

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA

PLANO DIRETOR URBANO DE CONCEIÇÃO DA BARRA
1977/1990

LEGISLAÇÃO BÁSICA

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA
FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

PLANO DIRETOR URBANO
DE CONCEIÇÃO DA BARRA
1977/1990

LEGISLAÇÃO BÁSICA

FJSN/Dezembro/1977

GOVERNADOR DO ESTADO

Elcio Alvares

PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA

Humberto de Oliveira Serra

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

Stélio Dias - Diretor Superintendente

Arlindo Villaschi Filho - Diretor Técnico

EQUIPE TÉCNICA

SUPERVISORES

Stélio Dias

Arlindo Villaschi Filho

TÉCNICOS RESPONSÁVEIS

André Tomoyuki Abe

Fernando Augusto B. Bettarello

TÉCNICOS COLABORADORES

Carlos Cândido Caser

Márcia Grandi Monteiro de Tancredo

Roberto Garcia Simões

EQUIPE AUXILIAR

Carmem Maria Lima Arruda

Maria Osória Bernardo Pires

José Luiz Gobbi Fraga

Edir Lirio

Elisabeth Fiorio Checon

Wilson Fernando Teixeira

.....

APRESENTAÇÃO

.....

O trabalho que ora se propõe para Conceição da Barra, tem dois ângulos de pioneirismo a nível do Espírito Santo.

No primeiro, retrata-se a preocupação de toda uma municipalidade no sentido de preservar as características fundamentais de uma cidade que, através dos anos, é conhecida pelas suas tradições, pelo seu folclore e pelas suas belezas naturais.

Por outro lado, o segundo ângulo denota a consciência do Governo do Estado, através da Fundação Jones dos Santos Neves, no que diz respeito à potencialidade turística da cidade e a necessidade de serem adotadas medidas no sentido de evitar que a Rodovia Adolfo Serra (ligando a cidade à BR-101), construída objetivando um maior fluxo de turistas, não venha a inviabilizar a atividade a longo prazo devido ao crescimento desordenado da cidade.

ÍNDICE

	Página
APRESENTAÇÃO	
PROJETO DE LEI CRIANDO O CODEBARRA	1
PROJETO DE LEI DE ZONEAMENTO	4
ANEXOS	22
ANEXO I - Mapas	23
ANEXO II - Glossário	24
ANEXO III - Zonas de Uso - Características Básicas dos Lotes e Edificações	27
PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO	29

PROJETO DE LEI
CRIANDO O CODEBARRA

PRQJETO DE LEI

Cria o Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município de Conceição da Barra e dá outras providências.

Art. 1º - Fica instituído o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Conceição da Barra, órgão de assessoramento do Prefeito Municipal, competindo-lhe:

I - Promover o processo de planejamento para o desenvolvimento do Município de Conceição da Barra;

II - Promover, apreciar e emitir parecer sobre estudos, planos e projetos que se relacionem com o Desenvolvimento Econômico e Social do Município, bem como - acompanhar a sua implantação e providenciar as suas revisões necessárias;

III - Apreciar e emitir parecer sobre projetos de Lei e medidas administrativas de interesse do Município;

IV - Emitir parecer sobre a programação física e financeira do Município referentes a assuntos de seu peculiar interesse.

Art. 2º - O Conselho de Desenvolvimento Urbano de Conceição da Barra - CODEBARRA, será composto por:

- a) Prefeito Municipal na qualidade de seu Presidente;
- b) Um representante da Câmara Municipal;
- c) Um representante do Centro de Tradições Barrenses;
- d) Um representante da EMCATUR;
- e) Um representante da Fundação Jones dos Santos Neves.

Art. 3º - As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes, cabendo ao Presidente, além do voto comum o de desempate.

Art. 4º - O CODEBARRA reunir-se-á, ordinariamente, quatro vezes por ano e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por quatro de seus membros.

PARÁGRAFO ÚNICO - As sessões se realizarão com um mínimo de quatro membros.

Art. 5º - Os recursos que couberem ao Município, por força da Lei Federal 6.261 de 14.11.75 (especialmente o seu Art. 12 e seu Parágrafo 2º), serão usados para fazer face às despesas de funcionamento do CODEBARRA.

Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PROJETO DE LEI
DE ZONEAMENTO

PROJETO DE LEI

Regula o zoneamento, ocupação e o uso do solo dentro do perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra.

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o zoneamento, ocupação e uso do solo dentro do perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano, em conformidade com o Plano Diretor Urbano da sede do Município de Conceição da Barra, consubstanciado pelo Mapa que consta do Anexo I (Mapas), integrante desta Lei;
- II - Assegurar a distribuição equilibrada de atividades e pessoas no território, mediante controle do tipo e da intensidade do uso do solo, tendo em vista uma melhor qualidade de vida para os habitantes e visando a preservação e valorização do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e natural da cidade;

III - Assegurar a reserva dos espaços necessários, ou localização adequada, destinada ao desenvolvimento de diferentes atividades, principalmente aquelas ligadas à habitação, ao lazer e ao turismo, que deve ser visto como a principal atividade econômica da cidade.

Art. 2º - O perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra, objeto da presente Lei, é o delimitado pela Lei Municipal nº 870/70 de 14 de abril de 1970.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, ficam definidas as expressões dela constante no Anexo II (glossário) integrante desta Lei.

DA URBANIZAÇÃO

Art. 4º - As Zonas de Urbanização delimitadas no Mapa que consta do Anexo I (Mapas), visam orientar o processo de urbanização da sede do Município de Conceição da Barra.

PARÁGRAFO ÚNICO - As Zonas de Urbanização previstas neste Artigo são as seguintes:

- I - Zona de Urbanização Prioritária (ZUP)
- II - Zona de Expansão da Urbanização (ZEU)
- III - Zona de Urbanização Diferida (ZUD)

Art. 5º - Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), é a composta por áreas já urbanizadas ou que deverão ser urbanizadas tendo em vista o melhor aproveitamento dos serviços e equipamentos urbanos e a racionalização da aplicação dos recursos públicos mediante adensamento orientado.

Art. 6º - Zona de Expansão da Urbanização (ZEU), é a composta por áreas destinadas a abrigar o crescimento ordenado da sede do Município de Conceição da Barra, mas que só deverão receber a aplicação de recursos públicos, quando a ocupação da Zona de Urbanização Prioritária (ZUP) houver atingido 70% (setenta por cento) do total de seus lotes.

Art. 7º - Zona de Urbanização Diferida (ZUD) é composta por áreas não incluídas nas demais zonas de urbanização, servindo como contenção urbana, só podendo ser urbanizadas a partir da ocorrência de, pelo menos, duas das seguintes hipóteses:

- I - Alteração do Plano Diretor Urbano da sede do Município de Conceição da Barra;
- II - Projeto de urbanização, vinculado a plano ou projeto econômico de implantação prioritária, a juízo do CODEBARRA;
- III - A ocupação das Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e de Expansão da Urbanização (ZEU) houver atingido 70% (setenta por cento) do total de seus lotes.

DOS USOS

Art. 8º - As categorias de usos de interesse da sede do Município de Conceição da Barra são: Residencial, Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Portuário, Hortigranjeiro, Institucional e Especial.

Art. 9º - Para efeito desta Lei, os usos Residencial, Comercial, Prestação de Serviços e Industrial se subdividem em:

I - Uso Residencial:

- a) Unifamiliar - que corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- b) Multifamiliar - que corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente ou verticalmente.

II - Uso Comercial: atacadista e varejista.

III - Prestação de Serviços:

- a) Inócuo - para aquelas atividades ligadas à Prestação de Serviços, que não originam desconforto para os vizinhos a juízo da Prefeitura;
- b) Incômodo - para aquelas atividades ligadas à Prestação de Serviços que sejam suscetíveis de originar desconforto para os vizinhos, sendo, porém, compatíveis com a vida urbana do ponto de vista da higiene e da segurança, a juízo da Prefeitura;

IV - Industrial:

- a) Inócuo - para aquelas atividades fabris que não originam desconforto para os vizinhos, a juízo da Prefeitura;
- b) Incômodo - para atividades fabris, suscetíveis de originar desconforto para os vizinhos, desde que compatíveis com a vida urbana do ponto de vista da higiene e da segurança, a juízo da Prefeitura.

Art. 10 - O Uso Institucional caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas em atividades de: administração, educação, saúde, assistência social, segurança, cultura, culto, lazer, comunicações, terminais de transporte, centros de abastecimentos ligados ao Poder Público e outros equipamentos e serviços urbanos.

Art. 11 - Uso Portuário - caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas que margeiam trecho de costa marítima, braço de mar ou de rio, onde sejam desenvolvidas quaisquer das seguintes atividades:

- I - Embarque e desembarque de mercadorias ou de passageiros, em embarcações atracadas a qualquer tipo de cais;
- II - Desmonte, reparação ou construção naval;
- III - Transporte de carga ou de passageiros entre as em embarcações atracadas e outros meios de transporte;
- IV - Estocagem ou armazenagem de cargas em pátios descobertos, trapiches, armazéns, depósitos, silos, frigoríficos e outros afins;
- V - Instalações administrativas específicas e da Polícia Marítima, Sanitária e Alfandegária.

Art. 12 - Uso Hortigranjeiro - caracteriza-se por ligar-se a atividades do setor primário e relacionar-se com o abastecimento cotidiano da população.

Art. 13 - Uso Especial - caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas para o desenvolvimento de atividades que tenham o objetivo específico de preservação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os objetivos específicos deste Artigo referem-se a:

- I - Preservação da paisagem de elementos construídos;
- II - Preservação da paisagem com predominância de elementos naturais;
- III - Preservação de interesse ecológico;
- IV - Ordenação da ocupação de áreas afetadas por ação do Poder Público.

DAS ZONAS DE USO

Art. 14 - As zonas de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a sede do Município de Conceição da Barra, são:

- I - Zona Residencial;
- II - Zona Comercial;
- III - Zona Industrial;
- IV - Zona Portuária;
- V - Zona Turística;
- VI - Zona Hortigranjeira e
- VII - Zona de Uso Especial.

PARÁGRAFO ÚNICO - As zonas previstas neste Artigo têm os seus limites indicados em planta que integram o Anexo I.

Art. 15 - A Zona Residencial caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial e subdivide-se conforme os tipos de habitação permitidos, as densidades de ocupação e outros usos permitidos em:

- I - Zona Residencial 1 (ZR 1), na qual são permitidas residências unifamiliares, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, integrante desta Lei;

- II - Zona Residencial 2 (ZR 2), na qual são permitidas, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, as seguintes atividades:
 - Residências uni e multi-familiares;
 - Cafés, bares, restaurantes, padarias e confeitarias;
 - Farmácias, ambulatórios, consultórios médicos e dentários, laboratórios de análise e hospitais;
 - Casas de espetáculos e diversões, clubes e locais de uso recreativo ou esportivo;
 - Estabelecimentos de ensino, bibliotecas e museus;
 - Escritórios de profissionais liberais;
 - Estabelecimentos bancários e financeiros

- Hotéis;
- Lavanderias;
- Edifícios públicos de uso local;
- Comércio a varejo;
- Templos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda e qualquer construção ou modificação a ser feita em prédios na ZR 2 deverão atentar para a preservação e valorização do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e natural que caracteriza esta zona, devendo submeter-se a aprovação do CODEBARRA.

Art. 16 - A Zona Comercial caracteriza-se pelo uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, e subdivide-se conforme a natureza do comércio e outros usos permitidos em:

- I - Zona Comercial 1 (ZC 1) na qual são permitidas, em lotes e edificações cujas características básicas congtam do Anexo III, as seguintes atividades:

- Todas as permitidas na ZR 2, mais:
 - Supermercados;
 - Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão;
 - Garagens em geral para veículos motorizados, excluindo-se os de carga e coletivos;
 - Postos de serviços;
 - Depósito com área coberta não superior a 200 metros quadrados e destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis, explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas ou incômodas.
- II - Zona Comercial 2 (ZC 2), na qual são permitidas, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, as seguintes atividades:
- Todas as permitidas na ZC 1, mais:
 - Comércio atacadista;
 - Indústrias com até 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, consideradas inócuas pela Prefeitura.

- Depósitos em geral, com área construída não superior a 500 metros, destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis, explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas;
- Garagens para veículos motorizados em geral, inclusive os de carga e coletivos.

Art. 17 - A Zona Industrial caracteriza-se pelo uso predominantemente industrial e nela são permitidas as seguintes atividades:

- Todas as permitidas na ZC 2, e mais:
- Indústria de qualquer porte, desde que não seja perigosa ou nociva, a critério da Prefeitura, ouvido o CODEBARRA.

Art. 18 - A Zona Portuária (ZP) caracteriza-se pelo uso predominantemente portuário, sendo permitidas:

- Atividades industriais relacionadas com a pesca;
- Residências para zeladores.

PARÁGRAFO ÚNICO - São proibidas na ZP as atividades que causem mau cheiro, proliferação de insetos (moscas, mosquitos, etc) e ruído excessivo, todos a critério das autoridades de saúde pública.

Art. 19 - A Zona Turística caracteriza-se - pelo fluxo de pessoas com permanência predominantemente - transitória, fluxo este motivado pela existência de atrativos ou atividades relacionadas com a recreação, o lazer e a cultura. As características básicas dos lotes e edificações nesta Zona constam do Anexo III, sendo nela permitidas as seguintes atividades:

- Residências uni e multi-familiares;
- Bares, cafês, restaurantes, confeitarias, lanchonetes, - sorveterias e congêneres;
- Farmácia;
- Comércio a varejo;
- Hotéis;
- Casas de espetáculos e diversões, clubes e locais de uso recreativo ou esportivo.

Art. 20 - A Zona Hortigranjeira caracteriza-se pelo uso predominantemente relacionado com o abastecimento cotidiano da população.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os lotes da Zona Hortigranjeira não poderão ter menos de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e as edificações neles executadas não poderão ocupar mais de 15% (quinze por cento) da área do lote.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nesta Zona só serão permitidos outros usos necessários ou convenientes à atividade hortigranjeira, a critério da Prefeitura, ouvido o CODEBARRA.

Art. 21 - As Zonas de Uso Especial destinam-se a preservação de recursos naturais, especialmente os hídricos, de paisagem construída ou natural, ou à ordenação da ocupação por parte do Poder Público. Subdividem-se conforme sua finalidade e usos permitidos em:

I - Zona de Uso Especial 1 (ZE1). Considerada área de reserva natural, sendo permitidos os seguintes usos, a critério da Prefeitura Municipal, ouvido o CODEBARRA:

- a) Atividade voltada para o estudo, pesquisa e preservação da flora e da fauna;
- b) Atividade voltada para a recreação e o lazer, objeto de projeto específico, compatível com a finalidade da Zona.

- II - Zona de Uso Especial 2 (ZE 2), considerada a área de proteção de cursos d'água, nascentes, praias, vales úmidos e secos e de proteção ambiental entre zonas.- São os seguintes os usos nela permitidos, a critério da Prefeitura Municipal, ouvido o CODEBARRA:
- a) Equipamentos, edificações e áreas verdes relacionados com a recreação e o lazer, baseados em projetos específicos que demonstrem sua compatibilidade e necessidade;
 - b) Rede viária transversal e vias longitudinais para pedestres;
 - c) Rede d'água, esgoto, telefone e eletricidade;
 - d) Estações elevatórias de esgotos.
- III - Zona de Uso Especial 3 (ZE 3), considerada área de preservação de aspectos de interesse histórico artístico e cultural e paisagístico, os usos nela permitidos se rão aqueles a critério do CODEBARRA.
- IV - Zona de Uso Especial 4 (ZE 4), considerada a área de reserva e que terá seu uso regulado pelo Poder Público Municipal, ouvido o CODEBARRA.

Art. 22 - Nos usos previstos no Artigo anterior, são proibidos os lançamentos de afluentes de esgoto sem tratamento, o lançamento de lixo ou qualquer tipo de uso não permitido.

Art. 23 - As Zonas compreendem todos os lotes ou áreas com frente para os logradouros públicos nelas incluídos, até a profundidade indicada na planta do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos, compreendidos em zonas de usos diferentes, caberá ao CODEBARRA estabelecer os limites entre um e outro uso.

Art. 24 - Nenhuma licença ou autorização para parcelamento do solo, construção ou reconstrução, ou reforma, bem como nenhuma licença ou autorização para utilização de habitação ("HABITE-SE"), ou para localização de atividade, será concedida sem que esteja de acordo com as normas desta Lei, sendo nula de pleno direito a que for concedida em desacordo com ela.

Art. 25 - Esta lei entra em vigor a partir desta data, revogadas todas as disposições em contrário.

Conceição da Barra,

ANEXOS

ANEXO I

- a - Zonas de Urbanização
- b - Zonas de Uso

ANEXO II

GLOSSÁRIO

ANEXO II

GLOSSÁRIO

Acréscimo - ou ampliação, é o aumento da taxa de ocupação ou do coeficiente de aproveitamento de uma edificação.

Afastamento de Fundo - é a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundo do lote.

Afastamento de Frente - ou récuo, é a distância entre a edificação e o alinhamento.

Afastamento Lateral - é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote.

Ampliação - ver acréscimo.

Área Total Edificada - é a soma das áreas brutas dos pavimentos.

Área Verde - é a área livre, de caráter permanente, com vegetação, destinada à recreação e ao lazer.

Densidade - é a concentração de população em uma determinada área.

Frente de Lote ou Testada - é a divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

Índice de Aproveitamento - é a relação entre a área total edificada e a área do lote.

Lote - é a parcela de terreno com frente para logradouro público, e condições de receber uma edificação.

Taxa de Ocupação - é a relação entre a projeção horizontal da área edificada, e a área do lote.

Vias Longitudinais - são as vias paralelas à maior dimensão da faixa de terreno.

Vias Transversais - são as vias perpendiculares à maior dimensão da faixa de terreno.

Zona de Uso - é a região ou área que se caracteriza por determinado tipo de uso ou atividade.

ANEXO III

Zonas de Uso - Características
básicas dos lotes e edificações

Anexo III

ZONAS DE USO - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DOS LOTES E EDIFICAÇÕES.

DISCRIMINAÇÃO	ZR 1	ZR 2	ZC 1	ZC 2
LOTE MÍNIMO (m ²)	300,00	300,00	300,00	300,00
TESTADA MÍNIMA (m)	12,00	12,00	12,00	12,00
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	50%	50%	50%	50%
ÍNDICE APROVEITAMENTO MÁXIMO	1,0	1,0	1,5	1,5
NÚMERO MÁXIMO PAVIMENTOS	2 (Térreo + um pavimento)	2 (Térreo + um pavimento)	3 (Térreo + 2 pavimentos)	3 (Térreo + 2 pavimentos)
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE (m)	4	4	5	5
AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL (m)	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50m de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50m de cada lado ou 3,00 em um dos lados.
AFASTAMENTO DE FUNDOS (m)	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.
DENSIDADE MÁXIMA (hab/ha)	100,00	150,00	300,00	300,00

OBS: 1 - Quando as dependências de serviço forem separados do corpo da casa, poderão ser colocadas nas extremidades laterais. Deverá ser mantido entre essas dependências e o fundo de lotes.

2 - As dependências de serviço separadas do corpo da casa também entrarão na soma da área construída.

PROJETO DE LEI
DE PARCELAMENTO

PROJETO DE LEI

Regula o parcelamento do solo dentro do perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra.

Art. 1º - A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo dentro do perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra.

DEFINIÇÕES

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

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

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, modificações ou ampliações dos já existentes.

DAS PRIORIDADES PARA O PARCELAMENTO

- Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, o território da sede do Município de Conceição da Barra fica dividido em Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) e Zona de Urbanização Diferida (ZUD) delimitadas nas Plantas do Plano Diretor Urbano e definidas nos Artigos 5º, 6º e 7º da Lei de Uso do Solo para a sede do Município de Conceição da Barra (Lei, de de)
- Art. 4º - Na Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), será autorizado o parcelamento do solo desde que cumpridas todas as exigências da presente Lei.
- Art. 5º - Na Zona de Expansão da Urbanização (ZEU) e na Zona de Urbanização Diferida (ZUD), somente será autorizado o parcelamento do solo na ocorrência das hipóteses estabelecidas nos Artigos 6º e 7º da Lei de Uso do Solo para a sede do Município de Conceição da Barra (Lei nº de de)
- Art. 6º - Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos fora do perímetro urbano, definido pela Lei Municipal nº de de)

NORMAS GERAIS

Art. 7º - Nenhum projeto de loteamento ou desmembramento será aprovado em:

- I - Terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento normal das águas;
- II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- III - Terrenos com declividade superior a 30%;
- IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - Terrenos que não tenham acesso direto à via pública e boas condições de trafegabilidade;
- VI - Áreas caracterizadas no Plano Diretor Urbano como de reserva natural;
- VII - Áreas consideradas como de proteção de cursos d'água, nascentes, vales úmidos e secos, praias, e de proteção ambiental, tendo essa última, a largura indicada nas plantas do Plano Diretor Urbano.

Art. 8º - As disposições desta Lei aplicam-se aos projetos de construção de núcleos ou conjuntos habitacionais integrantes do Plano Nacional de Habitação.

Art. 9º - Em todo plano de parcelamento a ser implantado será exigida do proprietário e à suas expensas:

- I - Execução de vias, recebendo meio fio e sarjeta;
- II - Execução da rede d'água e de esgoto pluvial;
- III - Execução da rede elétrica;
- IV - Execução da pavimentação indicada pela Prefeitura;
- V - Execução da arborização de vias e áreas verdes.

Art. 10 - Todas as vias do loteamento serão cedidas por escritura pelo proprietário à Prefeitura sem ônus para esta.

Art. 11 - Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda por escritura a Prefeitura, e sem ônus para esta, além das vias de circulação, uma área não viária, equivalente a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, para ser utilizada para finalidade pública ou para permuta com vistas à consecução do mesmo fim.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caberá à Prefeitura aprovar e sugerir modificações quanto à localização e à conformação das áreas a serem cedidas nos termos deste Artigo.

Art. 12 - Como garantia de execução das obras mencionadas no Artigo 9º, o proprietário caucionará uma área correspondente a 30% da área total do terreno a ser parcelado.

PARÁGRAFO ÚNICO - A caução prevista neste Artigo, será objeto de escritura pública, independente da escritura de que trata os Artigos 10 e 11 desta Lei, com definição precisa da área e dos equipamentos e serviços a serem executados pelo parcelador, num prazo máximo de 5 anos.

Art. 13 - Uma vez aprovado qualquer projeto de parcelamento, a Prefeitura baixará um Decreto de Aprovação, no qual deverão constar as condições em que o parcelamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, as áreas cedidas ao Município por força dos Artigos 10 e 11, bem como as áreas caucionadas como garantia do parcelamento e obras complementares.

Art. 14 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 9º, a Prefeitura, à requerimento do interessado e após competente vistoria, liberará as áreas caucionadas mediante expedição do Auto de Vistoria, ouvido o CODEBARRA.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando houver execução parcelada, a liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes correspondentes aos serviços executados.

Art. 15 - Findo o prazo fixado na escritura de constituição da caução, caso não tenham sido realizadas as obras, o Município executará as que julgar necessárias e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

REQUISITOS TÉCNICOS PARA OS LOTEAMENTOS

Art. 16 - Os loteamentos situados ao longo de cursos d'água, nascentes, vales úmidos e secos, praias, deverão prever uma faixa de proteção, a qual poderá conter, apenas, rede viária transversal e vias longitudinais para pedestres, podendo ser estas utilizadas como área verde do loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - As larguras exigidas para as faixas de proteção são:

- a) Para cursos d'água e nascentes, 50.00 (cinquenta) metros de cada lado da margem, medidos a partir da cota máxima de inundação.
- b) Para vales úmidos, 40.00 (quarenta) metros para cada lado das margens, medidos a partir da cota máxima de inundação.
- c) Para vales secos, 20.00 (vinte) metros para cada lado das margens.
- d) Para praias, 50.00 (cinquenta) metros, medidos a partir da maré máxima (preamar).

Art. 17 - Ao longo dos dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non-aedificandi" de 15.00 m (quinze) metros, de cada lado, salvo maiores exigências em legislação específica.

Art. 18 - Todo projeto de loteamento deverá incorporar ao seu traçado viário os trechos que a Prefeitura indicar para assegurar a continuidade do Sistema Viário geral da cidade.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caberá à Prefeitura determinar a largura, perfil transversal e rampa máxima das avenidas referidas neste Artigo.

Art. 19 - No traçado das vias públicas deverão ser observadas as seguintes condições:

- I - Ângulo de interseção não inferior a 60° (sessenta graus);
- II - Curvas reversas evitadas no possível e, quando existentes, ligadas por tangente de comprimento mínimo de 30.00 (trinta) metros;
- III - Largura mínima da rua de 12.00 (doze) metros, sendo 7.00 (sete) metros para faixa carroçável, com 2.50 (dois metros e cinquenta) de passeio para cada lado;
- IV - Declividade máxima das vias 12% (doze por cento),
- V - Declividade mínima das vias 0,5% (meio por cento),
- VI - As ruas que possuírem terminação sem conexão direta para veículos com outros logradouros, terão retornos ("Cul-de-Sac") obedecendo-se as seguintes condições:
 - a) O diâmetro da praça de retorno deverá ser igual a duas vezes a largura da faixa carroçável da via.
 - b) Os passeios das calçadas contornarão todo o perímetro da praça de retorno com largura igual a dos passeios do logradouro de acesso;
 - c) Será obrigatório a conexão da praça de retorno com outro logradouro, por meio de passagem para pedestre com largura mínima de 8.00 (oito) metros.

VII - Quando um projeto de arruamento interessar a algum ponto paisagístico, a Prefeitura poderá exigir a realização de obras como mirantes, balaustradas ou outras obras necessárias a assegurar a perene servidão pública sobre os mesmos pontos.

Art. 20 - Sem prejuízo de outras disposições desta Lei, os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes normas referentes as dimensões mínimas e máximas.

I - Frente mínima do lote: 12.00 m.

II - Área mínima do lote: 300.00 m²

III - Lado máximo do quarteirão: 200.00 m.

IV - Área do quarteirão máxima: 10.000 m².

V - Área de quarteirão mínima: 6.000 m²

Art. 21 - Quando se tratarem de loteamento destinado à conjuntos habitacionais constituídos por habitações populares, serão admitidos lotes com área mínima de 150.00m² (cento e cinquenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 7.50 (sete metros e meio).

PARÁGRAFO ÚNICO - A aprovação de loteamento a que se refere este Artigo, fica condicionada à apresentação ou projeto específico justificando-o, o qual deverá ser apreciado pelo CODEBARRA que deverá pronunciar-se sobre sua necessidade e conveniência.

Art. 22 - Para loteamento situado na Zona Hortigranjeira, será exigida uma área mínima para cada lote de 5.000 m².

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

DA DOCUMENTAÇÃO DE ORDEM GERAL

Art. 23 - A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel urbano, interessada em loteá-lo ou desmembrá-lo para fins previsto nesta Lei, deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio de requerente e apresentando os seguintes documentos abaixo relacionados, seguindo a tramitação estabelecida nesta Lei e nos regulamentos municipais:

I - Para o pedido de fornecimento de diretrizes:

- a) Relação cronológica dos tipos de domínio desde 20 anos, com indicação da natureza e datas de cada um e do número e data das transcrições, ou certidões de títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- b) Certidão negativa do Registro de Imóveis, referente aos direitos reais e numerados no Artigo 674 do Código Civil;

- c) Se o imóvel estiver sujeito a cláusula ou condição ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório devidamente registrada, autorizando o loteamento da área e a contratação e venda dos lotes;
- d) Certidões negativas gerais da Fazenda Estadual e Municipal, do Foro e do Cartório de Protesto de Títulos;
- e) Quando se tratar de imóvel rural, certificado de cadastro pelo INCRA, na forma da Lei, acompanhando a prova de quitação do pagamento do Imposto Territorial Rural relativo ao último lançamento expedido pelo mesmo;
- f) Aprovação do parcelamento da gleba quando se tratar de imóvel rural expedido pelo INCRA.

II - Para aprovação do projeto:

- a) Declaração formal do interessado, com ortografia, passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados, correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas nos preços dos lotes não cabendo aos compromissários compradores e ou à Prefeitura, qualquer ônus.
- b) Modelo de contrato-tipo impresso, contendo as condições de venda e relação dos serviços públicos e melhoramentos que serão executados pelo loteador e constante do "Termo de Compromisso".

DO PEDIDO DE LOTEAMENTO

Art. 24 - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá requerer ao Poder Público Municipal o fornecimento de diretrizes apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I - Requerimento ao Prefeito, assinado pelo proprietário, solicitando parecer inicial sobre os documentos apresentados;
- II - Os documentos de ordem legal exigidos por esta Lei;
- III - Planta de situação do imóvel em três vias, na escala 1:5000;
- IV - Planta plani-altimétrica do terreno, em três vias, na escala de 1:1000, contendo:
 - a) As divisas da gleba a ser loteada;
 - b) As curvas de nível à distância conveniente;
 - c) A localização de cursos d'água, mananciais, bosques, acidentes naturais e construções existentes;
 - d) 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, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - e) As características, dimensões aproximadas e localização das zonas de uso contíguas.

- V - Planta geral do anteprojeto de loteamento em 3 vias na escala de 1:1000 com indicação dos quarteirões, vias de comunicação, espaços verdes e áreas destinadas ao uso público;
- VI - Memorial descritivo suscinto indicando a finalidade a que o loteamento se destina e o cálculo das áreas totais (gleba, quarteirões, vias de comunicação, áreas verdes e áreas destinadas a uso público).

Art. 25 - A Prefeitura encaminhará sempre o processo ao exame do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Conceição da Barra (CODEBARRA), aguardando o seu pronunciamento para dar o Parecer.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso julguem conveniente, a Prefeitura e o CODEBARRA, poderão encaminhar o processo ao exame de órgãos federais e estaduais.

Art. 26 - A Prefeitura de posse dos elementos relacionados nos Artigos 24 e 25 fornecerá, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, as seguintes informações, devolvendo ao requerente uma via da planta apresentada:

- I - Parecer sobre a conveniência do projeto;
- II - As alterações julgadas necessárias por parte da Prefeitura ou outros órgãos públicos interessados;
- III - As ruas que compõem o sistema viário básico da cidade e do Município relacionados com o loteamento pretendido;

- IV - A indicação do tipo de pavimentação e de arborização a serem utilizadas nas vias e áreas verdes;
- V - As faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais;
- VI - As zonas de uso predominante da área.

§ 1º - A Prefeitura definirá as diretrizes no prazo máximo de sessenta dias contados da data do protocolo do requerimento.

§ 2º - Será causa de interrupção do prazo a intimação do interessado para prestar esclarecimentos complementares que forem necessários recomeçando a contagem quando houver o cumprimento da intimação.

§ 3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, contado da data de sua expedição pela Prefeitura.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art 27 - Orientado pelas diretrizes e pela indicação de alterações julgados necessários pela Prefeitura e outros órgãos interessados, será apresentado à Prefeitura o pedido de aprovação do projeto definitivo, que será anexada ao processo inicial contendo:

- I - requerimento assinado pelo Proprietário;
- II - documentação legal exigida na presente lei;
- III - cópia autenticada da planta de diretrizes fornecidas anteriormente pela Prefeitura;
- IV - planta plani-altimétrica referida no inciso IV, do artigo 23.
- V - planta geral do projeto na escala de 1:1000, contendo:
 - a - a divisão de quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - b - as áreas verdes e destinadas à utilização pública, com as respectivas dimensões e áreas;
 - c - construções existentes;
 - d - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - e - as dimensões angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas.
- VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, a marrados à referência de nível já existente (R.N. da Prefeitura)
- VII - perfis longitudinais, pelo eixo, de cada uma das vias e praças, com greides existentes e do projeto, nas escalas de 1:1000 horizontal e 1:100 vertical;

- VIII - perfis transversais das praças, vias projetadas, em número suficiente, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como a declividade em função da pavimentação exigida, na escala de 1:1000.
- IX - seção longitudinal e transversal das quadras, em número suficiente para a perfeita interpretação do projeto nas escalas horizontal, igual a 1:1000, e vertical, igual a 1:100, com distância máxima de 50.00m (cinquenta metros) entre as seções.
- X - cálculo do volume de cortes e aterros, acompanhado do orçamento dos serviços de terraplanagem.
- XI - projeto completo da rede de distribuição de água, mostrando a fonte de abastecimento, o exame biofísico - químico, volume de descarga por hora, o sistema de tratamento, a diâmetragem das canalizações, a classe dos materiais a serem empregados, prevendo reservatórios com capacidade adequada ao loteamento e demais detalhes, de acordo com as normas da CESAN, acompanhado do respectivo orçamento;
- XII - projeto completo da rede de esgoto fluvial com a diâmetragem das canalizações, especificações de materiais a serem empregados e demais detalhes, acompanhado do respectivo orçamento;
- XIII - projeto de obras de arte, se houver, acompanhado dos respectivos orçamentos;
- XIV - projeto completo da rede de iluminação pública e particular, de acordo com as normas adotadas pela ESCELSA, acompanhado do respectivo orçamento;
- XV - projetos paisagísticos de praças, indicando o tipo de pavimentação e arborização, acompanhado dos respectivos orçamentos;

- XVI - projeto de arborização das vias, acompanhado do respectivo orçamento;
- XVII - memorial do projeto de loteamento, indicando minuciosamente:
- a - denominação;
 - b - situação e características da gleba;
 - c - limites e confrontações;
 - d - área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, das áreas verdes, das áreas destinadas a utilização pública e vias), indicando as percentagens em relação a área total;
 - e - planilha dos lotes, áreas verdes e destinadas à utilização pública, quarteirões e vias com suas respectivas dimensões e áreas;
 - f - relação dos projetos apresentados.
- XVIII - cronograma de execução das obras.

Art 28 - Todas as plantas referidas no Artigo anterior, serão apresentados em original transparente, acompanhados de três vias de cópias, e, assim como os cálculos e memórias, serão assinados pelo proprietário e por profissionais habilitados no CREA, e cadastrados na Prefeitura.

Art 29 - Em caso de execução parcelada do plano de loteamento, deverão ser indicados os logradouros que serão abertos em cada atapa, podendo a Prefeitura estabelecer a prioridade na abertura dos logradouros.

Art 30 - Antes da aprovação do plano e plantas definitivas do loteamento, o proprietário loteador assinará, na Prefeitura um Termo de Compromisso, no qual constarão, circunstanciadamente, todas as obrigações que ele assume relativamente à urbanização da área, compreendendo a obrigação de fazer

as instalações ou canalizações de água, luz e força, a colocação de meio-fio, a arborização de vias e praças, discriminado todas as obras e serviços, assim como o prazo em que se obriga a realizar, e, quando o forem por etapas, o prazo de duração destas; bem como a obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta Lei e do Termo de Compromisso que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização das Prefeituras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhum projeto de loteamento será aprovado antes da assinatura do "Termo de Compromisso".

- Art 31 - Nenhum projeto de loteamento será aprovado antes do registro da escritura das áreas cedidas à Prefeitura, por força do Art. 10 e 11 desta Lei, bem como do registro da escritura da área caucionada, referida no Art. 12 desta Lei.
- Art 32 - Uma vez aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura baixará o Decreto de Aprovação de que trata o artigo 13 desta Lei.
- Art 33 - Após a aprovação do projeto serão devolvidas ao requerente 2 (duas) vias das plantas para a inscrição no Registro Geral de Imóveis e fornecido o Alvará de Licença respectivo.
- Art 34 - Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executa-los-á, e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que se constituirão ' em bens de domínio do Município.

Art 35 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços, a Prefeitura expedirá o auto de vistoria e liberará as áreas caucionadas conforme o disposto no Artigo 14 desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - A liberação dos lotes caucionados será total ou por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o termo de compromisso e aceitas pela Prefeitura Municipal através de seu órgão técnico, ouvido o CODEBARRA.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art 36 - A execução das obras e serviços relativos aos projetos, deverá ser concluída às custas do proprietário, dentro de um prazo máximo de 5 (cinco) anos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O prazo estipulado neste artigo poderá ser excepcionalmente prorrogado por um ano a critério do órgão técnico competente, devendo ser efetuado o pagamento de novos emolumentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Findo o prazo e verificado a não execução do projeto aprovado em sua totalidade ou parte dele e desejando executá-lo fica o proprietário obrigado a apresentação de novo projeto que, da mesma forma deverá obedecer as disposições legais então vigentes.

Art 37 - Em loteamentos de grandes dimensões e desde que os projetos aprovados assim o antecipem, poderá a Prefeitura aceitar o loteamento da forma parcelada.

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art 38 - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Poder Público disporá de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do requerimento para exame e decisão do pedido.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será causa de interrupção deste prazo, a intimação ao interessado para prestar os esclarecimentos necessários a aprovação do requerimento, recomeçando a contagem na data do cumprimento de intimação.

Art 39 - Aplicam-se ao desmembramento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do item I e II, do Art 20 desta Lei.

DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art 40 - Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário e ao responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras;

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estiverem em andamento, e de aplicação de multa, em ambos os casos;

PARÁGRAFO TERCEIRO - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art 41 - Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, desde que prove haver depositado a multa.

Art 42 - Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- I - Por iniciar a execução das obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no Estado;
- II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior), 10 (dez) vezes o maior salário mínimo vigente no Estado, por dia;
- III - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, 20 (vinte) vezes o maior salário mínimo vigente no Estado;
- IV - Por falta de providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 5 (cinco) vezes o maior salário mínimo vigente do Estado.

Art 43 - Por infração à qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo anterior, será aplicada a multa equivalente a 2 (duas) vezes o maior salário mínimo vigente no Estado, por dias.

Art 44 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Art 45 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONCERNENTES A LOTEAMENTOS

- Art 46 - Nenhuma construção, reconstrução ou aumento, reforma ou demolição, poderá ser iniciada em qualquer loteamento, sem prévia licença da Prefeitura Municipal.
- Art 47 - A Prefeitura não se responsabilizará por diferenças que se verificarem, tanto nas áreas com dimensões e formas dos lotes e quarteirões, indicados no projeto aprovado.
- Art 48 - A Prefeitura não licenciará o uso dos lotes sem que as obras e melhoramentos, previstos pelos projetos estejam todos concluídos e julgados de acordo com as Cláusulas do Termo de Compromisso assinado.
- Art 49 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamento e loteamento, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviço. (Dec. Lei Federal nº 271/67).
- Art 50 - Nos contratos de compromisso de Compra e Venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei e da Lei do zoneamento.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art 51 - A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos, mesmo aqueles em tramitação e que não foram até a data da presente Lei aprovados legalmente.

Art 52 - Os arruamentos e loteamentos, irregulares, ou aprovados antes da vigência da presente Lei, ainda não totalmente executados, estão sujeitos às exigências da mesma.

Art 53 - Revogam-se as disposições em contrário.

