



LEI COMPLEMENTAR Nº 014, DE 19 DE JUNHO DE 2012.

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Linhares-ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LINHARES, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Linhares, efetuado por particulares ou pelo Poder Público para qualquer fim, obedecidas às legislações federal e estadual relativas à matéria.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será permitido nas Zonas Urbanas, de Expansão Urbana ou de Urbanização Específica definidas na Lei do Perímetro Urbano, observado o disposto no Plano Diretor Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Linhares.

§ 2º Nas Zonas Rurais somente será permitido o parcelamento do solo para fins rurais e a implantação das atividades dispostas no Decreto Federal nº. 62.504, de 08 de abril de 1968, que regulamenta a Lei Federal nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964.

§ 3º Na Zona de Interesse Turístico e de Lazer o parcelamento do solo também deve obedecer às condições estabelecidas pela Lei Estadual nº. 7.943, de 16 de dezembro de 2004.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivo:

I - definir as normas e as diretrizes para o parcelamento do solo urbano e rural nesse Município, determinando os requisitos e as restrições urbanísticas a serem respeitadas;

II - assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais, de interesse da comunidade, no processo de parcelamento do solo;

III - dispor sobre os procedimentos para a aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos do solo;

IV - possibilitar o estabelecimento de padrões diferenciados de parcelamentos para atender às diversas atividades, bem como à população de diversas faixas de renda.



Art. 3º A execução de qualquer forma de parcelamento do solo neste Município dependerá de prévia licença do órgão competente, obedecidas às diretrizes desta Lei, do Plano Diretor Municipal e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Linhares.

Art. 4º Dependerá de exame e prévia anuência do Estado do Espírito Santo o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes condições:

I - localizado na área limítrofe do Município ou quando parte do parcelamento pertencer a outro Município;

II - com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);

III - localizado na Zona de Interesse Turístico e de Lazer desse Município, definida no Plano Diretor Municipal;

IV - localizado nos núcleos urbanos de Regência, Povoação, Pontal de Ipiranga e Barra Seca.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o projeto de parcelamento deverá ser encaminhado, antes da aprovação pelo Município aos órgãos estaduais competentes, acompanhados dos documentos estabelecidos na legislação estadual, para análise e manifestação.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos será feito mediante loteamento, desmembramento, reparcelamento e remembramento.

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados às edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se reparcelamento a alteração de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique na alteração dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 4º Considera-se remembramento ou fusão o reagrupamento de lotes contíguos para a constituição de um único lote maior, importando na modificação das confrontações e limites dos lotes originais.

Art. 6º Quanto ao uso a que se destina o parcelamento, pode ser classificado como:



I - parcelamento para uso residencial – aquele destinado à implantação de atividades predominantemente residenciais, exercidas em função da habitação ou de atividades de comércio e serviços complementares ou compatíveis com a mesma;

II - parcelamento para uso industrial – aquele destinado à implantação de atividades predominantemente industriais e de atividades complementares ou compatíveis com a mesma;

III - parcelamento de interesse social – aquele destinado à edificação de conjunto habitacional de interesse social, com padrões urbanísticos próprios e peculiares, aprovados pelo Poder Público, a fim de atender à população de baixa renda;

IV - parcelamento para urbanização específica – aquele destinado à implantação de atividades estratégicas para o desenvolvimento do Município ou área urbana.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações;

II - em áreas de recargas de aquíferos;

III - em terrenos de mangues e restingas, antes de parecer técnico favorável do órgão estadual de proteção e conservação do meio ambiente;

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

V - em terrenos ou parcelas de terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VI - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

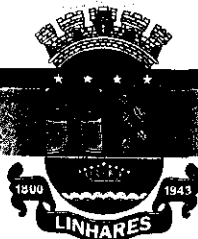
VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VIII - em áreas de preservação ambiental, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

XI - nas pontas e pontais do litoral, estuários dos rios numa faixa de 100,00 m (cem metros).



Art. 8º Esta Lei complementa as diretrizes e exigências de caráter urbanístico, estabelecidas no Plano Diretor Municipal e na Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano deste Município.

Art. 9º Integram esta Lei Complementar os Anexos I e II, com a seguinte denominação:

I - Anexo I – Diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo urbano;

II - Anexo II – Características físicas do sistema viário dos loteamentos.

CAPÍTULO II **Das Definições**

Art. 10 Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento – linha divisória entre as divisas do terreno e a via ou logradouro público;

II - área institucional – área destinada à implantação de atividades de lazer, sociais, culturais, de culto, educação, administração, transporte, circulação e abastecimento;

III - área pública – área destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público e verdes;

IV - área verde – área livre com vegetação nativa ou plantada, destinada predominantemente a parques e praças;

V - arruamento – é a divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadra entre elas;

VI - coeficiente de aproveitamento – relação existente entre a área útil da construção e a área do lote;

VII - declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

VIII - densidade populacional – é medida levando-se em conta o número de pessoas que moram ou trabalham em uma determinada área, considerando toda superfície desta;

IX – desmembramento – é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, com frente para via oficial de circulação de veículos, e sem transferência de área ao domínio público;

X - divisa - linha limite de um lote;



XI - equipamentos públicos comunitários – são os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, lazer e similares;

XII - equipamentos urbanos – expressão genérica que compreende toda obra ou serviço, público ou de utilidade pública, bem como privado, que permitam a plena realização da vida em uma comunidade, tais como os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, rede de dados, coleta e tratamento de lixo;

XIII - espaço livre de uso público – área pública de uso comum do povo, destinada em sua maior parte à recreação, ao lazer e outras atividades exercidas ao ar livre, como praças, parques e áreas verdes;

XIV - faixa de domínio – área de terreno de influência direta de uma via de circulação, destinada à sua operação e ampliação;

XV - faixa de rolamento – cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVI - faixa de servidão – é ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, tais como redes de infraestrutura, implantados ou projetados;

XVII - faixa *non aedificandi* – área do terreno onde não é permitida qualquer construção ou edificação, constitui restrição geral de interesse coletivo à faculdade de construir;

XVIII - faixa sanitária – área *non aedificandi* para efeito de drenagem, captação de águas pluviais e rede de esgoto;

XIX - gleba urbana - área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento. Após o registro do loteamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada, composta de lotes e áreas públicas;

XX - infraestrutura básica – os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas, necessários para sustentar a vida na cidade;

XXI - leito carroçável – pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XXII - logradouro público - é denominação genérica de espaço público destinado à circulação de veículos e pedestres, recreação e lazer;

XXIII - lote – é unidade edificável com frente para via oficial de circulação de veículos;



XXIV – loteamento - é um tipo de parcelamento do solo que se configura no retalhamento de quadras para a formação unidades edificáveis, onde necessariamente ocorre a abertura de novas vias de circulação, implantação de infraestrutura, com transferência gratuita das áreas de vias públicas e espaços livres ao Município, submetido à aprovação do Município para subsequente inscrição no Registro imobiliário;

XXV – quadra – espaço circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – sistema viário existente ou oficial – aquele que foi aceito, declarado ou reconhecido como oficial pelo Poder Público e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário como de domínio público;

XXVII - termo de verificação – ato pelo qual o Município, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXVIII - testada do lote ou divisa frontal do lote – divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação;

XXIX - vias de ligação regional ou municipal – a rodovia ou trechos, com finalidade de ligar Municípios vizinhos ou Distritos deste Município;

XXX - vias de trânsito rápido – são as que ligam dois pontos de uma área conurbada, caracterizada pelo tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade;

XXXI - vias arteriais – são as principais vias de ligação entre bairros, caracterizada pela função de passagem, pelo tráfego fluente de veículos e pelo acesso indireto às atividades lindeiras;

XXXII - vias coletoras – são as avenidas e ruas de menor capacidade, que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, se caracterizam pela função de acessibilidade às atividades lindeiras, onde não é facilitado o desenvolvimento de velocidade;

XXXIII - vias locais – são as vias utilizadas quase que exclusivamente pela população que nelas reside ou trabalha, com baixíssimo tráfego e próprias para transporte seletivo (lotações) e as que ligam ruas internas dos bairros, dando acesso aos lotes;

XXXIV – via particular – via de propriedade privada, ainda que aberta ao público, que não deve ser considerada para efeitos de desmembramento;

XXXV - via de pedestre – são logradouros com características de espaço aberto exclusivos para circulação de pedestre;

XXXVI - vistoria – diligência efetuada pelo Município, tendo como objetivo verificar as condições de uma construção ou obra;

XXXVII - cul de sac – extremidade de uma via pública que permite a manobra de veículos.



CAPÍTULO III Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 11 Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem atender às seguintes condições:

I - os lotes terão área mínima, área máxima e frente mínima, conforme estabelecido no Anexo I desta Lei;

II - a relação entre a profundidade e a testada do lote não será superior a 05 (cinco), salvo maiores exigências estabelecidas nesta Lei;

III - as quadras não poderão apresentar extensão superior a 200,00 m (duzentos metros), salvo nos loteamentos exclusivamente industriais;

IV - os lotes deverão confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, à exceção dos parcelamentos de interesse social;

V - os lotes situados em esquina deverão ter na concordância de suas testadas um chanfro ou curva de concordância com um raio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VI - os lotes situados nas esquinas deverão ter área de 12% (doze por cento) superior em relação à área mínima de lote exigida pela legislação municipal;

VII - nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes é obrigatória a manutenção de uma faixa de amortecimento com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) além das faixas de preservação permanente, nas quais, se for de interesse público, possam ser implantados mobiliário urbano que possibilite o lazer público e a prática de exercícios físicos, trilhas e ciclovias;

VIII - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi*, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) de cada lado;

IX - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, e harmonizar-se com a topografia local;

X - na implantação dos projetos de parcelamento deverão ser preservadas as florestas e demais formas de vegetação natural dos estuários de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.



SEÇÃO I Do Loteamento

Art. 12 Nos loteamentos localizados nas Zonas Urbanas de Dinamização, Consolidação, de Expansão, Corredores de Comércio e Serviços e Zona do Aeroporto, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - o percentual de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo maiores exigências estabelecidas nesta Lei, observando o que se segue:

- a) mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba para espaços livres de uso público;
- b) mínimo de 15% (quinze por cento) da gleba para equipamentos comunitários.

II – implantação no mínimo da seguinte infraestrutura urbana:

- a) rede de escoamento de águas pluviais com redutores de carga dinâmica e grade de recolhimento de detritos;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário fora de bacia de lagoas;
- c) pavimentação em todas as vias do parcelamento;
- d) sistema de abastecimento de água potável;
- e) sistema de rede de energia elétrica.

§ 1º A localização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas aos equipamentos comunitários será definida de acordo com os interesses do Município, reservando-se ao mesmo o direito de recusar as áreas estabelecidas no projeto de parcelamento, podendo, neste caso, designar outras de seu interesse.

§ 2º Não serão aceitas no cálculo do percentual de que trata o inciso I, as áreas de preservação permanente, as faixas de servidão de redes e dutos e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias, em conformidade com a legislação pertinente

Art. 13 Os loteamentos inseridos na Zona de Interesse Turístico e de Lazer da cidade deverão observar os seguintes requisitos:

I - lote mínimo de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados), onde deverão ser incentivados os usos relacionados ao turismo e ao lazer, e tolerados os demais usos identificados em projeto específico, bem como lote máximo de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

II - garantido o acesso às margens da lagoa, conforme diretrizes definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano deste Município;

III - reserva de faixa de preservação permanente, de no mínimo:



- a) 150,00 m (cento e cinquenta metros) no entorno da lagoa Juparanã;
- b) 100,00 m (cem metros) no entorno dos mananciais utilizados para captação de água potável;
- c) 30,00 m (trinta metros) ao longo dos rios ou outro curso d'água qualquer, contribuintes dos mananciais observadas ainda as exigências da legislação ambiental.

IV – implantação no mínimo da seguinte infraestrutura urbana:

- a) rede de escoamento de águas pluviais com redutores de carga dinâmica e grade de recolhimento de detritos e lançamento fora das bacias das lagoas;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário fora de bacia das lagoas;
- c) pavimentação em todas as vias do parcelamento;
- d) sistema de abastecimento de água potável;
- e) sistema de rede de energia elétrica.

V - percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), observada a seguinte proporção:

- a) 10% (dez por cento) para espaços livres que preservem a vegetação existente;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou atividades que permitam acesso público.

Art. 14 Nas Zonas Urbanas de Regência, Povoação, Pontal do Ipiranga e Barra Seca os loteamentos deverão observar aos seguintes requisitos:

I - o percentual de áreas públicas 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, visando à implantação de áreas verdes e ou manter a vegetação existente;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

II - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) rede de escoamento de águas pluviais com redutores de carga dinâmica e grade de recolhimento de detritos;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário fora de bacia de lagoas;
- c) pavimentação com piso filtrante em todas as vias do parcelamento;
- d) sistema de abastecimento de água potável;
- e) sistema de rede de energia elétrica.

III - vedada a ocupação e a abertura de vias antes de 300,00 m (trezentos metros), correspondentes à sobreposição da faixa de domínio da União e da área de proteção



de restinga, contados perpendicularmente a partir da linha de preamar máxima, de acordo com as Resoluções CONAMA;

IV - o sistema de circulação deve assegurar o domínio predominante do pedestre junto à orla, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego de passagem nesses locais.

Art. 15 Nas Zonas Urbanas de Desengano, São Rafael, Bebedouro, Rio Quartel, Farias e Guaxe os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

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

- a) 10% (dez por cento) para equipamentos comunitários;
- b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público, visando à implantação de áreas verdes e ou manter a vegetação existente.

II - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) rede de escoamento de águas pluviais com redutores de carga dinâmica e grade de recolhimento de detritos;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário fora de bacia das lagoas;
- c) pavimentação em todas as vias do parcelamento;
- d) sistema de abastecimento de água potável;
- e) sistema de rede de energia elétrica.

Art. 16 Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe do Município ou que pertença a mais de um Município, observar-se-á:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município onde se pretende implantar o loteamento deverão articular-se com as do Município vizinho, mantendo as mesmas características;

II - quando a divisa intermunicipal não for um curso d'água é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado da mesma.

Art. 17 Os loteamentos destinados ao uso industrial serão permitidos nas Zonas Industriais estabelecidas no Plano Diretor Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Linhares e deverão:

I - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;

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



III - manter faixas verdes de isolamento de no mínimo 15,00 m (quinze metros) capazes de proteger as áreas circunvizinhas, quando estas forem limítrofes às áreas residenciais.

Parágrafo único. Nos loteamentos de que trata este artigo deverão ser implantados, no mínimo, os seguintes equipamentos:

I - rede de equipamentos para distribuição de água;

II - sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, fora de bacia de lagoas, nos termos da legislação vigente;

III - rede de escoamento de águas pluviais;

IV - rede de energia elétrica;

V - pavimentação adequada das vias e assentamento de meios fios.

Art. 18. Nas Zonas Industriais o percentual de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantido o seguinte:

I - mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba para espaços livres de uso público;

II - mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba para equipamentos comunitários;

III - obrigatoriedade de arruamento somente por vias coletoras ou vias arteriais, quando for o caso.

SEÇÃO II Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 19 As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I - de ligação regional;

II - de trânsito rápido;

III - arterial;

IV - coletora;

V - local.

Parágrafo único. As características físicas das vias de que trata este artigo, encontram-se definidas no Anexo II desta Lei.



Art. 20 As vias previstas nos projetos de loteamento deverão articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, sempre que possível prosseguimento à malha viária já implantada, harmonizando-se com a topografia local.

Art. 21 O projeto do sistema viário de circulação deverá ser elaborado de modo a evitar o trânsito de passagem para veículos por meio de vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso aos lotes lindeiros.

Art. 22 As vias locais que terminam em “cul de sac” deverão ter comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o “cul de sac”, que deverá observar um raio mínimo de 12,00 m (doze metros).

Parágrafo único. As vias locais da Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico e da Zona de Interesse Turístico e de Lazer, no Município, poderão ter características especiais definidas em Projeto Específico, sendo submetido à aprovação dos órgãos competentes.

SEÇÃO III Do Desmembramento

Art. 23 Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

Parágrafo único. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento na sede do Município em imóveis com áreas superiores a 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Art. 24 Não será permitido o desmembramento na Zona de Interesse Ambiental e Turístico no Município, em lotes inferiores a 02 ha (dois hectares).

Art. 25 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

SEÇÃO IV Do Reparcelamento

Art. 26 Nos projetos de reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de áreas públicas transferido ao Município no parcelamento original, respeitado o percentual mínimo exigido nesta Lei.

Parágrafo único. A desafetação das áreas de domínio público, relativas ao reparcelamento, depende de prévia audiência pública e autorização legislativa.



Art. 27 Para o fim de regularizar a configuração dos lotes, o Município poderá promover, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas.

Art. 28 Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

SEÇÃO V

Do Remembramento

Art. 29 O projeto de remembramento deverá ser submetido à aprovação do órgão municipal competente.

§ 1º As áreas ou lotes objetos do remembramento devem ser de titularidade única e providenciada a averbação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A área da unidade resultante se sujeitará às regras estabelecidas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano deste Município.

Art. 30 Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO IV

Do Parcelamento do Solo Para Fins Rurais

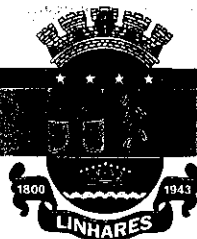
Art. 31 A Zona Rural de Uso Intensivo e a Zona Rural de Uso Controlado somente poderão ser parceladas para fins de exploração turística, agrícola, pecuária, extrativismo vegetal ou agroindustrial, exploração de petróleo, instalação de refinarias, de termelétricas e outras atividades ou similares, de interesse do Município, respeitadas as restrições ambientais.

§ 1º Na Zona Rural de Uso Intensivo o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 2º Na Zona Rural de Uso Controlado o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo mínimo de 02 ha (dois hectares), considerada a alta sensibilidade ambiental das regiões em que estão situadas.

§ 3º Todos os parcelamentos do solo para fins rurais dependerão de prévio licenciamento ambiental.

§ 4º Não serão exigidos para os parcelamentos de que tratam este Capítulo os demais requisitos urbanísticos previstos nesta Lei.



Art. 32 Nos termos do que estabelece o Decreto Federal nº. 62.504/68, será permitida a implantação de atividades urbanas, de apoio à atividade rural, que visem atender interesses de ordem pública, do tipo:

I - destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

a) postos de abastecimento de combustíveis, oficinas mecânicas, garagens e similares;

b) lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;

c) silos, depósitos e similares.

II – destinados a fins industriais, quais sejam:

a) barragens, represas ou açudes;

b) oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;

c) extrações de minerais metálicos ou não e similares;

d) instalação de empreendimentos agroindustriais, indústrias agroflorestais e indústrias hidrominerais.

III - destinados à instalação de serviços comunitários na Zona Rural de Uso Controlado, quais sejam:

a) Portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;

b) Colégios, asilos, educandários, patronatos e similares;

c) Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;

d) Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

e) Igrejas, templos, capelas, cemitérios e similares;

f) Conventos, mosteiros e similares;

g) Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

CAPÍTULO V

Dos Procedimentos para Aprovação do Projeto de Parcelamento

Art. 33 Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitárias, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada, em planta planialtimétrica cadastral, georreferenciada de acordo com o sistema geodésico utilizado no Município, em escala adequada ao entendimento das características do terreno, contendo no mínimo:



- a) as curvas de nível em distância adequada à natureza do projeto;
- b) a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes;
- c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências numa faixa de 100 m (cem metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- f) os condicionantes físicos, ambientais e legais para uso e ocupação do solo.

§ 1º O Município deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados.

§ 2º As informações de que trata este artigo serão entregues ao Município:

I - em meio digital, compatível com o sistema utilizado pelo Município;

II - em meio impresso, com mínimo de duas cópias.

Art. 34 O Município indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

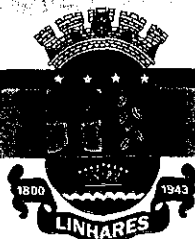
IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a categoria de área urbana em que se insere e os usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos.

Art. 35 Nos casos estabelecidos no art. 4º desta Lei, o Município encaminhará à Secretaria de Estado competente planta do imóvel na escala de 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5 m (cinco metros) em 5 m (cinco metros), com uma cópia já contendo a indicação das diretrizes municipais, acompanhada dos seguintes documentos:

I - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento, energia elétrica, comunicações e gás natural quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;



II - planta de situação da gleba a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto de Geografia e Estatística – IBGE, edição de 1978.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo aos projetos de reparcelamento e remembramento.

Art. 36 Após a indicação das diretrizes estaduais, nos termos da legislação específica, a Secretaria de Estado competente encaminhará as plantas ao Município para a elaboração do projeto pelo interessado.

Parágrafo único As diretrizes estaduais terão validade pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 37 Orientado pelas diretrizes municipais e estaduais, quando houver, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 04 (quatro) anos, será apresentado neste Município, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, acompanhado de:

I - respostas das concessionárias sobre condição de atendimento de infraestrutura;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares ou projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, com determinação de pontos de lançamento e procedimentos técnicos para a redução das cargas dinâmicas dos efluentes e de recolhimento de resíduos antes do lançamento no corpo receptor;

VII - a indicação de lançamento das redes de infraestrutura básica.



§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas dos usos e ocupações predominantes;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§ 4º O cronograma de execução de obras deverá constar, no mínimo, do seguinte:

I - execução das vias de circulação do loteamento;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

III - obras de escoamento das águas pluviais;

IV - implantação das redes de abastecimento de água, rede coletora e tratamento de esgoto sanitário e energia elétrica;

V - pavimentação das vias.

§ 5º O prazo para aceitação ou recusa das obras será de 60 (sessenta) dias.

§ 6º É de responsabilidade exclusiva do loteador a execução de todas as obras de urbanização listadas no § 4º deste artigo, constantes dos projetos aprovados pela entidade competente, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais, além do fornecimento de placas de denominação de logradouros.

§ 7º A instalação dos serviços públicos, pelas concessionárias, é condicionada ao visto do Município no projeto aprovado pela entidade competente.

Art. 38 A execução das obras de urbanização de que trata o art. 37, § 4º e § 6º, será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as seguintes modalidades:



I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro.

§ 1º A garantia em dinheiro terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º A garantia poderá ser liberada à medida que forem executadas as obras, desde que não desfígure a efetiva garantia para o restante das obras, preferencialmente, na seguinte proporção:

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

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

III - 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 39 Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária deverá ser destinado, no mínimo, o equivalente a 40% (quarenta por cento) dos lotes.

Parágrafo único. A prestação da garantia hipotecária será firmada por Termo de Compromisso, que deverá ser levado a registro, acompanhado de cópias das plantas do projeto de loteamento com demarcação precisa da área dada em garantia.

Art. 40 Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e os destinados a habitação de interesse social na forma da lei, com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

Art. 41 Depois de prestada a garantia de que trata o artigo 38, o projeto de parcelamento devidamente aceito pelos órgãos técnicos municipais será remetido ao Prefeito Municipal para expedição do competente decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º O prazo para aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento será de 90 (noventa) dias.

§ 2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O ato de aprovação será publicado no Diário Oficial.

Art. 42 Deverá ser requerida licença para início de obras ao Município, 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 de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.



Parágrafo único. O requerimento da licença deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, do sistema de esgoto sanitário, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público.

Art. 43 A edificação em lotes resultantes de projeto de parcelamento aprovado, depende de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis e da execução das obras estabelecidas nesta Lei, comprovada mediante inspeção pelos órgãos municipais de fiscalização.

Parágrafo único. O Município poderá licenciar edificações, simultaneamente, à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do “habite-se” à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 44 Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, por meio de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

Art. 45 O certificado de exame e anuência prévia expedida pelo Estado terá validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação municipal, sob pena de caducidade, se neste prazo não for promovido o registro do projeto de parcelamento junto ao Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Concedida a anuência prévia, o projeto será devolvido ao Município a quem compete sua aprovação.

CAPÍTULO VI

Das infrações e sanções

Art. 46 Sem prejuízo das sanções civis e penais estabelecidas na Lei Federal nº. 6766/79, a realização de parcelamento sem aprovação do Município enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a apresentar todos os documentos necessários para abertura do processo de regularização do empreendimento nos 05 (cinco) dias úteis seguintes.



§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) URMLs - Unidades Referenciais do Município de Linhares - por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) URMLs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) URMLs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) URMLs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 47 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário a apresentar todos os documentos necessários para regularização junto ao cartório competente nos 05 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) URMLs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) URMLs.

Art. 48 A não conclusão das obras estabelecidas no cronograma sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) URMLs por mês, ou fração, de atraso.

Art. 49 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 50 Fica revogada a Lei nº. 890, de 12 de novembro de 1980, a Lei nº. 2.623, de 04 de julho 2006, bem como as demais disposições contrárias a esta Lei Complementar.

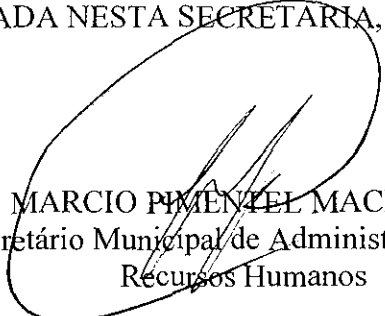


REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e doze.


GUERINO LUIZ ZANÓN
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.


MARCIO PIMENTEL MACHADO
Secretário Municipal de Administração e dos
Recursos Humanos



ANEXO I

DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

LOCAL	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M ²)	ÁREA MÁXIMA DO LOTE (M ²)	FRENTE MÍNIMA (M)	PERCENTUAL DE ÁREAS PÚBLICAS (%)
Áreas Urbanas de Dinamização	360,00	7.200,00	12,00	35
Áreas Urbanas de Consolidação	360,00	7.200,00	12,00	35
Área de Interesse Ambiental e Turístico.	20.000,00	Definido por projeto específico	100,00	Definido por projeto específico
Área de Interesse Turístico e de Lazer na cidade de Linhares	1.000,00	20.000,00	20,00	35
Áreas Urbanas nos Distritos	360,00	7.200,00	12,00	35
Área Industrial	360,00	-	12,00	35

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e doze.


GUERINO LUIZ ZANON
Prefeito Municipal



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
Faixa de domínio	32,00 m	18,00 m	15,00 m
Largura da faixa de rolamento	3,50 m cada	3,50 cada m	3,50 m
Largura do acostamento ou estacionamento em paralelo	2,50 m em cada mão de tráfego	2,50 m em cada mão de tráfego	2,00 m em um dos lados da via
Leito carroçável, incluído acostamento	19,00 m (9,5 m em cada mão de tráfego)	12,00 m (6,00 m em cada mão de tráfego)	9,00 m
Canteiro central	Aconselhável Mínimo = 5,00 m	sem canteiro central	sem canteiro central
Passeios	4,00 m de cada lado da via	3,00 m de cada lado da via	2,50 m

Observação: A via de trânsito rápido é regida por legislação específica.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e doze.


GUERINO LUIZ ZANON
Prefeito Municipal