



CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____ AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24 DE 01 DE JULHO DE 2019.

Altera os artigos 116, 139 e 144, exclui o artigo 127, e inclui a Seção VIII ao Capítulo I do Título III do Projeto de Lei Complementar 24/2019 que institui o Plano Diretor do Município (PDM) de Anchieta-ES e dá outras providências.

1 – Fica alterada a Seção I do Capítulo I do Título III do Projeto de Lei Complementar 24/2019, com a alteração do *caput* do Art. 116, e seu §6º, e o acréscimo de um artigo entre os art. 122 e 123, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 116. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento, pela implantação de condomínio por unidades autônomas, bem como o reparcelamento do solo urbano serão procedidos na forma desta Lei.

[...]

§6º No parcelamento ou reparcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes.

Art. ____. Considera-se reparcelamento do solo urbano a alteração integral ou parcial de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique na alteração dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

2 – Fica alterada a denominação da Seção II do Capítulo I do Título III, e de sua Subseção I para que constem da seguinte forma:

Seção II – Do loteamento

Subseção I – Dos requisitos urbanísticos

3 – Fica suprimido o Art. 127 do Projeto de Lei Complementar 24/2019, visto que seu texto conflita com a regra já prevista no §4º do Art. 116.

4 – Ficam suprimido o inciso II do artigo 139, alterado o inciso I e incluído um inciso entre o inciso I e o II do artigo 144 que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 144. [...]





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Planta completa do loteamento, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 03 (tres) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:

[...]

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

5 – Fica alterado o Projeto de Lei Complementar 24/2019, mediante a inclusão de uma Seção VIII ao Capítulo I do Título III, com o acréscimo de 17 artigos entre os art. 197 e 198, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Seção VII – Do reparcelamento do solo urbano

Subseção I – Das condições gerais de reparcelamento do solo urbano

Art. ____. Somente se admitirá reparcelamento do solo urbano em área prévia e regularmente parcelada, devendo as áreas parceladas ou ocupadas informalmente regularizarem-se na forma da Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. ____. Nos reparcelamentos de áreas regularmente parceladas e registradas mas não instaladas, fica autorizado o poder executivo a promover, mediante Decreto Municipal, a desafetação das áreas de domínio público.

§1º. Considera-se para efeito deste artigo como não instalados os parcelamentos que, apesar de registrados, carecem de elementos básicos como o nivelamento e arruamento necessários à configuração dos lotes, vias e espaços públicos, bem como ausente qualquer infraestrutura urbana instalada.

§2º. O ato do Poder executivo que desafetar áreas por força do *caput* deste artigo deverá ser precedido de estudo técnico e devidamente justificado.

Art. ____. Nos reparcelamentos em que as vias e áreas públicas estejam constituídas e em uso, sua desafetação dependerá de prévia autorização legislativa.

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

Art. ____. No que couber e não conflitar com as regras específicas desta Seção, aplicam-se aos reparcelamentos as regras gerais e procedimentos previstos para a implantação de loteamentos.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Subseção II – Das diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana em reparcelamentos

Art. ____. O processo de aprovação dos projetos de reparcelamento do solo urbano, se iniciará mediante requerimento do interessado para que a Prefeitura Municipal defina as diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana, apresentando para tal:

- I. Planta planialtimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 02 (duas) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART ou do CAU – RRT, contendo:
 - a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários dos lotes internos e imóveis lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização dos imóveis;
 - b) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas das áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
 - c) as curvas de nível, no mínimo de 5m em 5m (cinco metros);
 - d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, das 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;
 5. arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da área a se reparcelar, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos públicos existentes, indicando as respectivas distâncias;
 - e) tipo de uso predominante a que o reparcelamento se destina;
- II. Título de propriedade ou domínio útil dos lotes particulares alvo do reparcelamento;
- III. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre os lotes particulares alvo do reparcelamento;
- IV. Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso.

Art. ____. 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. ____. O órgão municipal competente pela fixação das diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário, e encaminhará





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

o procedimento ao órgão ambiental municipal que, no prazo de 20 (vinte) dias, analisará e estabelecerá as diretrizes ambientais.

§1º. O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.

§2º. O órgão ambiental municipal verificará, ante análise do estado da área, a necessidade ou não de exigência de Laudo Técnico do órgão florestal, o que se fará constar no documento oficial.

Art. ____. Estabelecidas as diretrizes ambientais, o procedimento retornará ao órgão responsável pela análise do projeto urbanístico, que no prazo de 40 (quarenta) dias emitirá documento oficial com as diretrizes municipais contendo:

- I. indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II. as áreas com restrição de uso ambiental e sua fundamentação, bem como se haverá exigência de laudo Técnico do órgão florestal;
- III. as principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos públicos e das áreas livres de uso público;
- V. as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- VI. as faixas não edificáveis de domínio público ao longo das rodovias, ferrovias e dutos;

Parágrafo único. O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.

Art. ____. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Dentro do prazo acima estipulado, as diretrizes urbanísticas fixadas podem sofrer alterações de acordo com o interesse público.

Subseção II – Da aprovação do reparcelamento do solo urbano

Art. ____. Para a aprovação do projeto do reparcelamento do solo urbano, o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietários dos imóveis contidos na área, ou seu procurador legal acompanhado de:

- I. Planta completa do reparcelamento, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 03 (tres) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) a nova configuração de quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) o novo sistema viário com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
- d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) a indicação de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas livres de uso público;
- h) Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura;
- i) Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;
- j) Projeto de iluminação pública obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura.

II. Laudo técnico do órgão florestal, quando for o caso;

III. Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso;

IV. Certidão atualizada das matrículas dos lotes particulares expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

V. Certidão negativa de tributos municipais;

VI. Cronograma físico-financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 02 (dois) anos contendo:

- a) demarcação e locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplenagem e arruamento;
- c) execução pavimentação das vias de circulação e passeios e assentamento do meio-fio;
- d) implantação do sistema de abastecimento e distribuição de água;
- e) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais;
- f) implantação do sistema de coleta, escoamento e disposição de águas pluviais;
- g) implantação do sistema de abastecimento de energia elétrica;
- h) demais obrigações constantes do projeto previamente aprovado ou de condicionantes previamente estabelecidas.

VII. Memorial Descritivo contendo:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da área;
- b) a descrição sucinta do reparcelamento, com as suas características e a delimitação das zonas de uso;
- c) as condições urbanísticas do reparcelamento a as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes na área;





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do reparcelamento.

Parágrafo Único. O órgão municipal competente pela análise verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário.

Art. ____. Apresentada toda documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, emitirá parecer quanto à aprovação.

Parágrafo único. No parecer desfavorável à aprovação, deverão constar as exigências de adequação necessárias do projeto às normas e diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana estabelecidas, que deverão ser atendidas e apresentadas no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

Art. ____. Emitido parecer favorável à aprovação, o procedimento será encaminhado ao órgão ambiental municipal que no prazo de 60 (sessenta) dias verificará se foram obedecidas as diretrizes ambientais.

§1º. Constatada a necessidade de alteração dos projetos para cumprimento de norma ou diretriz ambiental, o interessado deverá atender as exigências do órgão ambiental municipal no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

§2º. Cumpridas as exigências normativas e diretrizes ambientais, o órgão ambiental municipal emitirá a Licença Municipal competente, que deverá ser anexada ao procedimento.

Art. ____. Estando os projetos do reparcelamento prontos para aprovação, o proprietário ou seu representante legal será notificado para apresentar o termo ou documento competente de garantia em uma das seguintes modalidades à sua escolha:

- I. Caução pecuniária;
- II. Garantia Hipotecária;
- III. Seguro Garantia.

§1º. A garantia prestada deverá cobrir os valores orçados para execução das obras de readequação e implantação do loteamento reparcelado.

§2º. A garantia prestada na modalidade de Garantia Hipotecária incidirá em tantos lotes quantos necessários para cobrir os valores orçados, seguidos os seguintes procedimentos:

- I. Os proprietários farão indicar no projeto do reparcelamento a localização dos lotes ofertados em garantia;
- II. o Poder Executivo Municipal promoverá avaliação dos lotes em seu estado atual, e verificará se são suficientes para cobrir os valores orçados, complementando caso necessário e;





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III. demarcará em cópia da planta de loteamento, para efeito de registro, onde constam as áreas dadas em garantia, devidamente delimitadas e caracterizadas.

Art. ____. Prestada a garantia, os interessados ou seu representante legal firmarão Termo de Compromisso com o Município onde constará:

- I. expressa declaração dos proprietários, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia com a indicação das quadras e lotes gravados, se escolhida a modalidade de garantia hipotecária;
- III. indicação das áreas públicas;
- IV. indicação das obras a serem executadas pelos proprietários e dos prazos em que se obrigam a efetuar-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos.

Art. ____. Firmado o Termo de Compromisso, o órgão competente encaminhará o procedimento ao Prefeito Municipal para edição de Decreto de Aprovação do reparcelamento do solo urbano.

Subseção III – Do registro e licenciamento

Art. ____. Os procedimentos para registro e licenciamento do reparcelamento do solo, seguirão o mesmo rito estabelecido para os Loteamentos no artigo 151 e seguintes desta Lei.

Plenário Urias Simões dos Santos, 11 de março de 2022.

RODRIGO ADOLFO SEMEDO

Vereador





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

JUSTIFICATIVA

A presente propositura altera o Projeto de Lei Complementar nº 24 de 2019, que institui o Plano Diretor do Município (PDM) de Anchieta e dá outras providências, alterando os artigos 116, 139 e 144, excluindo o artigo 127, e incluindo a Seção VIII ao Capítulo I do Título III para fins de adequação do projeto à necessidade do Município.

É de notório saber que grande parte dos parcelamentos do solo urbano regularmente aprovados no Município de Anchieta são anteriores à vigência do Plano Diretor Municipal desta cidade, e alguns antecedentes até à Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano de nº 6.766 de 1979.

Assim, é fácil identificar no município glebas de terras parceladas e registradas, mas cuja implantação não se concluiu ou seja, não há sistema viário que demarque e dê acesso às unidades imobiliárias, inexistente infraestrutura básica para sua ocupação como redes de energia elétrica ou de abastecimento de água potável, razão pela qual encontram-se totalmente desocupados, sem cumprir devidamente sua função social constitucionalmente prevista.

Por tratarem-se de parcelamentos do solo muito antigos, cujo planejamento e projeto se realizaram com técnicas já obsoletas, com alto grau de imprecisão, é muito comum haver conflitos entre a realidade fática dos lotes e a sua forma registral, conflitos estes muitas vezes agravados pela multiplicidade de proprietários e interessados afetados, o que impõe custos elevados à sua regularização, por vezes ferindo mortalmente o interesse econômico em sua regularização.

A presente emenda tem por condão suprir a carência de instrumento jurídico-urbanístico que auxilie no processo de reconfiguração da estrutura fundiária do solo urbano municipal, com vistas à mitigar o espraiamento territorial, reconstituir o território fragmentado e incentivar a produção de espaços de alta densidade demográfica, mediante a inclusão no PL 24 de 2019 da modalidade de reparcelamento do solo urbano.

Sua inclusão, de forma a viabilizar a ocupação de vazios urbanos que, de outra forma não atrairiam o interesse econômico da esfera privada em desenvolvê-los afasta este dever do poder público, possibilitando ao Poder Executivo Municipal concentrar seu investimento público em áreas de maior interesse social, com efeitos positivos à coletividade e à toda população Anchietaense.

Pelo exposto, o presente traz modificações ao Capítulo I do Título III do PL 24 de 2019, esabelecendo critérios, ritos e procedimentos à realização de reparcelamentos do solo urbano, bem como faz pequenas alterações neste Capítulo voltadas à clarificar e corrigir erros no texto original do PL.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONCLUSÃO

Ante o exposto, procurando contribuir para o aperfeiçoamento da proposta de Plano Diretor Municipal enviada pelo Poder Executivo, solicitamos o apoio dos nobres Vereadores desta Casa de Leis na aprovação da presente emenda.

Plenário Urias Simões dos Santos, 11 de março de 2022.

RODRIGO ADOLFO SEMEDO

Vereador

