



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 16, DE 16 DE MARÇO DE 2023

A Sua Excelência o Senhor
SAULO MARIANO RODRIGUES NEVES JUNIOR
Presidente da Câmara Municipal da Serra

Senhor Presidente,

Encaminho o presente Projeto de Lei com a seguinte ementa: “Estabelece as diretrizes para parcelamento de solo no âmbito do Município da Serra”.

Tal norma ordinária funciona como apoio técnico à aplicação do Plano Diretor Municipal Sustentável, sendo esse o principal instrumento de Política Urbana Municipal, que tem por objetivo disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo em âmbito municipal.

Diante do exposto, aguardo que, após a criteriosa análise dos Nobres Edis, seja a presente proposição aprovada e, ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e aos demais Pares votos de elevado e distinta consideração.

Palácio Municipal em Serra, aos 16 de março de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO
PROJETO DE LEI Nº / 2023

**ESTABELECE AS DIRETRIZES PARA
PARCELAMENTO DE SOLO NO ÂMBITO DO
MUNICÍPIO DA SERRA.**

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam estabelecidas, com base no Plano Diretor Municipal Sustentável do Município da Serra, as diretrizes para parcelamento de solo no âmbito municipal.

Parágrafo único. O parcelamento do solo será procedido na forma desta Lei, observadas as normas gerais constantes da legislação aplicável.

Art. 2º O parcelamento do solo procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

§ 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, conforme um dos seguintes modelos:

I - o Loteamento; e

II - o Loteamento de Interesse Social.

§ 2º Considera-se lote, o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam um dos modelos de parcelamento estabelecido no Plano Diretor Municipal Sustentável.

§ 3º Considera-se desmembramento a subdivisão em lotes, 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, com exceção de alterações viárias demandadas pela Prefeitura Municipal no ato da aprovação do desmembramento.

§ 4º Considera-se remembramento a unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente, com exceção de alterações viárias demandadas pela Prefeitura Municipal no ato da aprovação do remembramento.

§ 5º Em qualquer ponto do lote objeto de desmembramento, deverá ser possível inscrever um círculo com raio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta decímetros).



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º Não será permitido o parcelamento para fins de loteamento:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, comprovadas por laudo técnico de profissional habilitado;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II
DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Do Loteamento

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão definidos conforme o Zoneamento onde o mesmo estiver inserido, obedecendo a área mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área útil parcelável a ser loteada;

II - os lotes terão área e testada mínima em conformidade com o Zoneamento onde o mesmo estiver inserido;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado;

IV - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

V - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

VI - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, não poderá ser aceita área onde não possa se inscrever um círculo com raio mínimo de 12 (doze) metros, nem que seja inferior ao lote mínimo permitido para o zoneamento em que se situe.

Art. 5º Os loteamentos a serem aprovados em margem de encostas de vales e áreas de preservação permanente deverão conter via de contorno e faixa ciclável pavimentadas atendendo os critérios mínimos de acessibilidade conforme normas técnicas vigentes, limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

§ 1º A via de contorno e faixa ciclável deverá ter dimensões mínimas de 3,00 (três) metros de largura.

§ 2º 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), deverá ser possível inscrever um círculo com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros) e ser unificada em uma única quadra.

Art. 6º As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 7º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros, perímetro máximo de 600 (seiscentos) metros e área máxima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados, com exceção de quadra estabelecida no § 2º do artigo 5.

Art. 8º O loteamento 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, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais, com anuência da Secretaria responsável pelas obras públicas;

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;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo unico. Em caso da não emissão de viabilidade emitida pela concessionária responsável pelo serviço de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, não será permitida a utilização de fossa, filtro e sumidouro como opção para tratamento coletivo dos efluentes sanitários.

Seção II
Do Loteamento de Interesse Social

Art. 9º Os requisitos previstos nesta Lei poderão ser flexibilizados de acordo com a conveniência e oportunidade, devidamente fundamentados no processo de aprovação e aprovados pela Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança (CMAIV), apenas nos loteamentos propostos no interior das Zonas de Especial Interesse Social.

Seção III
Do Processo de Aprovação de Loteamento

Art. 10. O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, ambientais e da mobilidade urbana, respectivamente, pelas Secretarias responsáveis pelas políticas urbanas e ambientais, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - planta planialtimétrica georreferenciada da gleba de terreno, objeto do pedido, em arquivo digital compatível com a base cartográfica do município, na escala de até 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo Empreendedor ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado e com a respectiva Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

a) limites e divisas definidas, com a indicação dos Empreendedores lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, com a localização até a distância de 50,00 (cinquenta) metros das divisas da gleba, objeto do pedido, com as seguintes informações:

1. nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;

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 dutos e de suas faixas de domínio;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II - planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:50000 (um para cinquenta mil);

III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 11. 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.

Art. 12. A Secretaria Municipal responsável pelas políticas urbanas e ambientais formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterá:

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

II - as áreas de interesse ambiental;

III - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

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

VI - as faixas não edificáveis de, no mínimo, 5,00 (cinco) metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias.

§ 1º As diretrizes urbanísticas e ambientais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pela vigência do Plano Diretor Municipal Sustentável.

§ 2º As diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 04 (quatro) anos.

Subseção I
Da Aprovação



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 13. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do Empreendedor ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente, com emissão feita a no máximo 180 (cento e oitenta) dias;

II - planta georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo Município, com quadro de vértices e coordenadas, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo Empreendedor ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado e com a respectiva Responsabilidade Técnica, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;

III - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);

IV - projeto de calçadas, meio fio e pavimentação das vias de circulação cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;

V- memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

- e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidades públicas já existentes no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos;

VI - cronograma de execução das obras, constando de:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;
- c) execução da pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

§ 1º Os projetos e documentos referidos deverão ser apresentados em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município.

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

Art. 14. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o Empreendedor ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- I - expressa declaração do Empreendedor 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 Empreendedor ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-las.

Subseção II
Do Registro do Loteamento



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, o Empreendedor deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação e arquivamento do processo.

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

Art. 16. 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, ou aquela que vier a substituí-la.

§ 1º Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do descritivo, 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.

§ 2º 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, bem como as áreas de preservação permanente e áreas verdes constantes do projeto e memorial descritivos aprovados.

Subseção III
Da Implantação do Loteamento

Art. 17. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do Empreendedor ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 18. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, após a data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

Art. 19. A execução das obras poderá ser feita por fases, podendo ser estabelecidas prioridades pela Prefeitura Municipal.

Art. 20. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes, com indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia.

Parágrafo único. A hipoteca poderá ser substituída por apólice de seguro garantia hipotecária ou caução em dinheiro, em favor do Município da Serra, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 21. A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias e sua pavimentação, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio, a construção da calçada e as obras de drenagem;

II - 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

III - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

Parágrafo único. A aprovação de projetos de edificações nos novos loteamentos, somente será permitido após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica.

Seção IV
Do Desmembramento e Remembramento

Art. 22. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do Empreendedor ou seu representante legal, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente, com prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

II - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo município, com quadro de vértices e coordenadas compatível com o sistema de georreferenciamento do Município, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo Empreendedor ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, e com a respectiva Responsabilidade Técnica, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos Empreendedores lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo poder público;

c) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1. de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

2. dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terrenos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

3. das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

4. dos serviços existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser desmembrada;

5. de florestas, áreas de interesse ambiental, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;

6. de construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

III - projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, à critério do Município;

IV - quadro de áreas e confrontações.

Art. 23. No caso de desmembramento onde são previstos projetos viários, deverá ser doada para o Município até 10% (dez por cento) da área desmembrada para ampliação e criação de novas vias.

§ 1º Em caso de concordância do Empreendedor da área e ensejando o disposto no caput deste artigo, as áreas a serem doadas poderão ser superiores aos 10% (dez por cento).

§ 2º A doação a que se refere este artigo é irreversível.

Subseção I
Do Processo de Aprovação

Art. 24. O Processo de aprovação do desmembramento e remembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos para este fim.

Art. 25. Caso o projeto de desmembramento e remembramento esteja em condições de ser aprovado, o requerente apresentará arquivo digital georreferenciado, de acordo com os marcos geodésicos municipais à Secretaria Municipal responsável.

Art. 26. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o Empreendedor deverá proceder a inscrição de desmembramento e remembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação e arquivamento do processo.

Parágrafo único. A inscrição do desmembramento e remembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Seção I
Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 27. Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei.

Art. 28. A instituição de condomínio por unidades autônomas observará as especificações contidas nesta Lei e dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal.

Art. 29. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

I - os condomínios, por unidades autônomas para fins residenciais, deverão observar as seguintes dimensões:

- a) testada máxima, igual ou inferior a 200 (duzentos) metros;
- b) testada mínima, conforme modelo de parcelamento;
- c) área máxima de 40.000 (quarenta mil) metros quadrados.

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

Art. 30. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que deem visibilidade à parte interna, na proporção de no mínimo 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

II - a delimitação das ZPA'S deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre no seu interior;

III - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização e seguindo as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência.

Parágrafo único. Os condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo poder público em acordo com os programas habitacionais governamentais, poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, a critério do CMAIV.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 31. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e, obrigatoriamente dentro do perímetro urbano, obras de pavimentação, meio fio e calçada .

Art. 32. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, 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 e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 33. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão da Certidão Detalhada e de Habitabilidade parcial para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum.

Seção II
Dos Condomínios de Lotes

Art. 34. Considera-se condomínio de lotes o condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, sendo a implantação de toda a infraestrutura do condomínio a cargo do empreendedor.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio por unidades autônomas, respeitada a legislação urbanística.

Art. 35. As dimensões dos condomínios de lotes deverão observar os seguintes critérios:

I - dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e

II - área máxima de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados).

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das áreas de proteção ambiental inseridos em seus respectivos perímetros.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 36. Os condomínios de lotes deverão atender os seguintes requisitos:

I - os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que deem visibilidade à parte interna, na proporção de no mínimo 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

II - a delimitação das ZPA'S deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre no seu interior;

III - elaborar e implantar projeto de calçadas externas ao condomínio e nas áreas de uso comum, contemplando o paisagismo e arborização e seguindo as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência;

IV - A quota de terreno para cada fração ideal deverá atender ao Modelo de Parcelamento da zona.

Parágrafo único. A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 37. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e, obrigatoriamente dentro do perímetro urbano, obras de pavimentação, meio fio e calçada.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 38. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis municipais.

Palácio Municipal em Serra, aos de de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei que ora remeto à alta apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, estabelece, no âmbito do Município da Serra, as diretrizes para parcelamento de solo urbano e rural.

Tal norma ordinária funciona como apoio técnico à aplicação do Plano Diretor Municipal Sustentável, sendo esse o principal instrumento de Política Urbana Municipal, que tem por objetivo disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo em âmbito municipal.

Durante as reuniões e audiências públicas realizadas junto à sociedade, foi pactuado com a população a reestruturação da matéria, que passará a ser estabelecida por Lei Complementar dispendo sobre o Plano Diretor Municipal Sustentável, o qual traz as matérias essenciais que devem constar no escopo da referida norma, além de 6 (seis) outras normas ordinárias que buscam regulamentar as referidas matérias essenciais, compondo o seguinte arcabouço legal:

- Plano Diretor Municipal Sustentável (Lei Complementar);
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (Lei Ordinária);
- Lei de Diretrizes de Parcelamento de Solo (Lei Ordinária);
- Lei de Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano (Lei Ordinária);
- Código de Obras Municipal (Lei Ordinária);
- Código de Posturas Municipal (Lei Ordinária); e
- Código de Meio Ambiente Municipal (Lei Ordinária).

Dessa forma, dentre o arcabouço legal de apoio, a Lei de Diretrizes de Parcelamento de Solo traz em seu escopo a regulamentação para parcelamento do solo urbano e rural sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

Conforme a regulamentação legal, 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, conforme os modelos de loteamento e loteamento de interesse social.

Já o desmembramento é a subdivisão em lotes, 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, com exceção de alterações viárias demandadas pela Prefeitura Municipal no ato da aprovação do desmembramento.

Por fim, considera-se remembramento a unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente, com exceção de alterações viárias demandadas pela Prefeitura Municipal no ato da aprovação do desmembramento.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

A Lei proposta regulamenta ainda os modelos de condomínios no âmbito municipal, podendo ocorrer de duas formas: condomínios por unidades autônomas e condomínios de lotes.

Considera-se condomínio por unidades autônomas as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma.

Como condomínio de lotes o condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, sendo a implantação de toda a infraestrutura do condomínio a cargo do empreendedor.

Assim, acredito que a aplicação das normas elencadas nesta minuta que agora encaminho permitirá ao Executivo Municipal, uma vez legitimado pela aprovação na Câmara de Vereadores, garantir normas claras e objetivas que permitirão a transformação da terra urbana e rural tão necessária para o crescimento de nosso Município.