



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.

§2º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos constantes no anexo V.

§3º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§4º. Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 200. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;

II – em áreas de sítios arqueológicos, Áreas de Preservação Permanente definidas nesta Lei como ZPA 1 e nas demais ZPA's quando couber;

III - em áreas de preservação paisagística, assim definidas pelo Plano de Proteção da Paisagem, a ser elaborado no prazo máximo de cinco anos;

IV - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;

V – terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo;

VII - várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa.

Parágrafo Único. Nos casos previstos nos incisos V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Prefeitura o Projeto de Saneamento e Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, desde que comprove curso de especialização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Seção II
Do Loteamento

Subseção I
Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 201. Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

Art. 202. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas, e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, na seguinte proporção:

I – no mínimo 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos comunitários;

II – no mínimo 5% (cinco por cento) destinados à espaços livres de uso público;

§1º. Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10 m (dez metros).

§2º. Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de Equipamentos Comunitários e Áreas Livres de Uso Público. **(NR pela Lei 090/2014)**

§3º. As normas para implantação e regularização de loteamento, devidamente registrado, com acesso controlado no âmbito do Município, será de acordo com o que estabelece a Lei Municipal nº 1.301, de 14 de novembro de 2013, desde que aprovado pelo Conselho da Cidade.

Art. 203. Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos estruturantes e eixos de dinamização, o seu parcelamento deverá respeitar a profundidade máxima de 200 m (duzentos metros).

Parágrafo Único. No caso de o fundo da área não possuir acesso, a profundidade poderá ser maior que 200 m (duzentos metros), após avaliação do CMAIVPS.

Art. 204. Os loteamentos a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter via de contorno e faixa ciclável limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental, conforme Eixos Ambientais previstos no anexo VII.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Parágrafo Único. A via de contorno e faixa ciclável em questão deverão ter dimensões mínimas para uma via local, conforme os anexos X e XI.

Art. 205. São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 206. São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, lazer, segurança e similares.

Art. 207. São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Zonas de Proteção Ambiental e Reserva Legal.

Art. 208. As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo que os espaços livres de uso público deverão ser mantidos com a vegetação natural, quando houver.

Parágrafo Único. A vegetação referida no caput deste artigo poderá ser total ou parcialmente suprimida para a implantação de projeto paisagístico devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, devendo estar incluída no projeto, obrigatoriamente, a vegetação natural de porte arbóreo, se houver.

Art. 209. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 210. Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a conservação de faixa não-edificável de 30 (trinta) metros a partir da margem de cada um dos lados, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único. As faixas não edificantes, referidas neste artigo, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público.

Art. 211. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), perímetro máximo de 600 m (seiscentos metros) e área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

~~**Art. 212.** Os lotes terão suas dimensões definidas de acordo com a zona de localização da área a ser parcelada conforme o anexo V.~~

Art. 212. Os lotes terão seus usos e dimensões definidos de acordo com a zona de localização da área a ser parcelada conforme o anexo V. **(NR)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

~~**Parágrafo Único.** Nos lotes oriundos de parcelamento de glebas que formarem esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima será de 15,00m (quinze metros), prevendo-se curvatura na esquina de 3,00 de raio, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social em que o índice pode ser alterado para 10,00m (dez metros), somente para os casos de implantação de Programas e Projetos de Regularização Fundiária mediante aprovação do Poder Público Municipal. **(SUPRIMIR).**~~

§1º. Nos lotes oriundos de parcelamento de glebas que formarem esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima será de 15,00m (quinze metros), prevendo-se curvatura na esquina de 3,00m de raio, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social em que o índice poderá ser alterado sob aprovação do Conselho da Cidade, somente para os casos de implantação de Programas e Projetos de Regularização Fundiária. – mediante aprovação do Poder Público Municipal.

§2º. Os lotes inseridos nas Zonas de Expansão Urbana deverão ter os seus usos e índices urbanísticos definidos conforme diretrizes urbanísticas expedidas pela CMAIVPS e aprovadas pelo Conselho da Cidade.

Art. 213. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica as seguintes exigências:

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

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

III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

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

~~**V** - pavimentação adequada das vias, calçadas e implantação de ciclovias ou ciclofaixas, previstas no plano cicloviário, no anexo XIII ou quando o poder público municipal exigir;~~

V - pavimentação adequada das vias, meio fio (guias) e implantação de ciclovias ou ciclofaixas, previstas no plano cicloviário, no anexo XIII; **(NR)**

VI - arborização de vias e áreas verdes;

VII - nivelamento dos passeios públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida, conforme norma brasileira - NBR 9050;

IX - sinalização viária horizontal e vertical.

Art. 214. Fica permitida a concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público para formação de loteamentos fechados no município de São Mateus, os quais serão formalizados mediante autorização do Prefeito Municipal, através de Decreto Municipal **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 215. As normas para o Sistema Viário Básico e Cicloviário de São Mateus deverão ser observadas na elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Subseção II
Do Processo de Aprovação de Loteamento

Art. 216. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento de Solo (CMAIVPS) após parecer técnico da Secretaria de Meio Ambiente – SEMMA, com respectivo licenciamento prévio, e parecer do órgão responsável pela mobilidade urbana.

Art. 217. O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transportes, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos: **(NR pela Lei 090/2014)**

I - planta plani-altimétrica georreferenciada no datum wgs-84 da gleba do terreno, objeto do pedido, em 04 (quatro) vias originais e 01 (uma) 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 proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, onde constem as seguintes informações:

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

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 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 - 1 (uma) cópia da planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:50.000 (um para cinqüenta mil);

III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico (água, esgoto e tratamento) e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - certidão negativa dos tributos municipais;

V - título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

VI - documentação do loteador (pessoa física ou jurídica).

Parágrafo Único. 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. 218. Após a elaboração, a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transporte enviará o processo administrativo, contendo o requerimento do interessado e as diretrizes urbanísticas à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e emitirá as diretrizes ambientais no prazo de 05 (cinco) dias úteis. **(NR pela Lei 090/2014)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Art. 219. Após, a Secretaria de Meio Ambiente enviará o processo administrativo completo à Secretaria de Defesa Social, para elaborar as diretrizes de modalidade urbana no prazo de 05 (cinco) dias úteis. **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 220. A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento do Solo (CMAIVPS), após receber as diretrizes emitidas pelas respectivas secretarias, quando necessário, terão a prazo de 05 (cinco) dias úteis para manifestar-se, e formulará documento final com as diretrizes municipais que conterà: **(NR pela Lei 090/2014)**

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 - diretrizes relacionados ao plano ciclovitário do município, quando necessário;

III - as áreas de interesse ambiental;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários 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, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos;

Art. 221. As diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade, urbana fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 02 (dois) anos. **(NR pela Lei 090/2014)**

Parágrafo Único. As diretrizes urbanísticas e ambientais, dentro do prazo acima estipulado, podem sofrer alterações de acordo com o interesse público.

Subseção III
Da Aprovação

Art. 222. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

observadas as diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana fixadas, acompanhado dos seguintes documentos: **(NR pela Lei 090/2014)**

I - 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 e estaduais relativas ao imóvel;

~~**III** - plani-altimétrica georreferenciada no datum wgs-84, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo CREA e com a respectiva ART, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:~~

III - projeto com planta plani-altimétrica georreferenciada no datum wgs-84, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo CREA/CAU e com a respectiva ART/RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações: **(NR)**

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 e sistema ciclovitário, quando necessário;

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.

IV - 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);

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

VI - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

VII - projeto completo do sistema de esgoto sanitário e tratamento aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

VIII - 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;

IX - projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

X - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente;

XI - projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, à critério da Prefeitura, quando for o caso;

XII - 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;

e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;

f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública 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.

XIII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos para loteamentos até 100.000,00m², e acima de 100.000,00m² até 04 anos constando de:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

c) execução da pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;

d) instalação das redes de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;

e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

XIV - licença prévia expedida pelo órgão de meio ambiente competente.

XV - Projeto paisagístico do loteamento aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente;

XVI - Projeto de sinalização viária horizontal e vertical conforme o Código de Trânsito Brasileiro vigente aprovado pela Secretaria Responsável do Município;

~~§1º. Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV e XVI deste artigo, deverão ser apresentados em 04 (quatro) vias originais em papel sulfite e em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município.~~

§1º. Os projetos para a aprovação do loteamento deverão ser apresentados em 04 (quatro) vias originais em papel sulfite e em arquivo digital (projeto urbanístico - Inciso III deste artigo), compatível com a base cartográfica do município, e os demais projetos complementares para aprovação, a critério de cada órgão. (NR)

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

Art. 223. A CMAIVPS, no prazo de 10 (dez) dias úteis verificará a documentação exigida e, caso verifique a ausência de algum documento, solicitará ao particular que supra a exigência. (NR pela Lei 090/2014)

~~Art. 224. Apresentados os documentos exigidos pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento do Solo terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para análise do projeto de loteamento. (NR pela Lei 090/2014)~~

Art. 224. Apresentados os documentos exigidos pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Parcelamento do Solo terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para análise do projeto de loteamento. **(NR)**

Art. 225. (Suprimido na Lei 090/2014)

Parágrafo Único: (Suprimido na Lei 090/2014)

Art. 226. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, a ser elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento do Solo, qual constará obrigatoriamente:

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

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

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

Parágrafo Único. Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 227. Preenchidos os requisitos acima dispostos, a Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento do Solo encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que promulgará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

Subseção IV
Do Registro do Loteamento

Art. 228. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 229. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 222 desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis, ou nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 230. 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. 231. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de julho de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 232. 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, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 233. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

Subseção V
Da Implantação do Loteamento

Art. 234. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 235. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§1º. O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) para loteamentos até 100.000,00m², e acima de 100.000,00m² até 04 anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§2º. O prazo estabelecido no §1º deste artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por até 02 (dois) anos. **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 236. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 237. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante reserva averbada em cartório de Registro de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Imóveis de no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes observados os seguintes procedimentos:

I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia hipotecária;
(NR pela Lei 090/2014)

II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, cópia da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 238. 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, a abertura das ciclovias, quando necessário, a demarcação dos lotes, a implantação de calçadas 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.

Art. 239. O início de edificações, nos novos loteamentos, somente será permitida após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e do término das obras de implantação.

Seção III
Do Loteamento Industrial

Art. 240. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados na Macrozona de Dinamização Econômica 1, Macrozona de Dinamização Econômica 2 - Eixo Rodoviário ES 381 - Eixo Rodoviário BR 101, Macrozona de Dinamização Econômica 3 e na Zona Especial 03 e devem compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental.

Art. 241. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes deverão ser observadas as tabelas de índices urbanísticos, conforme anexo V;

II - quanto aos condicionantes ambientais:

a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;

c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;

d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial antes destes serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;

e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente;

f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanções ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

a) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

IV - quanto à infraestrutura básica:

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

b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

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

e) pavimentação adequada das vias, calçadas e ciclovias, quando necessário.

§1º. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400 m (quatrocentos metros) e área máxima de 80.000 m² (oitenta mil metros quadrados).

§2º. Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), a porcentagem de área pública poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba e no mínimo 25%(vinte e cinco por



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

cento), mantida a proporção mínima estabelecida nas letras a e b do inciso III deste artigo.

§3º. O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público a ser doado ao Município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser criado pelo município de São Mateus a partir da aprovação desta lei.

Art. 242. Os loteamentos industriais a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter via de contorno e faixa ciclável limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Parágrafo Único. A via local prevista no *caput* deste artigo deverá ter largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) e calçada de 1,5m (um metro e meio) em ambos os lados.

Art. 243. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos industriais deverão respeitar os procedimentos indicados para loteamentos previstos nesta Lei.

Seção IV
Do Desmembramento e Remembramento

Art. 244. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 245. As glebas em processo de desmembramento inseridas no perímetro urbano, não incluídas em áreas já parceladas, superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverão destinar no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários ou espaços livres de uso público.

~~**Parágrafo Único.** O percentual destinado aos equipamentos comunitários ou espaços livres de uso público quando não existentes na gleba em processo de desmembramento poderá ser compensada em outra localidade. (NR pela Lei 090/2014)~~

§ 1º. O percentual destinado aos equipamentos comunitários ou espaços livres de uso público quando não existentes na gleba em processo de desmembramento poderá ser compensada em outra localidade.
(NR)

§ 2º. A gleba doada para uso público, no processo de desmembramento, poderá ser computada como cálculo necessário para área de utilidade pública na época do parcelamento de solo da referida gleba, proporcionais às áreas desmembradas e remanescentes, indicados através de memoriais descritivos e registros nas devidas matrículas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

§ 3º. O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público a ser doado ao Município, deverá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Conselho da Cidade, em igual percentual, desde que pago o preço avaliado pela Comissão de Avaliação Municipal de Imóveis;

§ 4º. O valor total a ser pago ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho da Cidade, poderá ser dividido em até 03 parcelas mensais, desde que não ultrapasse a aprovação do desmembramento.

Art. 246. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão negativa dos tributos municipais;

III - licença ambiental do órgão competente;

~~**IV** - laudo técnico do IDAF; (a SUPRIMIR)~~

V - plani-altimétrica georreferenciada no datum wgs-84, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) vias de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo CREA e com a respectiva ART, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

b) indicação do tipo de uso predominante no local;

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

d) 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;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

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;

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

VII – quadro de áreas e confrontações.

Art. 247. No caso de desmembramento de uma gleba que configure área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e tenha sido aprovada anteriormente a Lei Federal nº6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público. **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 248. Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, adotar sempre o índice da gleba de maior testada para a via pública.

Subseção I
Do Processo de Aprovação

Art. 249. O Processo de aprovação do desmembramento ou remembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos no art. 246.

Art. 250. Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, o CMAIVPS deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 251. Entregue todos os documentos e projetos exigidos, proceder-se-á o exame técnico, que deverá acontecer em no máximo 15 (quinze) dias úteis.

Art. 252. Caso o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o requerente apresentará 04 (quatro) vias do projeto original em papel sulfite e em arquivo digital georeferenciado de acordo com os marcos geodésicos municipais à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura que fará constar em todas as plantas carimbo de aprovação da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento de Solo (CMAIVPS).

Art. 253. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

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

Seção V
Loteamentos de Interesse Social

Art. 254. Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos para habitação de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União e os Estados, nos casos em que estiverem vinculados à Lei Federal nº. 11.977, de 7 de julho de 2009, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 255. A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar no mínimo os seguintes requisitos:

I – vias de circulação pavimentadas, calçada e ciclovias, quando necessário;

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

III – rede de abastecimento de água potável;

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

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

§1º. Os lotes terão uma área mínima conforme estabelecido na tabela de índices urbanísticos, constante no anexo V.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Art. 256. As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99 e nesta lei, serão especificadas e programadas pelos órgãos municipais competentes de forma a conseguir em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Art. 257. O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será simplificado e de iniciativa da Gerência de Cadastro Imobiliário, cabendo à Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento de Solo (CMAIVPS) o estabelecimento das diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
(NR pela Lei 090/2014)

Art. 258. Para a fixação das diretrizes será exigido:

I - plani-altimétrica georreferenciada no datum wgs-84, com quadro de vértices e coordenadas em 04 (quatro) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo CREA e com a respectiva ART, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

Art. 259. Suprimido. **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 260. O projeto de loteamento para habitação de interesse social observará os seguintes elementos:

I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

II - sistema de vias, calçadas e ciclovias com a respectiva hierarquia;

III - quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

IV - anteprojeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

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

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

VII - memorial descritivo.

Art. 261. Compete a Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e de Parcelamento de Solo (CMAIVPS) a aprovação do projeto de loteamento para habitação de interesse social.

CAPÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 262. Considera-se condomínio de 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. 263. A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através das Secretaria de Obras e Infraestrutura e ocorrerá sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - condomínio composto por unidades autônomas constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento.

Parágrafo Único. Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Art. 264. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

I – os condomínios por unidades autônomas localizadas em áreas parceladas deverão observar as seguintes dimensões:

a) dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros);

b) perímetro máximo de 600 m (seiscentos metros);

c) área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

II – os condomínios por unidades autônomas localizadas em glebas não parceladas deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima, igual ou inferior a 100 m (cem metros);

b) testada mínima, conforme anexo V;

c) área máxima de 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

Parágrafo Único. As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios, cabendo ao mesmo a proteção, manutenção e recuperação destas Zonas.

Art. 265. Os condomínios de unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I – as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderá a área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno;

II – será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 300 (trezentas) unidades ou mais de 15.000m² (quinze mil metros quadrados);

III – para os condomínios previstos nesta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV – a delimitação das ZPA'S deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V – elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

VI – propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VII – observar as exigências de vagas de garagens dispostas para os casos de condomínio por unidades autônomas constantes no anexo VIII.

§1º. Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§2º. As áreas que tiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§3º. O valor monetário referente ao percentual de área a ser doada ao Município, conforme inciso II deste artigo poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, a ser criado pelo município de São Mateus a partir da aprovação desta lei.

Art. 266. 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 obras de pavimentação.

Art. 267. 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. 268. 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 aquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§2º. A concessão do habite-se 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, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 269. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

I - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes do anexo V, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

II - quando em glebas ou lotes com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - quando em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

Art. 270. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, serão aplicadas as edificações os índices de controle urbanístico, constantes do anexo V, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

Art. 271. Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas, abranger áreas enquadradas nesta lei como Zonas de Proteção Ambiental, estas não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas.

Art. 272. Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar a Secretaria de Meio Ambiente a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso, necessário apresentar planta plani-altimétrica do terreno na escala 1:1000 (uma para mil) com a caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido contendo:

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

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

Art. 273. A Secretaria de Meio Ambiente fornecerá Licença Prévia - LP com áreas passíveis de ocupação, sendo a mesma encaminhada a Secretaria de Obras e Infraestrutura para aprovação do projeto arquitetônico.

§1º. A emissão da Licença de Obra de responsabilidade da Secretaria de Obras e Infraestrutura fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Instalação - LMI pela Secretaria de Meio Ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

§2º. A emissão do Habite-se de responsabilidade da Secretaria de Obras e Infraestrutura fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Operação - LMO pela Secretaria de Meio Ambiente;

Art. 274. O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar ao Poder Público Municipal o projeto do empreendimento contendo:

I – planta de situação da área;

II – projeto de drenagem e esgotamento sanitário, os quais deverão ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente;

III – projeto de iluminação pública;

IV – projeto de instalação de hidrantes, que deverá ser submetido posteriormente à aprovação do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único. Todos os empreendimentos deverão ser apresentados com os respectivos Atestado de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT dos responsáveis pelos projetos acima exigidos.

CAPÍTULO VII
DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA, DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Seção I
Da Fiscalização

Art. 275. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores, bem como pela CMAIVPS. **(NR pela Lei 090/2014)**

Art. 276. Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias, passeios e ciclovias, tipo de pavimentação das vias e calçadas, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar sempre que for necessário as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras;

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Seção II
Da Notificação e Vistoria

Art. 277. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, relativos ao parcelamento do solo, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 278. As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

Parágrafo único. O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 279. Os recursos de auto infração serão interpostos no prazo de 48 horas, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Art. 280. A Prefeitura determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 281. As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Poder Executivo Municipal, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

Seção III
Do Alvará de Conclusão de Obras

Art. 282. A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo Único. Quando se tratar de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, a concessão do habite-se fica vinculada à



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

expedição do Alvará de Conclusão de Obras exigido no projeto de parcelamento do solo.

Art. 283. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 284. O prazo para a concessão do Alvará de Conclusão das Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 285. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

CAPÍTULO VIII
SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 286. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - SMPGT, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão do Município de São Mateus.

Art. 287. O Poder Executivo Municipal implantará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial com os seguintes objetivos:

I – aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo:

a) integração entre órgãos e entidades municipais afins ao desenvolvimento territorial;

b) cooperação com os governos federal, estadual e com os municípios da região, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

II – promover a participação de setores organizados da sociedade e da população nas políticas de desenvolvimento, voltando as ações do Governo para os interesses da comunidade e capacitando a população de São Mateus para o exercício da cidadania;

III – viabilizar parcerias com a iniciativa privada no processo de urbanização mediante o uso de instrumentos da política urbana quando for do interesse público e compatível com a observância das funções sociais da cidade;

IV – instituir mecanismos permanentes para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor Municipal de São Mateus,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

articulando-o com o processo de elaboração e execução do orçamento municipal e planos setoriais da política urbana;

V – instituir processos integrados de elaboração, implementação e acompanhamento de planos, programas, anteprojetos de lei e projetos urbanos, assim como sua permanente revisão e atualização;

VI – Viabilizar canais diretos e efetivos de divulgação para toda a população dos processos de discussão e tomada de decisões dos temas referentes ao planejamento e gestão do território de São Mateus.

Art. 288. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão utiliza os seguintes instrumentos de gestão participativa:

I - Conferência da Cidade;

II - Assembleias de Política Urbana;

III - Sistema de Informações Municipais - SIM;

IV – Conselho da Cidade de São Mateus;

V - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;

VI - Orçamento Participativo – OP.

Art. 289. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão utiliza os seguintes instrumentos de participação popular:

I - audiências;

II - debates;

III - consultas públicas;

IV - iniciativa popular de projetos de lei;

V - iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - plebiscito;

VII - referendo popular.

Parágrafo Único. Fica assegurada a participação da população no processo de gestão democrática da política territorial do Município de São Mateus.

Seção I
Dos Instrumentos de Gestão Participativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Subseção I
Conferência da Cidade

Art. 290. A Conferência da Cidade terá como finalidade proporcionar um fórum de ampla discussão sobre a política territorial do Município de São Mateus e ocorrerão:

- I – ordinariamente a cada 02 (dois) anos;
- II – extraordinariamente, quando convocadas.

Art. 291. A Conferência da Cidade, entre outras funções, deverá:

I – promover debates sobre matérias da política de desenvolvimento territorial e ambiental;

II – sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações em objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos territoriais;

III – sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e da legislação urbanística, a serem consideradas quando de sua revisão.

Art. 292. A forma de convocação e o funcionamento da Conferência da Cidade serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção II
Das Assembleias de Política Urbana

Art. 293. As Assembleias de Política Urbana têm o objetivo de consultar a população sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho da Cidade de São Mateus.

Art. 294. A forma de convocação e o funcionamento das Assembleias de Política Urbana serão regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção III
Sistema de Informações Municipais

Art. 295. O Sistema de Informações Municipais - SIM tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política territorial, subsidiando a tomada de decisões.

Art. 296. O SIM deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 297. As bases de informação do SIM deverão abranger todo o território do Município considerando as unidades de planejamento, gestão e fiscalização e serem georreferenciadas.

Art. 298. O Poder Público Municipal fica obrigado a atualizar periodicamente o banco de dados do Sistema de Informações Municipais.

Art. 299. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 300. Com relação ao SIM o Município deverá:

I - assegurar que os sistemas existentes sejam integrados e que os novos desenvolvidos ou contratados, contenham tecnologias de geoprocessamento compatíveis com o sistema de informações geográficas municipais;

II - desenvolver programas de formação permanente dos técnicos municipais na utilização do sistema de informações municipais e ferramentas informatizadas e georreferenciadas.

Subseção IV
Do Conselho da Cidade

Art. 301. O Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo, tripartite e paritário em matéria de natureza urbanística e de política territorial, composto por representantes do Poder Público, Setor Produtivo e Sociedade Civil, que tem por objetivo a articulação de políticas de desenvolvimento urbano, social, ambiental e rural, na defesa dos direitos difusos e coletivos e participação autônoma e organizada de todos os seus participantes.

§1º. Os membros do Conselho da Cidade não serão remunerados.

§2º O Conselho da Cidade será vinculado às Secretarias Municipais Obras, Infraestrutura e Transportes, Turismo e Governo. **(NR lei 106/2015)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Art. 302. O Conselho da Cidade tem por finalidade zelar pela elaboração e aplicação das leis específicas e complementares do Plano Diretor e afins, com a participação dos órgãos públicos e da sociedade civil organizada.

~~**Art. 303.** O Conselho da Cidade será presidido na forma colegiada pelos Secretários Municipais de Turismo e Governo e pelo Coordenador de Projetos de Engenharia e Arquitetura da Secretaria municipal de Obras, Infraestrutura e Transportes e terá mais 21 (vinte e um) membros, com a seguinte composição: **(NR lei 106/2015)**~~

Art. 303. O Conselho da Cidade será presidido na forma colegiada pelos Secretários Municipais de Turismo e Governo e pelo Coordenador de Projetos de Engenharia e Arquitetura da Secretaria municipal de Obras, Infraestrutura e Transportes e terá mais 24 (vinte e quatro) membros, com a seguinte composição: **(NR)**

~~I - pelo setor público 07 (sete) membros e igual número de suplentes, sendo:~~

I - pelo setor público 08 (oito) membros e igual número de suplentes, sendo: **(NR)**

a) 01 (um) representante Secretaria Municipal de Planejamento, Captação de Recursos e Desenvolvimento Econômico;

b) 01 (um) representante Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

c) 01 (um) representante Secretaria Municipal de Obras Infraestrutura e Transporte;

d) 01 (um) representante Secretaria Municipal de Defesa Social ou Assistência Social;

e) 01 (um) representante Secretaria Municipal de Agricultura ou Turismo;

f) 01 (um) representante da Câmara Municipal de São Mateus;

g) 01 (um) representante do SAAE;

h) 01 (um) representante da Procuradoria;

~~**II** - por entidades do setor produtivo, instituições de ensino e entidades de classe 07 (sete) membros e igual número de suplentes, sendo:~~

II - por entidades do setor produtivo, instituições de ensino e entidades de classe 08 (oito) membros e igual número de suplentes, sendo: **(NR)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

~~a) 01 (um) representante de Entidades de Classes e/ou Conselhos Profissionais relacionados ao Desenvolvimento Urbano;~~

a) 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado Espírito Santo – CREA; (NR)

~~b) 01 (um) representante de trabalhadores rurais ou movimento de luta agrária;~~

b) 01 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Espírito Santo – CAU-ES. (NR);

~~c) 01 (um) representante do movimento social negro.~~

~~d) 01 (um) representante da Associação dos Empresários do Litoral Norte;~~

~~e) 01 (um) representante de Empresa de Petróleo e Gás;~~

~~f) 01 (um) representante das instituições de ensino superior;~~

~~g) 01 (um) representante de concessionário de Serviços Públicos (energia elétrica/telefonia).~~

h) 01 (um) representante de trabalhadores rurais ou movimento de luta agrária;

~~III – Da sociedade civil 07 (sete) membros e igual número de suplentes, sendo:~~

III – Da sociedade civil 08 (oito) membros e igual número de suplentes, sendo: (NR)

~~a) 01 (um) representante da Federação das Associações de Moradores do Município de São Mateus;~~

~~b) 01 (um) representante – da Sede do Município;~~

~~c) 01 (um) representante – da balneário de Guriri;~~

~~d) 01 (um) representante – da comunidade de Nestor Gomes e Km 35;~~

d) 01 (um) representante – do Distrito de Nestor Gomes; (NR)

~~e) 01 (um) representante – do distrito de Itauninhas;~~

~~f) 01 (um) representante – do distrito de Barra Nova;~~

f) 01 (um) representante – do distrito de Nativo Barra Nova; (NR)

~~g) 01 (um) representante – do distrito de Nova Verona.~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

h) 01 (um) representante – do distrito de Nativo Barra Nova – Região da Paulista;

~~§1º. Os representantes territoriais e respectivos suplentes deverão ser indicados pela população em assembleias regionais.~~

§1º. Os representantes territoriais e respectivos suplentes deverão ser eleitos pela população em assembleias regionais, desde que os mesmos sejam membros de uma entidade representativa da respectiva comunidade. (NR)

~~§2º. O ato administrativo de nomeação de mandato dos membros do Conselho da Cidade será publicado em imprensa oficial. (NR pela Lei 090/2014)~~

§2º. O ato administrativo de nomeação de mandato dos membros do Conselho da Cidade será publicado em imprensa local ou no Diário Oficial do Governo do Estado. (NR)

Art. 304. O mandato dos membros do Conselho da Cidade será de 02 (dois) anos, admitida apenas uma recondução.

§1º. A ausência não justificada em 03 (três) reuniões seguidas ou 05 (cinco) alternadas, num período de 12 (doze) meses, implicará na perda automática do mandato junto ao Conselho.

§2º. Todos os conselheiros terão direito à voz, mas somente os titulares exercerão o direito a voto, sendo substituídos em suas ausências pelos suplentes.

Art. 305. Compete ao Conselho da Cidade:

Diretor;
I - acompanhar a implementação do Plano

II - formular, acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, tendo como vertentes o planejamento territorial, a habitação, o saneamento ambiental, o trânsito, o transporte e a mobilidade urbana, tudo em plena consonância com diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - Avaliar projetos de lei de interesse da política territorial;

V - Fiscalizar a gestão dos recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento; (NR pela lei 090/2014)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da Transferência do Direito de Construir;

VII - aprovar e acompanhar a implementação e propostas das Operações Urbanas Consorciadas;**(NR pela lei 090/2014)**

VIII - fiscalizar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos; **(NR pela lei 090/2014)**

IX - zelar pela integração das políticas setoriais;

X - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

XI - convocar audiências públicas sobre assuntos referentes ao Plano Diretor Municipal;

XII - eleger membros para Câmaras Técnicas;**(NR pela lei 090/2014)**

XIII - contribuir na organização da Conferência da Cidade, garantindo que a pauta contemple discussões acerca do Plano Diretor Municipal;

XIV - acompanhar e fiscalizar o cumprimento das resoluções da Conferência da Cidade;

XV - cuidar do encaminhamento das deliberações das Conferências Nacionais em completa articulação com os Conselhos Nacional e Estadual das Cidades;

XVI - contribuir no que for possível na formulação dos Orçamentos Plurianual e Anual, a serem submetidos ao Legislativo para aprovação;

XVII - incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional dos conselhos municipais, bem como acompanhar suas atividades;

XVIII - fortalecer os movimentos sociais e populares, de âmbito regional e municipal, atuando como interlocutor no processo de sensibilização e mobilização;

XIX - definir, com base no Plano Diretor Municipal, agenda de projetos prioritários de curto e longo prazo para São Mateus;

XX - manter intercâmbio permanente com órgãos municipais, estaduais e federais e instituições financeiras, visando a execução das políticas municipais de desenvolvimento econômico e social e demais programas estratégicos da cidade;

XXI - integrar os esforços do setor público com os da iniciativa privada para o fortalecimento econômico e social do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

~~XXII – aprovar as atividades especiais nas zonas de uso após avaliação pela CMAIVPS;~~

XXII - votar as atividades especiais nas zonas de uso após avaliação pela CMAIVPS (NR);

~~XXIII – aprovar as novas atividades a serem inseridas no Grupo Especial, após avaliação pela CMAIVPS;~~

XXIII - votar as novas atividades a serem inseridas no Grupo Especial, após avaliação pela CMAIVPS (NR);

XXIV - aprovar a criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 01, 02 e 03 para fins de implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XXV - avaliar parecer técnico elaborado pela CMAIVPS sobre as intervenções nos imóveis indicados nesta lei para preservação histórica;

XXVI – decidir a nível recursal os indeferimentos de instalação de empreendimentos, conforme artigo 328 desta Lei. (NR pela lei 090/2014)

Art. 306. A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS deverá dar apoio ao Conselho da Cidade nas avaliações técnicas sobre assuntos referentes ao Plano Diretor Municipal.

Art. 307. O Poder Executivo garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho da Cidade, necessário a seu pleno funcionamento.

Art. 308. As Câmaras Técnicas são instâncias constituídas com a finalidade de aperfeiçoar e agilizar o funcionamento do Conselho da Cidade, estudando e elaborando pareceres técnicos referentes a temas afins ao plano e propondo soluções que auxiliem o Conselho na tomada de decisões.

Art. 309. O Conselho da Cidade contará com 04 (quatro) Câmaras Técnicas permanentes, que atuem nas seguintes áreas:

I – Uso do Solo e Mobilidade Urbana;

II – Meio Ambiente e Saneamento;

III – Habitação;

IV – Patrimônio Histórico.

Art. 310. As Câmaras Técnicas deverão ter no mínimo 3 (três) conselheiros sendo um Coordenador e um Relator.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Art. 311. Os conselheiros serão escolhidos de forma paritária entre os representantes do Conselho da Cidade de acordo com os seguimentos que estão inseridos e de sua qualificação, experiência profissional, afinidade com a área de estudo ou opção.

Art. 312. São atribuições das Câmaras Técnicas:

I - analisar os processos que lhes foram atribuídos e sobre eles emitir pareceres;

II - emitir parecer e promover estudos técnicos e pesquisas sobre matérias de interesse do Conselho, tomando a iniciativa na elaboração das proposições;

III - responder a consultas encaminhadas pelo Conselho da Cidade;

IV - analisar dados e informações estatísticas e promover ou indicar a realização de estudos, pesquisas e levantamentos de interesse para os trabalhos do Conselho;

V - promover articulação com secretarias públicas e órgãos que possam contribuir com informações que auxiliem nas tomadas de decisões.

VI - aprovar as atividades classificadas pelo CMAIVPS e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que não constam no anexo IV nas respectivas categorias de uso indicadas.

~~**Art. 313.** O Presidente do Conselho da Cidade poderá constituir Comissões especiais, com atribuições e prazo de conclusão dos trabalhos definidos, com membros de diferentes Câmaras, em conformidade com a especificidade do trabalho ou estudo a realizar.~~

Art. 313. A Presidência do Conselho da Cidade poderá constituir Comissões especiais, com atribuições e prazo de conclusão dos trabalhos definidos, com membros de diferentes Câmaras, em conformidade com a especificidade do trabalho ou estudo a realizar. **(NR)**

Art. 314. Os técnicos do Poder Executivo Municipal fornecerão os subsídios que se fizerem necessários para que as Câmaras Técnicas e as Comissões especiais possam realizar os seus trabalhos.

Art. 315. O Poder Público Municipal publicará, quando necessário, atendendo aos pedidos formulados por escrito, os atos administrativos do Conselho da Cidade.

Art. 316. O Conselho da Cidade deverá elaborar seu Regimento Interno no prazo de 60 (sessenta) dias após a aprovação desta lei.

Art. 317. A forma de constituição, convocação e funcionamento das Câmaras Técnicas deverá estar contida no Regimento Interno do Conselho da Cidade de São Mateus.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Subseção V
Dos Instrumentos de Participação Popular

Art. 318. São adotados como instrumentos de participação:

I – Audiência pública, instrumento de participação na Administração Pública de interesse dos cidadãos, direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que conduzirá o Poder Público a uma decisão de aceitação consensual.

a) as audiências públicas devem ter sua convocação publicada em jornal de grande circulação regional e/ou local, rádio, carro de som e enviados convites às entidades e representantes da sociedade civil, no mínimo com 15 dias de antecedência.

II - O Debate que é um instrumento de discussão de temas específicos, convocado com antecedência e divulgado amplamente, onde a Administração Pública disponibiliza de forma equivalente espaço para participação da população, propiciando de forma democrática o contraditório.

III - A Consulta Pública que é um instrumento precedido de audiência e debate público objetivando a plena compreensão dos fatos, na qual a Administração Pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado.

IV - A Iniciativa Popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano deverão atender ao disposto nas Constituições Federal, Estadual e Lei Orgânica Municipal.

V – O Plebiscito e Referendo que são instrumentos populares que permitem, por meio da consulta popular, a participação de forma direta dos cidadãos, para proferir decisões que afetem os interesses da sociedade.

CAPÍTULO IX
FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO(NR lei 090)

Art. 319. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD que será regulamentado por decreto municipal e será formado por receitas orçamentárias e extra orçamentárias, em especial: **(NR pela lei 090/2014)**

I - transferência de fundos federais e de outros órgãos e entidades públicas e privadas, recebidos diretamente ou por meio de convênios, contratos ou acordos;

II - os provenientes de convênios, consórcios, contratos, acordos ou outros ajustes celebrados com órgãos, entidades,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

organismos ou empresas nacionais ou internacionais, inclusive com outras esferas da federação;

III - doações, legados e outros recursos de pessoas físicas, jurídicas ou de organismos e entidades públicos ou privados, nacionais ou internacionais;

IV - empréstimos ou operações de financiamento internos ou externos;

V - valores correspondentes às obrigações de doações de áreas oriundas de aprovação de desmembramento e condomínio, de que trata o Plano Diretor Municipal;

VI - outorga onerosa do direito de construir;

VII - valores correspondentes às medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;

VIII - rendimentos auferidos da aplicação dos recursos do Fundo, além do saldo de exercícios anteriores;

IX - outras receitas que lhe forem atribuídas pela legislação;

X - outros recursos destinados ao Fundo consignados no orçamento do Município.

Parágrafo Único. O Fundo será administrado por um Conselho Gestor, composto por membros indicados pelo Executivo e representantes dos três segmentos que compõem o Conselho da Cidade, garantindo a participação da sociedade.

CAPÍTULO X
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 320. Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de São Mateus adotará instrumentos da política urbana que forem necessários, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. A utilização dos instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

Seção I
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 321. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é de responsabilidade do empreendedor como pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás, devendo ser elaborado por equipe técnica



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

multidisciplinar, formada e coordenada por profissionais habilitados nos seus respectivos conselhos de classe.

Art. 322. O EIV deve contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir as análises das seguintes questões:

I - o adensamento populacional, considerando:

a) a vizinhança imediata, que é aquela instalada nas quadras em que o empreendimento proposto se localiza;

b) a vizinhança mediata, que é aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida;

II - os aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo;

III - equipamentos urbanos e comunitários existentes e demandados a partir da instalação do empreendimento, especialmente de saúde, educação e lazer;

IV - as possibilidades de valorização imobiliária;

V - os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, arqueológico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI - os impactos na rede de infraestrutura urbana básica: abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica e telefonia, dentre outros;

VII - os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;

VIII - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;

IX - o efeito da construção sobre ventilação, sombreamento do entorno, poluição luminosa e incomodidades decorrentes da reflexão das superfícies exteriores nas construções vizinhas;

X - geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

XI - a geração de vibrações;

XII - os riscos ambientais e de periculosidade;

XIII - a geração de resíduos sólidos;

XIV - os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante na vizinhança mediata;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

XV - interferências na configuração da paisagem natural e construída;

XVI - medidas mitigadoras do impacto previsto para garantir a qualidade de vida da vizinhança e/ou eliminar, reduzir e/ou compensar os impactos urbanos, a geração de incomodidades e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

Art. 323. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar a Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo - CMAIVPS, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

Art. 324. A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS constitui um órgão do executivo municipal, vinculado a Secretaria Municipal de Finanças, especificamente à Gerência de Cadastro Imobiliário, com atribuição de aprovação de parcelamento de solo, aprovação de usos e empreendimentos geradores de impacto de vizinhança que apresentem soluções mitigadoras eficazes, bem como, assessorar o Conselho da Cidade de São Mateus em assuntos técnicos relacionados a implementação do PDM. **(NR pela lei 090/2014)**

Art. 325. A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS terá como presidente o membro da secretaria Municipal de Finanças e deverá ser composta por técnicos com iguais números de suplentes das seguintes secretarias: **(NR pela lei 090/2014)**

I – 01 (um) Secretaria de Obras e Infraestrutura e Transporte;

II – 01 (um) Secretaria de Meio Ambiente;

~~**III** – 01 (um) Subsecretaria de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Captação de Recursos **(NR lei pela 090/2014)**;~~

III – 01 (um) Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Captação de Recursos (NR);

IV – 01 (um) Secretaria Municipal de Defesa Social;

V – 01 (um) Secretaria Municipal de Agricultura;

VI – 01 (um) Secretaria Municipal de Finanças – Cadastro Imobiliário;

VII – 01 (um) Procuradoria Geral do Município.

Parágrafo Único. A composição e o funcionamento da Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Parcelamento do Solo - CMAIVPS serão regulamentados por ato do Executivo Municipal.

Art. 326. Em função da análise de cada empreendimento, a CMAIVPS poderá determinar: **(NR pela lei 090/2014)**

I - a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causada pela implantação e funcionamento do estabelecimento;

II - que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento.

III - a execução de medidas mitigadoras como forma de compensação dos impactos gerados pelo empreendimento.

Art. 327. O Estudo de Impacto de Vizinhança no caso de Empreendimento gerador de Impacto, bem como as medidas necessárias para mitigação ou controle da incomodidade deverão ser apresentadas em Audiência Pública para debate com toda a sociedade civil.

Art. 328. A instalação de um Empreendimento gerador de impacto de vizinhança no Município de São Mateus que não possua solução mitigadora ou que as mesmas sejam ineficazes ou ainda, que tenha sido indeferido pela CMAIVPS, será submetida à análise e parecer do Conselho da Cidade de São Mateus que, após realização de audiência pública decidirá e encaminhará tal decisão para homologação pelo Chefe do Poder Executivo." **(NR lei 090)**

Subseção I

Dos Usos e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança

Art. 329. Os empreendimentos geradores de impacto à vizinhança são aqueles usos, atividades ou edificações que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, incomodidades e interferência no tráfego, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam edificações e empreendimentos públicos ou privados, residenciais ou não-residenciais.

Art. 330. Necessitam fazer o Estudo de Impacto de Vizinhança os usos, atividades e empreendimentos geradores de impactos à vizinhança: **(NR pela lei 090/2014)**

I - o conjunto das atividades e equipamentos instalados nas Zonas Especiais 01 em casos de ampliação das atividades;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

de EIA – RIMA;

Especiais;

II - os empreendimentos sujeitos a apresentação das vias arteriais e de ligação regional;

III - atividades industriais do Grupo 03 e Atividades Especiais;

IV - qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e de ligação regional;

V - uso misto envolvendo atividades residenciais, inclusive de Empreendimento de Interesse Social e Condomínios por Unidade Autônomas, localizados nos Eixos Estruturantes, com mais de 200 (duzentas) unidades ou que utilizem terrenos com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

VI - edifícios e conjuntos residenciais em áreas urbanas, inclusive de Empreendimento de Interesse Social e Condomínios por Unidade Autônomas, fora dos Eixos Estruturantes, com mais de 150 (cento e cinquenta) unidades ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados);

VII - as edificações de comércio e serviço do Grupo 01, 02 e 03 localizadas nos Eixos Estruturantes, com área total construída igual ou superior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados);

VIII - as edificações de comércio e serviço do Grupo 01, 02 e 03 fora dos Eixos Estruturantes, com área total construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

IX - as edificações industriais do Grupo 01 e 02 com área total construída igual ou superior a 1.000 m² (hum mil metros quadrados), exceto quando localizadas na Zona Especiais 03;

X - qualquer atividade não residencial com área total construída igual ou superior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), localizados na Zona Especial 03 e 04;

XI - edificações com mais de 12 pavimentos;

a) deverão elaborar estudo de visuais em relação ao entorno, levando em conta sua relação com a cidade.

XII - loteamentos com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados) ou que ultrapassem 250 lotes.

~~**XIII** - atividades não residenciais com número de vaga de garagem obrigatório igual ou superior a 50 vagas.~~

XIII - atividades não residenciais com número de vaga de garagem obrigatório igual ou superior a 150 vagas. **(NR)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

§1º. Estão sujeitos a apresentação do EIV as atividades ou empreendimentos elencados acima, públicos ou privados, em área urbana ou rural quando a lei permitir.

§2º. Outras atividades não relacionadas poderão ser submetidas ao órgão municipal responsável para análise de necessidade e classificação de procedimento de EIV das mesmas.

§3º. A apresentação do EIV não desobriga a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA quando a atividade ou o empreendimento assim o exigir nos termos da Lei.

Seção II
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 331. O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória será exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 332. O instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, atuará em toda a área urbana do município de São Mateus.

Art. 333. Lei municipal específica deverá estabelecer, entre outras regras:

I - prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;

II - casos de suspensão do processo;

III - órgão competente para, após apreciar a defesa e decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsória do imóvel.

Art. 334. As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas serão transferidas em caso de transmissão do imóvel nos termos da legislação federal aplicável.

Seção III
Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 335. No caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no Estatuto da Cidade Lei 10.257 de 2001, o Poder Executivo Municipal aplicará alíquotas progressivas de Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano.

Parágrafo Único. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU progressivo no tempo.

Art. 336. O instrumento do IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado em toda a área urbana do município de São Mateus.

Seção IV
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 337. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel urbano, o Município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o que dispõe a legislação federal aplicável.

§1º. Até efetivar-se a desapropriação, o IPTU progressivo continuará sendo lançado na alíquota máxima atingida no quinto ano da progressividade, o mesmo ocorrendo em caso de impossibilidade de utilização da desapropriação com pagamentos em títulos.

§2º. No prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público, o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel.

Art. 338. O instrumento da Desapropriação com Pagamento em Títulos poderá ser aplicado em toda área urbana do Município de São Mateus.

Seção V
Do Direito de Preempção

Art. 339. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares conforme disposto no Estatuto da Cidade, sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos de habitação de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária para promoção de projetos de habitação de interesse social;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

VI - criação de espaços públicos de lazer;

VII - instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e paisagístico;

VIII - desenvolvimento de atividades de ocupação produtiva para geração de trabalho e renda para faixas da população incluídas em programas habitacionais.

IX – Projetos de Mobilidade Urbana.

Art. 340. O instrumento do Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal de São Mateus.

Art. 341. Lei Municipal estabelecerá os procedimentos administrativos aplicáveis para o exercício do direito de preempção, bem como as áreas de interesse para aplicação imediata do instrumento, observando a legislação federal aplicável.

Seção VI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 342. O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso poderá ser aplicado em toda área urbana do Município de São Mateus.

Art. 343. Será adotado o coeficiente de aproveitamento básico único 1 (um) para toda a zona urbana do Município de São Mateus.

Art. 344. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário;

IV - competência para a concessão;

V – o processo administrativo para sua aplicação.

Parágrafo Único. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento estão indicados para cada zona no anexo V.

Art. 345. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados preferencialmente para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

- I - composição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- II - aquisição de terrenos destinados à promoção de habitação de interesse social.
- III - melhoria da infraestrutura urbana nas áreas de maior carência no Município.

Seção VII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 346. São áreas sujeitas às operações consorciadas no Município de São Mateus aquelas que demandam política urbana específica visando urbanização ou reestruturação urbana para dinamização ou revitalização das atividades existentes ou atendimento de novas funções, garantindo à inserção social e econômica da população, a preservação do patrimônio cultural, a preservação ambiental, o incremento econômico, a estruturação viária atendendo amplamente às condições de mobilidade e acessibilidade.

§1º. Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área a ser atingida;
- II - finalidades da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando isso ocorrer;
- V - solução habitacional dentro de seu perímetro, na vizinhança próxima ou em áreas dotadas de infraestrutura urbana em condições de oferta de trabalho, no caso da necessidade de remover moradores de assentamentos precários;
- VI - forma de controle da operação, obrigatoriamente estabelecida na lei que a instituir;
- VII - Estudo de Impacto de Vizinhança.

§2º. Poderão ser contempladas na lei, entre outras medidas:

- I - adoção de índices específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, inclusive as destinadas aos compartimentos internos das edificações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

II - regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartidas dos beneficiados favorecendo moradores e usuários locais.

Art. 347. O instrumento da Operação Urbana Consorciada poderá ser aplicado em todo o território municipal de São Mateus.

Art. 348. As operações urbanas consorciadas deverão atender pelo menos duas das seguintes finalidades:

I - promoção de habitação de interesse social;

II - regularização de assentamentos precários;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para o desenvolvimento urbano;

IV - ampliação e melhoria das vias estruturais do sistema viário urbano;

V - recuperação e preservação de áreas de interesse ambiental, paisagístico e cultural;

VI - implantação de centros de comércio e serviços para valorização e dinamização de áreas visando à geração de trabalho e renda;

VII - recuperação de áreas degradadas através de requalificação urbana.

Art. 349. As propostas de Operação Urbana Consorciada deverão ser aprovadas pelo Conselho da Cidade.

Seção VIII
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 350. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação ambiental, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários ou promoção da habitação de interesse social.

§1º. Na transferência do direito de construir será deduzida a área construída e utilizada no imóvel previsto no caput deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

§2º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§3º. Na hipótese prevista no § 2º deste artigo será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§4º. O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante Escritura Pública.

§5º. A transferência do direito de construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

I - quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela lei de parcelamento do solo urbano;

II - quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação de interesse social;

III - quando forem necessárias áreas para implementação de projetos viários.

Art. 351. O instrumento da Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicado em todo o território municipal de São Mateus.

Art. 352. Lei municipal disciplinará a aplicação da transferência do direito de construir.

Seção IX
Do Direito de Superfície

Art. 353. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos e entidades, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo atendido os seguintes critérios:

I - concessão por tempo determinado;

II - concessão para fins de:

a) viabilizar a implantação de infraestrutura de saneamento básico;

b) facilitar a implantação de projetos de habitação de interesse social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

patrimônio ambiental;
previstos nesta lei;
equipamentos públicos;
social;

c) favorecer a proteção ou recuperação do
d) viabilizar a implementação de programas
e) viabilizar ou facilitar a implantação de serviços e
f) facilitar a regularização fundiária de interesse
social;

III - proibição da transferência do direito para terceiros.

Art. 354. O instrumento do Direito de Superfície poderá ser aplicado em todo o território municipal de São Mateus.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

~~**Art. 355.** Os projetos de edificações já aprovados terão um prazo improrrogável de 12 (doze) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.~~

Art. 355. Os projetos de edificações com área inferior a 900 m² já aprovados anteriormente a esta Lei, terão o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data de vigência desta Lei, para início das obras, após emissão do alvará de construção. **(NR)**

§1º. Para projetos de edificações com área superior a 900m², aprovados anteriormente a esta Lei, deverão passar por avaliação da CMAIVPS para permissão ao início das obras após o licenciamento para emissão do alvará de construção.

§2º. Para renovação do alvará concedido anteriormente a esta lei será exigido que 20% da área a ser construída esteja edificada.

Art. 356. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de construção ou de projeto de edificações, licenciados ou aprovados, respectivamente, anteriormente à vigência desta Lei, deverão seguir as determinações estabelecidas nesta Lei.

Art. 357. O projeto de construção aprovado, de acordo com esta Lei, terá prazo máximo de 4 (quatro) anos de validade, contado a partir da data de aprovação.

Art. 358. Os projetos aprovados, de loteamento ou desmembramento, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registro, sob



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

pena de caducidade da aprovação, de acordo com o artigo 18 da Lei Federal 6766/79.

Art. 359. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de alvará de licença de obras, devendo o projeto, novamente, ser submetido à análise e avaliação do órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

Art. 360. Os projetos aprovados ou protocolados antes a vigência desta Lei podem ser enquadrados aos usos nela previstos, permitida modificações, desde que atendida esta Lei.

Parágrafo 1º: Para construções já edificadas em loteamentos regularizados anteriormente da vigência da Lei do PDM de São Mateus, desde que devidamente comprovadas, fica estipulado prazo de 01 ano (a partir da vigência desta Lei) para: aprovação do desdobro dos lotes com área de 150m² e regularização da construção aos respectivos lotes - para efeito de Habite-se e registro da mesma.

Parágrafo 2º: Após o prazo de carência de 01 ano (a contar da data de vigência desta lei), ficam definidos os Índices Urbanísticos constantes do ANEXO V desta lei para análise e avaliação aos usos e ocupação nela previstos para aprovação de projetos, junto ao Setor Competente da Prefeitura.

Art. 361. A Consulta Prévia ao Plano Diretor Municipal será concedida sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

Art. 362. São partes integrantes deste Plano Diretor:

~~I – Anexo I – Perímetro Urbano Sede; (NR lei 090)~~

~~I – A – Anexo I – A – Perímetro Urbano Distritos (NR lei 090);;~~

~~II – Anexo II – Macrozoneamento;~~

~~III – Anexo III – Zoneamento;~~

~~IV – Anexo IV – Classificação das atividades por~~

~~tipos de grupos;~~

~~V – Anexo V – Tabelas de Índices Urbanísticos;~~

~~VI – Anexo VI – Plano Viário;~~

~~VII – Anexo VII – Plano Viário – Eixos Ambiental e de Integração;~~

~~VIII – Anexo VIII – Número de vagas destinadas ao estacionamento de veículos (privativo e visitante), bicicletas, embarque e desembarque (E/D) e carga e descarga (C/D);~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Histórico; ~~IX – Anexo IX – Identificação do Patrimônio~~

~~X – Anexo X – Dimensionamento de calçadas, ciclovias, vias e inclinação de vias;~~

~~XI – Anexo XI – Seções transversais sugeridas para via local, coletora e arterial;~~

~~XII – Anexo XII – Hierarquia Viária;~~

~~XIII – Anexo XIII – Projeto Cicloviário Proposto;~~

Art. 362. São partes integrantes deste Plano Diretor:

I – Anexo I: Perímetro Urbano Sede; **(NR pela lei 090/2014)**

I – Anexo I-A: Zona de Expansão Urbana e Amortecimento Rural; **(NR)**

I – Anexo I-B: Perímetro Urbano Distritos;

II – Anexo II – Macrozoneamento;

III - Anexo III – Zoneamento Sede; (NR)

III - Anexo III-A – Zoneamento Distrito: Nativo de Barra Nova; (NR)

III - Anexo III-B – Zoneamento Distrito: Itauninhas ; (NR)

III - Anexo III-C – Zoneamento Distrito: Nova Verona; (NR)

III - Anexo III-D – Zoneamento Distrito: Nestor Gomes; (NR)

IV – Anexo IV – Classificação das atividades por tipos de grupos;

V – Anexo V – Tabelas de Índices Urbanísticos;

VI – Anexo VI – Plano Viário;

VII – Anexo VII – Plano Viário - Eixos Ambiental e de Integração;

VIII – Anexo VIII – Número de vagas destinadas ao estacionamento de veículos (privativo e visitante), bicicletas, embarque e desembarque (E/D) e carga e descarga (C/D);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 0xx/2016.

Histórico;

IX – Anexo IX - Identificação do Patrimônio

X – Anexo X - Dimensionamento de calçadas, ciclovias, vias e inclinação de vias;

XI – Anexo XI – Seções transversais sugeridas para via local, coletora e arterial;

XII – Anexo XII – Hierarquia Viária;

XIII – Anexo XIII – Projeto Cicloviário Proposto;

Art. 363. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais, 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. 364. Os casos omissos desta Lei serão analisados pelo CMAIVPS cabendo recurso ao Conselho da Cidade de São Mateus.

~~**Art. 365.** Ficam revogadas as disposições em contrário constantes nas Leis Municipais, em especial as Leis Complementares nºs 067/2013 e 072/2013.~~

Art. 365. Ficam revogadas as disposições em contrário constantes nas Leis Municipais, em especial as Leis Complementares nºs 067/2013, 072/2013, 090/2014 e 106/2015.(NR)

Art. 366. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

~~Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos 02 (dois) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e quatorze (2014).~~

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos xx (xx) dias do mês de xxxxx (xx) do ano de dois mil e xxxxxxxxx (201x).

AMADEU BOROTO
Prefeito Municipal