

LEI COMPLEMENTAR N.º 2623, DE 4 DE JULHO DE 2006.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Linhares, e dá outras providências.

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 A presente Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Linhares, Estado do Espírito Santo, efetuado por particulares ou pelo Poder Público para qualquer fim, e será regulado pela presente Lei, obedecidas às normas federal e estadual relativas à matéria, em conformidade com o que dispõe o Artigo 159, inciso I, “c”, da Lei Complementar nº. 2454, de 07 de janeiro de 2005.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será permitido nas áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano, observado o disposto no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Nas Áreas 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 área de interesse especial e turístico o parcelamento do solo segue as condições estabelecidas pela Lei Estadual nº 7943, 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 no Município de Linhares, 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, o licenciamento e o registro dos parcelamentos do solo;
- IV. possibilitar o estabelecimento de padrões diferenciados de parcelamentos para atendimento às diversas atividades e à população de diversas faixas de renda.

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

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados, em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

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 em áreas limítrofes dos Municípios ou quando parte do parcelamento pertencer a outro Município;
- II. com área superior a 1.000.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- III. localizado na Área de Interesse Ambiental e Turística de Linhares, definida no Plano Diretor;
- IV. localizado nos núcleos urbanos de Regência, Povoação, Pontal de Ipiranga e Barra Seca.

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 a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se parcelamento a alteração de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique 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 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, estabelecidos para a construção de habitação de caráter social, aprovados pelo Poder Público, para atender às classes de população de menor renda;
- IV. parcelamento para urbanização específica –aquele destinado à implantação de atividades estratégicas, para o desenvolvimento do município ou área urbana, como por exemplo o turismo, onde é prevista a implantação de atividade predominante e de atividades complementares ou de apoio, compatíveis com a mesma.

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

- I. em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação e antes de tomadas às providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;
- 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 com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);
- VI. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

- VII. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII. em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;
- IX. em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;
- 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 e na legislação de uso e ocupação do solo do Município de Linhares.

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

- I. Anexo I – Diretrizes urbanísticas para os parcelamentos do solo para fins urbanos;
- 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 e circulação e abastecimento;
- III. área pública – área destinada a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;
- IV. área verde – área livre com vegetação nativa ou plantada;
- V. arruamento – implantação de logradouros públicos ou vias destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;
- VI. coeficiente de aproveitamento – relação entre a área total edificada e a área do lote, que corresponde a um índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida para o mesmo;
- VII. declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

- VIII. densidade - relação entre o número de habitantes e uma determinada área, incluindo vias e áreas verdes;
- IX. desafetação de área - procedimento mediante o qual, um bem de domínio público é subtraído dessa condição, para ser incorporado ao domínio privado ou do Estado;
- X. divisa - linha limite de um lote;
- XI. equipamento comunitário - são os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, segurança, lazer e similares;
- XII. equipamento público - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
- XIII. espaço livre de uso público - área pública de uso comum do povo, destinada em sua maior parte ou exclusivamente à recreação, 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 - espaço relativo às redes de infra-estrutura e serviços públicos, implantados ou projetados, e correspondentes áreas *non-aedificandi*;
- XVII. faixa non aedificandi - área do terreno onde não é permitida qualquer construção ou edificação;
- XVIII. faixa sanitária - área *non aedificandi* para efeito de drenagem, captação de águas pluviais e rede de esgotos;
- XIX. gleba - área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XX. infra-estrutura 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 pavimentada, ou não;
- XXI. leito carroçável - pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XXII. logradouro público - área pública destinada à circulação de veículos e pedestres, recreação e lazer;
- XXIII. lote - terreno resultante de projeto de parcelamento do solo urbano, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, resultante do parcelamento de uma gleba para fins de urbanização;
- XXIV. quadra - conjunto de lotes circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

- XXXV. termo de verificação – ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
- XXXVI. Testada do lote ou divisa frontal do lote – divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação;
- XXXVII. Via de ligação regional ou municipal – a rodovia, ou trecho, com função de proceder à ligação com Município vizinho ou entre Distritos do Município;
- XXXVIII. Via de trânsito rápido – a via que liga dois pontos de uma área conturbada, caracterizada pelo tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade;
- XXXIX. Via arterial – a via de ligação entre bairros, caracterizada pela função de passagem, pelo tráfego fluente de veículos e pelo acesso indireto às atividades lindeiras;
- XXX. Via coletora – a via que distribui o tráfego entre as vias locais e as arteriais e se caracteriza pela função de acessibilidade às atividades lindeiras e onde não é facilitado o desenvolvimento de velocidade;
- XXXI. Via local – a via de tráfego lento e baixa velocidade que dá acesso direto às unidades imobiliárias;
- XXXII. Via de pedestre – a via destinada à circulação de pedestres;
- XXXIII. Vistoria – diligência efetuada pela Prefeitura, tendo como objetivo verificar as condições de uma construção ou obra.
- XXXIV. 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 5 (cinco), salvo maiores exigências estabelecidas na presente Lei;
- III. as quadras não poderão apresentar extensão superior a 200 m (duzentos metros);
- 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 12 % superior aos demais lotes das respectivas quadras onde estiverem inseridos.
- VII. nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes é obrigatória a manutenção de uma faixa de uso público com largura mínima de 15,00m (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 e o respectivo Relatório Técnico, 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 Áreas Urbanas de Dinamização, Consolidação, de Expansão, Estratégicas, deverá se observar 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 infra-estrutura 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.

§ 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 à Prefeitura 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 este artigo 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.

§ 3º Nos parcelamentos localizados na Área de Interesse Ambiental e Turística de Linhares, correspondente à Área de Interesse Especial do Estado definida pela Lei Estadual 7943/04, o percentual de ocupação não poderá ser superior a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- I. 10 % (dez por cento) para espaços livres visando a implantação de áreas verdes e ou que preservem a vegetação existente;
- II. 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou atividades que permitam acesso público.

§ 4º Nos parcelamentos localizados na Área de Interesse Turístico e de Lazer, na cidade de Linhares, o percentual de ocupação não poderá ser superior a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

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

§ 5º Nas áreas urbanas de Regência, Povoação, Pontal do Ipiranga, e Barra Seca, o percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

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

§ 6º Nas Áreas Industriais, quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), o percentual de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no *caput* deste artigo.

§ 7º Nas áreas urbanas de Desengano, São Rafael, Bebedouro, Rio Quartel, Farias, e Guaxe o percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba observada a seguinte proporção:

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

Art. 13. Os loteamentos inseridos na Área de Interesse Ambiental e Turístico do Município de Linhares, fora do perímetro urbano, deverão observar os seguintes requisitos:

- I. lote mínimo de 2 (dois) hectares onde deverão ser incentivados os usos relacionados ao turismo e permitidos apenas uso residencial, comércio e serviço de apoio à atividade principal e, tolerado o uso institucional local;
- II. garantido o acesso às margens das lagoas em toda a sua extensão, para residentes e não residentes da área;
- III. reserva de faixa de preservação permanente, de no mínimo:
 - a. 150,00 m (cento e cinquenta metros) no entorno das lagoas Juparanã e Juparanã Mirim;
 - 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. densidade de ocupação de um habitante para cada quatrocentos metros quadrados ou 25 (vinte e cinco) habitantes por hectare;
- V. tratamento do terreno natural dos lotes em curvas de nível e implantação de caixas de coleta de águas de chuva, para aproveitamento como recarga artificial de aquíferos, de maneira a evitar o lançamento de águas pluviais nas áreas públicas;
- VI. implantação no mínimo da seguinte infra-estrutura 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.

§ 1º Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, manguezais, na orla dos cursos d'água e canais.

§ 2º Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância à topografia local, não se permitindo movimento de terra, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

Art. 14. Os loteamentos inseridos na Área de Interesse Turístico e de Lazer da cidade deverão observar os seguintes requisitos:

- I. lote mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) onde deverão ser incentivados os usos relacionados ao turismo e ao lazer e tolerados os demais usos identificados em projeto específico;
- II. garantido o acesso às margens da lagoa, conforme diretrizes definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Linhares;
- 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 infra-estrutura 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.

Art. 15. Nas áreas urbanas de Regência, Povoação, Pontal do Ipiranga e Barra Seca os loteamentos deverão observar aos seguintes requisitos:

- I. 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 e lançamento fora das bacias das lagoas;
 - b. sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário fora de bacia das 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.
- II. vedada à 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;
- III. 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. 16. Nas áreas urbanas de Desengano, São Rafael, Bebedouro, Rio Quartel, Farias, Guaxe os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

- I. 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 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.

Art. 17. 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. 18. Os loteamentos destinados ao uso industrial serão permitidos nas Áreas Industriais estabelecidas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação 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, em seu entorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas.

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, 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.

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 200,00m (duzentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o “cul de sac”, que deverá observar raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. As vias locais da Área de Interesse Ambiental e Paisagístico de Linhares e da Área de Interesse Turístico e de Lazer poderão ter características especiais, definidas em Projeto Específico e submetido à aprovação dos órgãos competentes.

SEÇÃO III

Do Desmembramento

Art. 23. Nos projetos de desmembramento a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba.

Art. 24. Não será permitido o desmembramento na Área de Interesse Ambiental e Turística de Linhares em lotes inferiores a 2 (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 relativos a 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, a Prefeitura Municipal 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 remembramento poderá ocorrer:

- I. por meio da aprovação pelo Prefeito Municipal, nos casos de lotes não edificados;
- II. por meio da aprovação de projeto de edificação e emissão da Carta de Habite-se.

§ 1º Nos casos previstos no inciso II a Carta de Habite-se será o documento comprobatório da autorização para o remembramento, devendo possuir observação específica sobre o fato, bem como o novo endereçamento, as medidas e a área resultante.

§ 2º Quando ocorrer projeto de edificação que utilize dois ou mais lotes de proprietários distintos, deverá ser apresentado documento com a anuência dos proprietários dos lotes.

§ 3º O remembramento de lotes, quando um deles estiver edificado, fica condicionado à apresentação de plano de ocupação ou projeto de edificação, sendo também formalizado quando da expedição da Carta de Habite-se.

§ 4º Em qualquer dos casos previstos neste artigo deverá ser providenciada a averbação do imóvel único junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º A área da unidade resultante deverá estar de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na legislação de Uso e Ocupação do Solo.

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 Área Rural de Uso Intensivo e a Área Rural de Uso Controlado somente poderá ser parcelada para fins de exploração turística, agrícola, pecuária, extrativismo vegetal ou agroindustrial, exploração de petróleo, instalação de refinarias, de termelétricas e outras atividades afins de interesse do Município, respeitadas as restrições ambientais.

§ 1º Na área 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 área rural de uso controlado o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo mínimo de 2 (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 n.º 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 indústrias em geral.
- 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, centros de educação físicas e similares;
 - c. Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
 - d. Igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;
 - e. Conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;
 - f. 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 à Prefeitura Municipal 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 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 A Prefeitura deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados no Município.

§ 2º As informações de que trata este artigo serão entregues à Prefeitura:

- I. em meio digital, compatível com o sistema utilizado pela Prefeitura;
- II. em meio impresso, com mínimo de duas cópias.

Art. 34. A Prefeitura Municipal 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 da cidade e 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 4 (quatro) anos.

Art. 35. Nos casos estabelecidos no art. 4º desta Lei, a Prefeitura Municipal 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 em 5,00 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 à Prefeitura Municipal para a elaboração do projeto pelo interessado.

Parágrafo único. As diretrizes estaduais terão validade pelo prazo máximo de 1 (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 4 (quatro) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, acompanhado de:

- I. respostas das concessionárias sobre condição de atendimento de infra-estrutura;
- 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 infra-estrutura 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 conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações conseqüentes.

§ 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 referidas no § 4º deste artigo, constantes dos projetos aprovados pela entidade competente, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

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

Art. 38. A proposta de garantia para execução das obras de que trata o art. 35, poderá ser das seguintes modalidades:

- I. Garantia hipotecária;
- II. Caução em dinheiro.

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

§ 2º A garantia prestada poderá ser liberada, à medida que forem executadas as obras e na seguinte proporção:

- I. 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-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, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

- I. Nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a Prefeitura, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;
- II. A Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 40. Nos casos previstos no art. 4º desta Lei, o projeto de parcelamento deverá ser encaminhado, antes da aprovação pela Prefeitura Municipal aos órgãos estaduais competentes, para proceder ao exame, acompanhados dos documentos estabelecidos na legislação estadual.

Art. 41. O certificado de exame e anuência prévia pelo Estado valerá 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 à Prefeitura Municipal a quem compete sua aprovação.

Art. 42. Depois de prestada a garantia de que trata o artigo 36 e após análise pelo órgão central de planejamento o projeto de parcelamento será remetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, para posterior envio ao Prefeito Municipal para o respectivo 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. 43. Deverá ser requerida Licença para início de obras à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data 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. 44. 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 de fiscalização municipais.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá licenciar edificações, simultaneamente, à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habite-se à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

CAPÍTULO VI

Das infrações e sanções

Art. 45. Sem prejuízo das sanções civis e penais estabelecidas na Lei Federal nº. 6766/79, a realização de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal 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 5 (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) UMRs - Unidades Municipais de Referência - 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) UMRs, 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) UMRs por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UMRs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 46. 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 5 (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) UMRs 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) UMRs.

Art. 47. 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) UMRs por mês, ou fração, de atraso.

Art. 48. Esta Lei entra em vigor no dia 30 de março de 2006.

Art. 49. Fica revogada a Lei nº. 890, de 12 de novembro de 1980 e suas alterações subseqüentes.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e seis.

José Carlos Elias
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.

João Pereira do Nascimento
Secretário Municipal de Administração e dos Recursos Humanos

ANEXO I

DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA OS PARCELAMENTOS

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 turística de Linhares	20.000,00	Definido por projeto específico	100,00	Definido por projeto específico
Área de interesse turística e de lazer na cidade de Linhares	1.000,00	Definido por projeto específico	20,00	Definido por projeto específico
Áreas urbanas inseridas no distrito de Regência	360,00	7.200,00	12,00	35
Área industrial	360,00	23.040,00	12,00	35

Linhares-ES, 4 de julho de 2006.

José Carlos Elias
Prefeito Municipal

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

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

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

Linhares-ES, 4 de julho de 2006.

José Carlos Elias
Prefeito Municipal