



IBATIBA - ES
Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

LEI Nº. 10, de 22 de Abril de 1983.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO
MUNICÍPIO DE IBATIBA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.**

O Prefeito do Município de Ibatiba, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Ibatiba, dependerão, sempre, de consulta prévia e aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e nas normas Federais e Estaduais aplicáveis à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano:

I – loteamento – A subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – desmembramento – A subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes.

Art. 2º. Somente será admitido, o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas ou de expansão urbana assim definidas por Lei Municipal:

I – entende-se como área urbana aquela que abrange as edificações contínuas da cidade, suas partes adjacentes, correspondendo a sede municipal e os núcleos urbo-rurais, compreendendo atualmente, aos povoados de Santa Clara e Crissiúma.

a) os núcleos urbo-rurais, para fins desta Lei são os aglomerados de espontânea formação e assentamento, cujas edificações não mantém continuidade com a sede Municipal, contando com uma densidade demográfica de, pelo menos, 10 habitantes/ha (dez habitantes por hectares), uma população mínima de 100 (cem) habitantes, abrangendo uma área de até 50 ha (cinquenta hectares), podendo apresentar-se ou não dotadas de infra-estrutura urbana.

II – entende-se como zona de expansão urbana aquela, contígua a zona urbana, destinada a futura ocupação.

Art. 3º. O parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos, desde que considerado no perímetro urbano definido por Lei Municipal, dependerá, ainda de prévia anuência do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária)

Art. 4º. Não serão permitidos parcelamentos do solo:

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 superior a 30% (trinta por cento), considerados área de proteção, a serem delimitados por Lei Municipal.

IV – em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;

V – em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízos para saúde humana.

CAPÍTULO II
Das Exigências Urbanísticas e Técnicas para o Parcelamento

Seção I

Rua Salomão Fadlalah, nº. 255 - Centro



Das Características dos Lotes

Art. 5º. Para efeito de parcelamento do Solo Urbano, os lotes terão área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes. (anexo 1)

§ 1º. Os lotes situados em esquinas deverão obedecer as exigências cabíveis de testada em ambos os logradouros.

§ 2º. Todos os lotes resultantes no projeto deverão ter no mínimo uma testada para logradouro projetada ou existente.

Seção II **Das Áreas Destinadas A Uso Público**

Art. 6º. As áreas do parcelamento destinadas a uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para gleba, não podendo constituir, em seu todo, parcela inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelada, em se tratando de loteamentos e 15% (quinze por cento) no caso de desmembramentos.

§ 1º. Para efeito desta Lei considera-se:

- I** – de uso público – As áreas utilizadas na implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação bem como espaços livres.
- II** – equipamentos comunitários – Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e abastecimento alimentar.

§ 2º. No caso de desmembramento quando a área parcelada for inferior a 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados), não será exigida área destinada a uso público.

Art. 7º. Caberá ao loteador a implantação no mínimo dos seguintes equipamentos urbanos a saber:

- I** – vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes e quadras;
- II** – meio-fio;
- III** – obras de escoamento das águas pluviais;
- IV** – sistema de distribuição de água;
- V** – sistema de recolhimento de esgoto sanitário;

Parágrafo único. Nos parcelamentos localizados na Sede Municipal caberá também ao loteador a implantação de rede de energia elétrica.

Art. 8º. Serão exigidos faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de cada lado, nos seguintes casos:

- I** – ao longo de faixas de domínio de Rodovias Federais, Estaduais e Municipais, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica;
- II** – á margem das águas correntes e dormentes, visando sua preservação.

Art. 9º. Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas preservadas para esse fim, pelo loteador, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Seção III **Do Sistema de Circulação dos Loteamentos**

Art. 10. O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências do sistema viário existente e projetado integrando-se a ele harmoniosamente, em seus pontos de acesso.

Rua Salomão Fadlalah, nº. 255 - Centro



IBATIBA - ES
Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

Parágrafo único. Só serão permitidos vias locais sem saída quando providas de praças de retorno na extremidade que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros), devendo ser prevista uma servidão de passagem para pedestre em sua extremidade. (Anexo 1).

Art. 11. A largura das vias de circulação nos loteamentos localizados na Sede Municipal deverão atender as seguintes exigências (Anexo 1):

- I – vias Principais: Largura mínima de 15m (quinze metros);
- II – vias Secundárias: Largura mínima de 12m (doze metros);
- III – vias Locais: Largura mínima de 10m (dez metros);
- IV – vias de pedestres: Largura mínima de 3m (tres metros).

Art. 12. Quando o loteamento localizar-se em núcleo urbo-rurais, assim definidos no Art. 12, as vias de circulação deverão atender aos seguintes requisitos (Anexo 1):

- I – vias Principais: Largura mínima de 12m (doze metros);
- III – vias Locais: Largura mínima de 9m (nove metros);

Art. 13. As vias de circulação classificam-se para efeito desta Lei, em função dos seguintes elementos:

- I – vias Principais – São aquelas que coletam e distribuem o trânsito entre as vias expressas (estradas ou vias de alta velocidade) e as vias secundárias.
- II – vias Secundárias – São aquelas que coletam e distribuem o trânsito entre as vias principais e locais podendo também dar acesso aos lotes;
- III – vias Locais – São aquelas que dão acesso aos lotes residenciais, ou industriais, ligando-se quase sempre a uma via secundária;
- IV – vias de Pedestres – São aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestre.

Art. 14. A declividade mínima permitida nas vias de circulação será de 0,5% (cinco por cento) e a máxima será de 7% (sete por cento), excluindo-se nas vias locais, onde será tolerada declividade máxima de 15% (quinze por cento) Anexo 1.

Art. 15. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 16. A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá obedecer aos seguintes critérios: (Anexo1).

- I – a parte carroçável será composta de faixa de 3,5m (três metros e cinco centímetros);
- II – os passeios e calçadas deverão ter largura inferior a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), excluindo-se do cálculo a parte carroçável e canteiro central.

Art. 17. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por arco de círculo de raio mínimo de 3,00m (três metros) Anexo 1.

Art. 18. Na via de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatório o talude, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) Anexo 1.

Parágrafo único. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador.

Art. 19. A identificação das vias e logradouros públicos, antes da sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.



Art. 20. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros).

§ 1º. As quadras de comprimento igual a 200m (duzentos metros) deverão possuir no mínimo uma via de pedestres dividindo a quadra em partes iguais (Anexo1).

§ 2º. Nos loteamentos exclusivamente industriais as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

Seção IV **Disposições Técnicas Especiais**

Art. 21. Os parcelamentos para fins industriais e capazes de poluir as águas e a atmosfera, deverão ser examinados pela Secretaria de Indústria e Comércio do Estado e Departamento de Saúde Pública da Secretaria da Saúde do Estado.

Art. 22. Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tabulados, sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão Estadual competente.

CAPÍTULO III **Do Processamento**

Seção I **Da Consulta Prévia**

Art. 23. Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento do solo, deverá ser feita consulta prévia à Prefeitura.

Parágrafo único. No ato da consulta prévia, o interessado apresentará:

I – uma planta do imóvel na escala 1:5000 (um para cinco mil) contendo:

- a) denominação, área, limite e localização da propriedade a ser loteada;
- b) indicação das curvas de nível;
- c) localização dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou próximos a ele;
- d) indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e demais acidentes geográficos, além das árvores de porte existentes no sítio;
- e) indicação das linhas de transmissão de energia, adutores, obras, instalações, serviços de utilidade pública e todas as vias de comunicação, existentes no local ou projetado numa faixa de 200m (duzentos metros) ao longo do perímetro do terreno;
- f) indicação do uso predominante a que se destinará o parcelamento;
- g) outras informações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da prefeitura.

II - no mínimo 2 (dois) perfis do terreno na escala 1:5000 (um para cinco), devendo os mesmos estarem indicados na planta do imóvel;

III – declaração das concessionárias de serviços públicos de saneamento e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 24. A Prefeitura indicará num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do ato da consulta, as seguintes diretrizes:



- I – vias de circulação do sistema viário básico do Município, relacionados com área que se pretende parcelar, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;
- II – localização aproximada das áreas destinadas a uso público;
- III – faixas para escoamento das águas pluviais;
- IV – faixas não edificáveis;
- V – relação dos equipamentos que o loteador deverá implantar no loteamento às suas expensas.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, durante o qual o requerente deverá apresentar o Projeto definitivo.

Seção II **Do Projeto**

Art. 25. Nos casos de loteamentos, orientados pelas diretrizes fornecidas pela Prefeitura na consulta prévia o projeto deverá ser apresentado em 2 (duas) vias, em escala 1:1000 (um para mil) assinadas todas as vias por profissional devidamente registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

- I – planta de localização do loteamento em escala 1:25000 (um para vinte e cinco mil);
- II – indicação do sistema viário local os espaços abertos destinados a recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;
- III – sub-divisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensão e áreas;
- IV – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;
- V – perfis longitudinais e transversais de vias de circulação e praças;
- VI – indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VII – projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento;
- VIII – projeto de sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- IX – projeto de distribuição de água potável indicando a fonte abastecedora e volume;
- X – projeto de arborização das vias de comunicação;
- XI – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma da execução das obras ao encargo do loteador descritas no Art. 7.

Parágrafo único. Quando o loteamento localizar-se na Sede Municipal será exigido ainda projeto de iluminação Pública.

Art. 26. Além dos requisitos relacionados nas alíneas anteriores, as plantas e detalhes para aprovação deverão conter somente os seguintes elementos, não sendo permitido qualquer outra ilustração.

- I – indicação do Norte;
- II – indicação numérica da área lotada, das áreas das vias de circulação e praças, da área preservada a implantação de equipamentos comunitários e da área total do loteamento;

Art. 27. Orientado pelas diretrizes, fornecidos pela Prefeitura na consulta prévia, o projeto de desmembramento deverá ser apresentado em 2 (duas) vias, assinadas por profissional devidamente registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), e pelo proprietário ou representante contendo:

- I – planta de situação do desmembramento em escala 1:25000 (um para vinte e cinco mil) com a indicação do Norte;
- II – subdivisão da área em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- III – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto e vias existentes com raios, cordas, arcos, pontos e tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição.



IBATIBA - ES

Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

- IV** – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação existentes e praças;
- V** – memorial descritivo do projeto, contendo a relação definitiva dos lotes e respectivas áreas.

Parágrafo único. Caso o logradouro existentes não conte com serviços de saneamento básico e área desmembrada for igual ou superior 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados), deverá o desmembramento atender as mesmas exigências feitas quanto ao projeto de loteamento, incisos VI a XI do artigo 25 da presente Lei, e o termo de compromisso a que se refere o artigo 29.

Seção III

Dos Atos de Aprovação do Parcelamento do Solo

Art. 28. A Prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para análise do projeto de parcelamento, aprovando-o ou rejeitando-o.

Art. 29. Para aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso no qual se obrigará à:

- I** – expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II** – indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia. Na hipótese da garantia hipotecária, indicar a numeração das quadras e lotes gravados;
- III** – indicação das áreas destinadas s uso público;
- IV** – indicação das obras a serem executadas pelo proprietário, e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos.

Art. 30. A execução das obras, a que se refere o artigo 7, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, no valor equivalente ao custo das obras, segundo pelo menos uma, das seguintes modalidades:

- I** – garantia Hipotecária;
- II** – caução em dinheiro, em títulos da Dívida Pública ou fidejussória;
- III** – fiança Bancária;
- IV** – seguro-Garantia.

Art. 31. O projeto de loteamento será aprovado por Decreto municipal e deverá conter as seguintes informações:

- I** – dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;
- II** – indicação das áreas destinadas a uso público incluindo-se a hipótese prevista no parágrafo 2º do Art. 6.
- III** – indicação das áreas a serem postas em garantia para execução das obras;

Parágrafo único. Aplicam-se aos desmembramentos as disposições contidas no inciso I e II deste artigo, salvo nos desmembramentos constantes no parágrafo único do art. 27, que deverão obedecer às mesmas exigências previstas para loteamentos reguladas neste artigo.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Loteamento e do Desmembramento

Art. 32. Aprovado o projeto de parcelamento, interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação, de acordo com a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 33. Uma vez realizadas as obras de que trata o artigo 7, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, e após as competentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia.



IBATIBA - ES
Prefeitura Municipal de Ibatiba - ES

Parágrafo único. A garantia prestada poderá ser liberada em etapas, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proposição.

I – 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;

II – 70% (setenta por cento) quando concluída a instalação de redes de abastecimento de água, sistema de coleta de esgotos sanitários e energia elétrica, quando for o caso.

Art. 34. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do loteamento, a prefeitura poderá executá-las por sua conta através da alienação dos lotes dadas em garantia.

Parágrafo único. Findo o prazo estabelecido neste artigo e concluída no mínimo 60% (sessenta por cento) das obras, o interessado poderá solicitar a prefeitura, mediante ampla justificativa, a prorrogação deste prazo por mais 1 (um) ano.

Seção V
Das Modificações

Art. 35. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pelas alterações, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no registro de imóveis em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

CAPÍTULO IV
Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 36. As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, e embargo administrativo da obra e a aplicação das disposições penais previstas na Legislação Federal específica.

CAPÍTULO V
Das Disposições Transitórias

Art. 37. Não se aplicam as disposições desta Lei aos projetos de loteamento e desmembramento que, na data da publicação da mesma, já tiveram sido iniciados, em acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Os loteamentos já aprovados, mas, não iniciados até a data da publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação, segundo os padrões físico-urbanísticos, fixados pela presente Lei.

Art. 38. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ibatiba – ES, 22 de Abril de 1983.

José Alcure de Oliveira
Prefeito Municipal

Registro Livro nº 01 - Página nº 74