

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO

LEGISLAÇÃO URBANA, INFORMAÇÕES BÁSICAS

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

700401

LEGISLAÇÃO URBANA, INFORMAÇÕES BÁSICAS

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

LEGISLAÇÃO URBANA, INFORMAÇÕES BÁSICAS

ABRIL/1986

ÍNDICE	PÁGINAS
- DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO	4
- PARCELAMENTO DO SOLO	7
- CÓDIGO DE OBRAS	10
- LEI DE ZONEAMENTO	12
- REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO	13
- CÓDIGO DE POSTURAS	16
- LEI DE EMPLACAMENTO E NUMERAÇÃO DE VIAS	17

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

O conteúdo deste documento contempla as informações que devem ser consideradas para a delimitação do perímetro urbano.

Apesar da aparente simplicidade para esta delimitação, várias são, entre tanto, as implicações para estabelecê-lo criteriosamente, uma vez que este instrumento diz respeito ao ordenamento e controle urbanístico e à arrecadação de tributos. No primeiro caso, ou seja, para fins urbanísticos, os critérios no estabelecimento de áreas urbanas, englobadas pelos respectivos perímetros, são de competência exclusiva dos Municípios, enquanto que do ponto de vista tributário, estes critérios emanam do código Tributário Nacional (CTN), que deve obrigatoriamente ser respeitado.

As atividades de gerenciamento do espaço urbano podem trazer para a Prefeitura, quando do estabelecimento do perímetro urbano, alguns embargos, se considerarmos interesses fiscais e administrativos que se conflitam. Corre-se, então, o risco de delimitar exagerado ou insuficientemente a área urbana. Para solucionar tal impasse, a delimitação do perímetro urbano deve obedecer a critérios objetivos e realistas, que atendam as finalidades da Administração Municipal como um todo e aos anseios de desenvolvimento da comunidade. Para tanto, é preciso considerar as informações apresentadas a seguir:

INFORMAÇÕES RELATIVAS A PERÍMETRO URBANO:

1. LEGISLAÇÃO

1.1. Avaliação da legislação existente (data, precisão da delimitação da área urbana), verificação da necessidade de atualização da legislação.

2. POPULAÇÃO

2.1. Número de habitantes (da sede, distritos e povoados).

2.2. Estudo de projeção populacional (relativo ao período aproximado de 10 a 15 anos).

3. INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

3.1. Marcação dos seguintes elementos no mapa base (escala mínima de 1:5000 com curvas de nível de 5 em 5 metros): áreas planas para expansão junto à cidade de rios, córregos, localização de matadouro, cemitério, local destinado à deposição final do lixo, etc.

3.2. FOTOGRAFIA AÉREA (escala 1:25000) para visualizar a interligação entre distritos e povoados.

4. SÍTIO E CONDICIONANTES FÍSICOS.

4.1. Topografia

4.2. Pedologia

4.3. Existência e condições dos rios e córregos.

4.4. Áreas planas para expansão junto a cidade

4.5. Áreas de preservação natural

4.6. Identificação da malha urbana destacando os vazios existentes.

5. PAISAGEM URBANIZADA (IMPRESSÃO DE CONJUNTO)

5.1. Traçado (Sistema Viário)

- 5.2. Hierarquia da rede viária
- 5.3. Equipamentos urbanos existentes e programados a curto prazo.
- 5.4. Equipamentos comunitários existentes e programados a curto prazo.

6. PARCELAMENTO DO SOLO

- 6.1. Levantamento dos loteamentos existentes implantados ou não (regulares, irregulares ou clandestinos).
- 6.2. Tamanho médio dos lotes.
- 6.3. Levantamento da ocupação nos loteamentos e de áreas destinadas à equipamento urbano e comunitário.
- 6.4. Data de aprovação dos loteamentos
- 6.5. Data de registro dos loteamentos.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS VETORES DE EXPANSÃO (FÍSICOS, ECONÔMICOS E SOCIAIS)

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O ritmo da urbanização gerou dificuldades para a administração Municipal atuar de forma adequada sobre dois dos principais aspectos, aos quais está diretamente relacionada a sua esfera de competência: o aumento da demanda por prestação de serviços públicos e o controle do uso do solo.

No estabelecimento de sua lei do parcelamento do solo, o município, em princípio, deverá considerar a Lei Federal que rege o parcelamento do solo para fins urbanos - a Nº 6766 de 19/12/79 que estabelece os requisitos mínimos para o parcelamento de solo e a Lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1980.

Os levantamentos deverão conter diferentes versões da realidade local, devendo ser levantadas não só informações sobre a vida da cidade ou região, mas também mapeados dados que permita ter uma espécie de moldura que delineie o que é a cidade e o que se pretende fazer com ela.

- INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA ELABORAÇÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.

1. LEGISLAÇÃO

1.1. Avaliação da legislação existente (data, verificação da atualização).

2. POPULAÇÃO

2.1. Número de habitantes (da sede, distrito e povoados).

3. INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

3.1. Marcação dos seguintes elementos no mapa base (escala mínima de 1:5000 com curvas de nível de 5 em 5 metros) plotar no mapa os loteamentos existentes, localização de matadouro, cemitério, etc. e prédios principais (Prefeitura, Forum, Igreja, etc.), praças e locais de encontro, campos de futebol e outros equipamentos julgados importantes.

4. SÍTIO E CONDICIONANTES FÍSICOS:

4.1. Topografia

4.2. Pedologia

4.3. Existência e condições dos rios e córregos

4.4. Áreas de preservação natural

4.5. Identificação da malha urbana destacando os vazios existentes

5. PAISAGEM URBANIZADA (IMPRESSÃO DE CONJUNTO)

5.1. Traçado

5.2. Hierarquia da Rede Viária

5.3. Tipo de calçamento dominante

5.4. Existência e largura das calçadas

5.5. Pontos de encontro

5.6. Aspecto limpeza da cidade

- 5.7. Idade média das construções na cidade
- 5.8. Localização de aeroporto ou campo de pouso
- 5.9. Localização das indústrias existentes e programadas
- 5.10. Verde urbano (jardim, praças e parques)
- 5.11. Equipamentos urbanos existentes e programados a curto prazo (total de ligações domiciliares comerciais, industriais)
- 5.12. Equipamentos comunitários existentes e programados a curto prazo (localização).

6. PARCELAMENTO DO SOLO

- 6.1. Levantamento dos loteamentos existentes implantados ou não (regulares, irregulares ou clandestinos).
- 6.2. Tamanho médio dos lotes
- 6.3. Levantamento da ocupação nos loteamentos
- 6.4. Data de aprovação dos loteamentos

7. IDENTIFICAÇÃO DOS VETORES DE EXPANSÃO (FÍSICOS ECONÔMICOS E SOCIAIS)

CÓDIGO DE OBRAS

Através deste instrumento os governos locais têm condições de garantir a solidez, a segurança e a salubridade das construções públicas e particulares que compõem o espaço urbano, preservando a qualidade de vida individual e coletiva.

O código de obras deve ser elaborado de acordo com as peculiaridades locais e os recursos disponíveis pelo poder público para implementá-lo.

INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA ELABORAÇÃO

1. LEGISLAÇÃO

- 1.1. Avaliação da legislação existente (data, adaptabilidade as condições e peculiaridades locais).
- 1.2. Legislação do CREA (responsabilidade profissional)
- 1.3. Normas da ABNT
- 1.4. Normas do Corpo de Bombeiros
- 1.5. Código Civil

2. OBRAS E EDIFICAÇÕES

- 2.1. Técnicas construtivas tradicionais presentes na cultura popular da respectiva localidade ou região.
- 2.2. Padrão estético local
- 2.3. Índices urbanísticos (afastamentos, gabaritos)

3. SISTEMA VIÁRIO (projetos de alinhamento)

4. EQUIPAMENTOS URBANOS (drenagem, esgoto)

5. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA

- 5.1. Setor de obras e projetos: observar a melhor forma de tramitação dos projetos e respectiva fiscalização das obras.

LEI DE ZONEAMENTO

Trata-se de um instrumento, que mesmo fornecendo diretrizes gerais para o zoneamento, deve ser utilizado de maneira que sejam respeitadas as peculiaridades de cada caso e que sirva, principalmente, como ponto de referência analítica para o exercício do controle urbanístico das cidades.

Teria por função, em princípio, compatibilizar usos, misturar atividades e estimular sua complementariedade em determinada fração do território. Buscaria, no entanto, dosá-las de acordo com as necessidades e as limitações expressas coletivamente pelos residentes e usuários do local. Só seriam segregadas as atividades que, por serem nocivas à saúde ou desagradáveis à coletividade, devessem ficar à parte, como indústrias poluidoras, centros de doenças contagiosas etc.

Atualmente valoriza-se o zoneamento como instrumento útil para a previsão e controle de densidade pois estabelece gabaritos de alturas e limites volumétricos. Tudo isto porém vai depender de uma política urbana voltada para o interesse das maiorias que vivem e devem decidir a cidade (de como as pessoas querem e podem viabilizar as suas cidades).

Informações básicas para elaboração de um zoneamento:*

1. Pesquisa

- 1.1. Diagnóstico da situação local.
- 1.2. Levantamento atual do Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- 1.3. Estudo Geológico Pedológico-Levantamento das áreas com restrições à ocupação.
- 1.4. Levantamento do Patrimônio Natural e Histórico-Cultural.

*Supondo a existência uma cartografia básica atual.

LEVANTAMENTO BÁSICO PARA INÍCIO DE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO PARA PREFEITURA MUNICIPAL.

MUNICÍPIO:

DISTRITO:

NOME DO LOTEAMENTO:

IMOBILIÁRIA:

PROPRIETÁRIO:

DATA DE APROVAÇÃO:

REGISTRO:

PERÍMETRO:

ÁREA MÉDIA DE LOTES:

ÁREA LOTEADA:

ÁREA PARA EQUIPAMENTOS:

ÁREAS PÚBLICAS:

ÁREA TOTAL:

NÚMERO DE QUADRAS:

NÚMERO DE LOTES:

LARGURA MÉDIA DAS RUAS:

LOTE MÍNIMO:

1. SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Implantado

Não Implantado

Em Implantação

2. OCUPAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Lotes Vagos

lotes Ocupados

3. TIPO DE CONSTRUÇÃO:

Alvenaria

Madeira

Outro Tipo

4. SERVIÇOS URBANOS

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 1) Ruas abertas | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| 2) Meio-fio | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| 3) Pavimentação | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| 4) Água <input type="checkbox"/> Rede | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| Poços freáticos | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| Concessionária | <input type="checkbox"/> P. Municipal | <input type="checkbox"/> S.A.A.E. <input type="checkbox"/> CESAN % |
| 5) Energia Elétrica | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| 5.1) Iluminação Pública - Concessionária: | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| Indicar Proximidade | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6) Esgotos-Rede | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| Fossas | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Parcial % |
| 6.1) Local de Despejo | | |
| 6.2) Tratamento | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não |
| 6.3) Drenagem Pluvial | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não |

ASPECTOS FÍSICO-TERRITORIAIS

1. Pedologia

- Morro de Pedra
- Restinga Alta
- Restinga Baixa
- Aluviões
- Aluviões Alagados
- Aluviões Alagáveis
- Mangues
- Outros

2. Topografia

- Plano
- Suave ondulado %
- Ondulado %
- Forte ondulado %
- Montanhoso %
- Escarpado %
- Outros

3. Equipamento Comunitário

- Escola Indicar proximidade
- Área de Lazer Indicar proximidade
- Posto de Saúde Indicar proximidade
- Outros equipamentos Indicar proximidade

CÓDIGO DE POSTURAS

Oferece recomendações técnicas sobre higiene e segurança e a fixação de horários de funcionamento para estabelecimentos comerciais industriais, e prestadores de serviços, além da implantação de normas de convivência e comportamento social, necessários ao bem estar da comunidade.

Dado o caráter universal deste instrumento que não muda de lugar para lugar especialmente dentro do próprio Estado, não é preciso que se recolha informações para sua elaboração. Apenas recomenda-se uma discussão ampla sobre um modelo já elaborado, para que sua utilização contribua efetivamente para a saúde e bem estar da população local.

LEGISLAÇÃO DE NUMERAÇÃO E EMPLACAMENTO DE VIAS

Dentre as preocupações urbanísticas dos administradores municipais, a nomenclatura e numeração das vias e logradouros públicos encontra-se entre os de grande relevância.

Orientar moradores e visitantes de uma cidade, ajudando-os a localizar prontamente os endereços procurados, é uma forma de contribuir para a melhor organização da cidade.

INFORMAÇÃO NECESSÁRIA:

- . Legislação existente
- . Planta cadastral da cidade - Escala máxima de 1:2000 contendo todas as logradouros, quadras, lotes e imóveis existentes.