação e arrimo para preservar as vias de circulação, pontilhões e bueiros quando essenciais à segurança e condições sanitárias do terreno a ser arruado;

III - Facilitar a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras;

IV - Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia das obras, conforme estabelecido por esta Lei;

V - Utilizar um modelo de contrato de compra e venda conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 65 desta Lei.

§ 1º. As obras mencionadas neste artigo devem ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. A demarcação das quadras e lotes é obrigatória.

Art. 73. O Termo de Compromisso deve especificar as obras e serviços obrigatórios a serem executados pelo loteador e o prazo fixado para sua conclusão:

I - As despesas relacionadas à infraestrutura são de responsabilidade do proprietário do loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

II - O loteador deve apresentar a (s) empresa (s) e/ou profissional (is) responsável (is) pelas obras de infraestrutura do parcelamento, devidamente registrados no conselho de classe antes do início das obras.

Art. 74. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador submeterá o loteamento ou condomínio urbanístico de lotes para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º. No momento do registro do Projeto de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes, o empreendedor transferirá ao Município, sem custos adicionais, o domínio das vias de circulação e outras áreas públicas, com a abertura de matrícula no Registro de Imóveis.

§ 2º. O prazo máximo para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 75. Após a realização de todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor ou seu representante legal solicitará à Prefeitura, por meio de requerimento protocolado, a realização de uma vistoria conduzida pelo órgão Comissão de Parcelamento e demais técnicos da prefeitura que a comissão julgar necessário para vistoria.

§ 1º. As matrículas das áreas públicas devem ser entregues ao Município junto ao protocolo de solicitação de vistoria do parcelamento.

§ 2º. Após a vistoria e parecer favorável, a Prefeitura através da Comissão de parcelamento emitirá o Laudo de Vistoria do Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes.

Art. 76. Após o transcurso dos prazos estabelecidos e na ausência da realização das obras e serviços requeridos para o parcelamento, a Prefeitura Municipal procederá à execução destes e tomará as medidas necessárias para a incorporação dos lotes caucionados, conforme disposto por esta Lei, que passarão a integrar o patrimônio público do Município.

Art. 77. Qualquer modificação ou cancelamento parcial do parcelamento registrado está sujeito à aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no Registro de Imóveis, complementando o projeto original.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

§ 1º. Em casos de alterações simples, o interessado deverá apresentar novas plantas em conformidade com as disposições legais, para que sejam feitas anotações de modificações no Alvará de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Em situações de alterações substanciais no plano, o projeto será avaliado como um todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e as indicadas no Alvará ou Decreto de Aprovação. Nesse caso, será emitido um novo Alvará e um novo Decreto.

§ 3º. O cancelamento não será aplicável a imóveis que já tenham sido vendidos.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU CARACTERIZAÇÃO

Art. 78. A solicitação de desmembramento e unificação será formalizada por meio de requerimento em nome do legítimo proprietário, dirigido à Prefeitura Municipal. O pedido deve ser acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado, na escala de 1:500 (um por quinhentos) ou até 1:1000. A planta deve conter as seguintes informações:

- I - Localização do imóvel, com destaque para as vias existentes e parcelamentos próximos;
- II - Áreas e testadas mínimas, conforme estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis à (s) zona (s) a que o imóvel está vinculado;
- III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, acompanhados de suas respectivas áreas;
- IV - Dimensões lineares;
- V - Indicações das edificações existentes.

§ 1º. Todas as peças gráficas e documentos solicitados devem conter a assinatura do responsável e estar em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. Além das indicações mencionadas, o processo deve incluir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

I - Arquivo digital contendo mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizado;

II - ART/RRT do profissional responsável;

III - Matrícula (s) do Registro de Imóveis atualizada, comprovando a propriedade;

IV - Representação em formato A4 das edificações presentes, quando existirem sobre o terreno (devidamente aprovadas na Prefeitura).

V - Certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

§ 3º. A lista completa de documentos necessários para instruir o protocolo está detalhada no Anexo II desta Lei.

Art. 79. Após a análise e aceitação da documentação, será concedida a Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para posterior averbação no Registro de Imóveis.

Art. 80. A aprovação do projeto mencionado no artigo anterior só será concedida nas seguintes condições:

I - Os lotes desmembrados e/ou unificados atendem às dimensões mínimas estipuladas para a respectiva zona, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - A porção remanescente do lote, mesmo que edificada, representa uma área que pode constituir um lote independente, observando as dimensões mínimas estabelecidas por lei;

III - Nos casos em que a área desmembrada seja menor que o estipulado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, ela deve ser unificada imediatamente com um lote contíguo.

Art. 81. No desmembramento, se houver edificações, estas não devem comprometer os índices urbanísticos estabelecidos para a zona.

Art. 82. O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após o cumprimento de todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias úteis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 83. As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I - Arteriais;

II – Coletoras ou Principais;

III - Locais;

IV - De Pedestres;

V - Ciclovia.

Parágrafo Único. Entende-se por:

I - Arterial, a via ou trecho, com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância e regionais;

II – Coletoras ou Principais, a via ou trecho, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;

III - Local, a via ou trecho, de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

IV - De pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

V - Ciclovia, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

Art. 84. A classificação das vias poderá ser alterada a critério da Comissão de Parcelamentos, na forma de Resolução homologada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE e decreto do Prefeito Municipal.

Art. 85. O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, as características dispostas em Anexo na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Art. 86. As vias projetadas deverão preferencialmente ligar outras vias e logradouros públicos existentes ou projetados, ressalvadas as locais terminadas em praça de retorno.

CAPÍTULO VIII

DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 87. Após a conclusão das obras mencionadas no Art. 62 desta Lei, mediante solicitação do interessado e após as devidas vistorias, a Comissão de Parcelamentos procederá à liberação das áreas caucionadas.

Art. 88. Com base no parecer favorável elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, o Poder Executivo Municipal emitirá o Termo de Recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, liberando as áreas caucionadas.

Art. 89. Durante a execução das obras, caso seja necessária a imposição de penalidades, a fiscalização municipal observará as disposições da legislação municipal pertinente.

Art. 90. O loteador será responsável pela solidez e durabilidade das obras por um período mínimo de 60 meses, contados a partir da data de emissão do termo de recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes.

Art. 91. Se as obras mencionadas no Art. 62 desta Lei não forem concluídas no prazo estabelecido após a aprovação do parcelamento, a Municipalidade realizará as obras e tomará as medidas necessárias para incorporar ao patrimônio municipal as áreas caucionadas.

Parágrafo Único. Essas áreas constituirão bens dominiais do Município, que poderá utilizá-las conforme as disposições legais vigentes.

CAPÍTULO IX

DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 92. Todo proprietário que efetuar parcelamento do solo sem a prévia autorização da Comissão de Parcelamentos, a partir da data da publicação desta Lei, ficará sujeito a uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

multa equivalente a 800 (oitocentas) UPFMS - Unidade Padrão Fiscal Município de Sooretama, sendo dobrada em caso de reincidência.

§ 1º. Em caso de reincidência específica da infração, o responsável técnico pelo parcelamento estará sujeito a uma multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

Art. 93. Parcelamentos realizados sem a devida autorização municipal implicarão em notificação para pagamento da multa prevista nesta Lei, com prazo de 90 (noventa) dias para regularização do imóvel, ficando vedada a continuação das atividades irregulares.

Parágrafo Único. Para a execução do auto de infração, poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 94. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em responsabilidade por parte da Comissão de Parcelamentos em relação a eventuais divergências nas dimensões de quadras ou lotes, nem quanto a direitos de terceiros sobre as áreas parceladas, ou para indenizações decorrentes de traçados que não estejam de acordo com arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou disposições legais aplicáveis.

Art. 95. O Município está autorizado a expedir e aprovar outros documentos, como caracterização de lote/terreno, declarações, entre outros, quando se fizerem necessários.

Art. 96. Terrenos parcelados irregularmente não serão contemplados com benefícios do Poder Municipal, especialmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, iluminação, serviços de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 97. O empreendedor, durante o processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes sobre as restrições e obrigações a que estão sujeitos, de acordo com os dispositivos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000

Parágrafo Único. O Município poderá, a qualquer momento, exigir a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando necessário.

Art. 98. O Poder Executivo poderá estabelecer normas complementares à execução da presente Lei, mediante parecer favorável do CONCIDADE.

Art. 99. Casos não contemplados nesta Lei poderão ser analisados pelo CONCIDADE.

Art. 100. Integram a presente Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Documentação mínima para parcelamento do solo.

Art. 101. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Prefeitura Municipal de Sooretama, Estado do Espírito Santo, ao vigésimo sétimo dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro.

ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA

Certifico e dou fé, que dei publicidade a presente, afixando cópia no quadro de avisos desta municipalidade.

ANTÔNIO GONÇALVES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000



ANEXO I

Documentação Mínima para parcelamento do Solo	
1- Consulta Prévia para Arruamento	<ul style="list-style-type: none"> - Protocolo; - Levantamento Planialtimétrico do terreno a ser parcelado; - Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina; - Planta de Situação da área a ser parcelada;
2 – Consulta Prévia urbanística de Loteamentos e Condomínios Urbanísticos de Lotes	<ul style="list-style-type: none"> - Planta de situação da área a ser parcelada (escala 1:5.000 a 1:10.000); - Projeto geométrico do parcelamento (escala 1:1000); - Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados - Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos - Planta de arborização urbana - Projeto de sinalização viária
3. Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	<p>SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução contemplando:</p> <p>I. galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;</p> <p>II. memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;</p> <p>III. memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem;</p> <p>IV. quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo loteador.</p> <p>V. para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios).</p> <p>VI. o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de retenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico.</p> <p>SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
 CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282
 Rua Vitório Bobbio, nº 281, Centro, Sooretama – ES, CEP 29.927-000



	<p>I. projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária; II. projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras.</p> <p>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando: I. projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária.</p> <p>SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando: I. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.</p>
<p>4. Aprovação de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico; - Apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal; - Documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/ Matrícula atualizada, certidão negativa, declaração das concessionárias de serviço público, Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.
<p>5. Aprovação de Desmembramentos, Unificações ou Caracterizações</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo título de propriedade - Planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500 - Mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados) - ART/RRT do profissional responsável - 01 cópia A4 da implantação em formato A4 das edificações caso que existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e (devidamente aprovadas na Prefeitura); - Anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.