



LEI N° 2.865, DE 17 DE JULHO DE 2009.

Dispõe sobre o estabelecimento dos parâmetros e índices urbanísticos e edifícios a serem aplicados em áreas de interesse social 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 Ficam instituídos parâmetros e índices urbanísticos e edifícios específicos para fins de aprovação e licenciamento dos loteamentos e das construções habitacionais, em áreas definidas como de interesse social pelo Município de Linhares, Estado do Espírito Santo, observado o disposto na Lei 10.257/2001 e Lei Complementar 2454/2005 e devidamente aprovados pela Câmara Municipal de Vereadores, conforme art. 59, da Lei Complementar 2454/2005.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, entende-se por interesse social as áreas destinadas a obras que resultem em urbanização e edificações de moradias para populações de baixa renda, conforme dispõe o art. 56 da Lei Complementar 2454/2005, assim como a implantação de equipamentos urbanos e comunitários para essas populações.

Art. 2º O objetivo desta Lei é viabilizar a construção de Unidades Habitacionais para famílias com renda bruta de 0 a 10 salários mínimos.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo para fins de interesse social em áreas já definidas como impróprias na Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 2623, de 04 de junho de 2006).

CAPÍTULO II
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 4º Para fins de aprovação e licenciamento das construções enquadradas nesta Lei, ficam estabelecidos os seguintes requisitos edifícios e urbanísticos:

- I. lotes com área mínima do terreno – 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros) lineares;
- II. a relação entre a profundidade e a testada do lote não será superior a 2,5 (dois vírgula cinco), salvo maiores exigências estabelecida na presente Lei;
- III. as quadras não poderão apresentar extensão superior a 200m (duzentos metros);
- IV. os lotes deverão confrontar-se com via pública, sendo tolerada a frente exclusiva para vias de pedestres;

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

VI. 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 mobiliários urbanos que possibilite o lazer público e a prática de exercícios físicos, trilhas e ciclovias;

VII. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa não edificada, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) de cada lado;

VIII. 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;

IX. 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. 5º Nos loteamentos para fins sociais, deverão 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 2,5% (dois virgula cinco por cento) da gleba para espaços livres de uso público;
- b) mínimo de 2,5% (dois virgula cinco 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;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgoto sanitário;
- c) sistema de abastecimento de água potável;
- d) sistema de rede de energia elétrica;
- e) pavimentação e meio fio.

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

SEÇÃO II Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 6º 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 I desta Lei.

Art. 7º 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. 8º 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. 9º 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 5,00m (cinco metros).

CAPÍTULO III Dos Procedimentos para Aprovação do Projeto de Parcelamento

Art. 10. 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 comunitário, 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.

Art. 11. O Município deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados em seu território.

Art. 12. As informações de que trata o artigo 10 deverão ser protocolizadas na Prefeitura:

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

Art. 13. 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 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.

Art. 14. Orientado pelas diretrizes municipais, e estaduais quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras de infra-estrutura e edificações, com duração máxima de 2 (dois) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I. Carta de Anuência das concessionárias de água e energia, atestando a viabilidade de atendimento da infra-estrutura solicitada para o local;
- 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.

Art. 15. Os desenhos conterão pelo menos:

- I. a subdivisão em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. a locação das edificações dentro dos lotes com cotas de afastamentos frontais, laterais e de fundo;
- III. apresentação de projeto arquitetônico das edificações, contendo os seguintes elementos:
 - a) planta baixa definindo portão de entrada, muro e entrada de garagem;
 - b) elevação das fachadas para logradouros;
 - c) cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, em que constem principalmente os pés direitos, a cota de soleira e os elementos importantes da obra;
 - d) planta de situação e locação, indicando:
 1. posição da obra em relação ao terreno;
 2. numeração dos lotes vizinhos se houver;
 3. número do lote e quadra;
 4. nome do logradouro se houver;
 5. orientação magnética ou geográfica;

6. coeficiente de aproveitamento;
 7. taxa de ocupação;
 8. quadro de áreas.
- e) planta de cobertura completa, devidamente cotada.
- IV. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - V. as dimensões lineares e angulares ou projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - VI. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - VII. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - VIII. 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;
 - IX. a indicação de lançamento das redes de infra-estrutura básica, rede de escoamento de águas pluviais e rede de esgoto.

Art. 16. 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.

Art. 17. 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. pavimentação das vias;
- IV. obras de escoamento das águas pluviais;
- V. implantação das redes de abastecimento de água, rede coletora e tratamento de esgoto sanitário e energia elétrica;
- VI. implantação de meio fio
- VII. execução de todas as edificações residenciais unifamiliares inseridas em cada lote.

Art. 18. O prazo para aceitação ou recusa das obras será de 60 (sessenta) dias.

Art. 19. É de responsabilidade exclusiva do loteador a execução de todas as obras referidas no artigo 17, constantes dos projetos aprovados pela entidade competente, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 20. A instalação dos serviços públicos, pelas concessionárias, é condicionada ao visto da Prefeitura Municipal no projeto aprovado pela entidade competente.

Art. 21. A proposta de garantia para execução das obras obedecerá aos mesmos critérios e modalidades estabelecidos na Lei 2454/2005.

CAPÍTULO IV

Dos parâmetros urbanísticos das habitações de Área de interesse

Art. 22. Na Área de interesse Social, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. coeficiente de aproveitamento:
 - a) mínimo igual a 0,24 (vinte e quatro centésimos);
 - b) básico igual a 0,5 (cinco décimos);
 - c) máximo igual a 1 (um).
- II. usos:
 - a) permitido: residencial unifamiliar
 - b) proibido: industrial de pequeno, médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal, institucional setorial e institucional especial;
 - c) tolerado: residencial multifamiliar, comércio e serviço local e de bairro, institucional local e de bairro;
- III. lotes com área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV. gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, incluído o terraço;
- V. afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);
- VI. afastamento de fundos mínimo: 1,5m (um vírgula cinco metros);
- VII. afastamento lateral mínimo estabelecido em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:
 - a) para lotes de até 12,00m (doze metros) de frente: recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados;
 - b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

CAPÍTULO V

Das infrações e sanções

Art. 23. Sem prejuízo das sanções civis e penais estabelecidas na Lei Federal nº. 6.766/79, a realização de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal enseja a aplicação das sanções previstas na Lei de Parcelamento de solo (Lei 2623, de 04 de junho de 2006).

Art. 24. 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.

Art. 25. Decorrido o prazo estipulado pelo artigo 14, e não tendo o proprietário concluído todas as edificações propostas no projeto, não mais poderão ser aplicados os percentuais de utilização de gleba previstos no artigo 5º, inciso I, alíneas a e b desta lei, devendo prevalecer aqueles previstos no artigo 12, inciso I, alíneas a e b da Lei Municipal 2623/2006, os quais deverão ser realocados nas áreas dos lotes não edificados existentes.

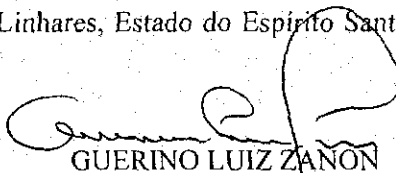
CAPÍTULO VI
Das Disposições Finais

Art. 26. Os requisitos edifícios e urbanísticos não contemplados nesta Lei serão os fixados no Plano Diretor Municipal, no Código de Obras do Município e na Lei local de uso e ocupação do solo.

Art. 27. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

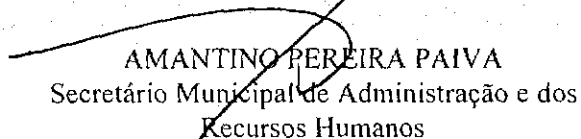
Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezessete dias do mês de julho do ano de dois mil e nove.



GUERINO LUIZ ZANON

Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.



AMANTINO PEREIRA PAIVA
Secretário Municipal de Administração e dos
Recursos Humanos

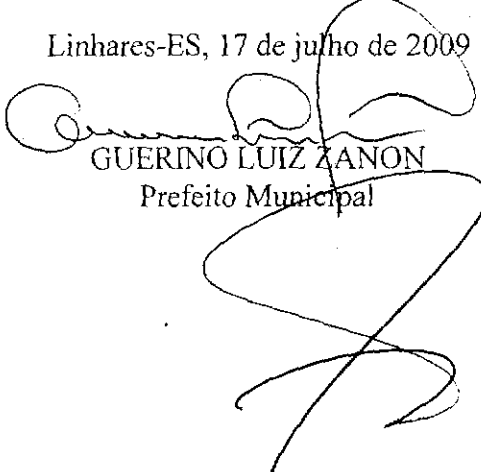
ANEXO I

**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO SISTEMA VIÁRIO DOS
 LOTEAMENTOS**

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
Faixa de domínio	32,00m	13,00m	10,00m
Largura da faixa de rolamento	3,50 m cada	2,50m cada	-
Largura do acostamento ou estacionamento em paralelo	2,50m em cada mão de tráfego	2,50m em cada mão de tráfego	-
Leito carroçável, incluído acostamento	19,00m (9,5m em cada mão de tráfego)	10,00m (5,00m em cada mão de tráfego)	8,00m
Canteiro central	Aconselhável Mínimo = 6,00m	sem canteiro central	sem canteiro central
Passeios	4,00m de cada lado da via	1,50m de cada lado da via	1,00m

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

Linhares-ES, 17 de julho de 2009


 GUERINO LUIZ ZANONI
 Prefeito Municipal