

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – SECT
INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO
JONES DOS SANTOS NEVES – IPES

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI ESTADUAL Nº 3.384 DE
27 DE NOVEMBRO DE 1980**

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Paulo César Hartung Gomes

SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – SECT
Fernando Luiz Herkenhoff Vieira

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO
JONES DOS SANTOS NEVES
Maria José Schuwartz Ferreira

DIRETORIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
Antônio Luiz Caus

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
Andréa Figueiredo Nascimento

EQUIPE TÉCNICA
Terezinha Guimarães Andrade
José Carlos da Silva Oliveira

APRESENTAÇÃO

O presente trabalho decorre de discussões sobre as exigências estabelecidas pela Lei Estadual nº 3.384, de 27 de novembro de 1980, promovidas pelo IPES, com participação do IDAF, SESA, SEAMA/IEMA, INCRA, Ministério Público, Prefeituras, Universidade e empreendedores imobiliários.

Especificamente, trata-se de proposta de alteração da referida lei estadual, tendo por objetivo dirimir entraves decorrentes de requisitos urbanísticos e de tramitações burocráticas que atualmente vêm dificultando, sobremaneira, os procedimentos para o parcelamento do solo urbano nas áreas regidas pela por esta lei.

Ressalta-se, entretanto, que a proposta aqui apresentada contempla disposições urbanísticas mínimas compatíveis com a nova ordem constitucional de 1988 e com as alterações na Lei nº 6.766/79 pela Lei Federal nº 9.785/99.

Espera-se, desta forma, contribuir para a adequação da Lei nº 3.384 às atuais condições do ambiente urbano estadual, com alterações significativas para a consecução de seus objetivos e a ampliação de sua eficácia.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Tendo já decorridos 22 anos da promulgação da Lei estadual nº 3.384/80, que disciplina o parcelamento do solo em áreas de interesse regional, faz-se relevante a adequação de seus preceitos às reais condições socioeconômicas dos municípios em sua área de abrangência, viabilizando a sua eficácia no planejamento da expansão urbana.

Há de se destacar que esses municípios, diferentemente do que ocorreu na época em que foi promulgada a lei estadual, apresentam atualmente peculiaridades na ocupação do solo, na estrutura de distribuição das atividades urbanas e na regulamentação da ocupação de seus territórios, justificando uma proposta de alteração.

Além disso, o déficit habitacional no Estado aponta a dimensão do problema habitacional como depositário de grandes desafios para as políticas públicas, especialmente para aquelas que afetam a produção do espaço urbano, uma vez que o preço da terra urbana – seja quando propriedade privada, seja quando propriedade pública – é fortemente influenciado pelos atributos que lhe são conferidos pela legislação de ocupação do solo urbano.

Importa reforçar que a Constituição Federal de 1988, sob diversos aspectos, amplia a ação executiva e legislativa, em especial, quanto à autonomia municipal, e que o Estatuto da Cidade enfoca a necessidade de simplificação da legislação de parcelamento do solo com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais.

Ademais, o conjunto dos dados sobre avaliação da eficácia da lei estadual em vigor, apresentado no documento *Lei Estadual de Parcelamento do Solo Urbano – Avaliação da Eficácia – IPES – 2002*, demonstra que a ilegalidade na ocupação do solo é uma constante em todas as cidades pesquisadas e que o excesso de burocracia e a tramitação complexa na aplicação da lei, assim como a rigidez de alguns de seus preceitos, são considerados fatores de estímulo à ilegalidade, interferindo diretamente em sua eficácia.

Nesse contexto, essa proposta de alteração da Lei Estadual nº 3.384/80 encerra três sugestões concretas:

- 1 - Supressão do Exame e Anuência Prévia;
- 2- Alteração dos requisitos urbanísticos;
- 3- Ampliação da área de abrangência.

Com relação à primeira sugestão, é válido esclarecer que a proposta de supressão do procedimento de exame e anuência prévia sustenta-se na alteração do artigo 13 da Lei

Federal nº 6.766/79, que prevê maior autonomia aos municípios, subordinando previamente apenas os parcelamentos localizados em Regiões Metropolitanas, quando da existência de um órgão metropolitano.

A proposta de alteração pretende, assim, que os projetos de parcelamento se submetam apenas à aprovação municipal, não cabendo mais o exame e anuência prévia, reduzindo, assim, a burocracia e a tutela do Estado. Ressalta-se, apenas, a necessidade de apreciação dos projetos de parcelamento pelos órgãos ambientais, em função da existência de legislação pertinente. Importante esclarecer, também, que os procedimentos de tramitação nestes órgãos, assim como a documentação exigida, deverá ser objeto de decreto de regulamentação.

Outro aspecto importante a considerar com relação aos procedimentos de anuência prévia é a necessidade de procurar soluções não apenas para aspectos burocráticos procedimentais, mas também no que concerne a conflitos relacionados a interpretações jurídicas que vêm sendo dadas aos preceitos legais em vigor, que devem ser clareados numa proposta de alteração.

Recentemente, argumentos interpretativos constantes de decisão judicial proferida em suscitação de dúvida para registro de loteamento consideraram que já não é cabível a exigência de anuência prévia para aprovação de projeto, em razão da modificação introduzida pela Lei nº 9.785/99, que alterou o artigo 13 da Lei nº 6.766/79. Essa interpretação tem feito com que as prefeituras se sintam desobrigadas a encaminhar os processos ao Estado para Exame e Anuência Prévia, tendo gerado manifestação da Procuradoria Geral do Estado, que, em Parecer datado de 20 de setembro de 2001, se pronunciou contrária a essa decisão, entendendo que a exigência de apresentação de Certificado de Anuência Prévia, contida na Lei nº 3.384/80, continua em vigor até que outra norma estadual revogue suas disposições.

Com relação à segunda sugestão, por entender que os requisitos para lotear, relativos ao percentual de áreas públicas, dimensão mínima de lotes e equipamentos obrigatórios, afetam significativamente o custo de produção dos lotes urbanos, influenciando no seu preço, a proposta de aperfeiçoamento das disposições urbanísticas procura atenuar as restrições legais, flexibilizando suas exigências, estabelecendo apenas restrições mínimas, especialmente, quando houver omissão na legislação municipal.

Nesse aspecto, deixa a critério dos municípios a administração das exigências para lotear, de forma a assegurar o tamanho de lote adequado às peculiaridades de cada local, assim como o percentual de áreas públicas compatíveis com as disposições de lei de zoneamento ou de plano diretor municipal, quando existir.

Exclui, também, a exigência do lote mínimo de 180,00 m² para conjuntos habitacionais e as exigências para o desmembramento e fracionamento, por considerar excessivas e desnecessárias tais exigências para empreendimentos desse porte.

A terceira sugestão propõe incluir em sua área de abrangência os municípios da região de montanha, por entender que, assim como os distritos localizados no litoral, estes

municípios constituem áreas de destacado interesse especial, sobretudo em face do desenvolvimento do turismo regional.

Ademais, a inclusão desses municípios obriga aos oficiais de registro de imóveis abrir vistas dos autos ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

Faço saber que a Assembléia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º – O parcelamento do solo para fins urbanos será disciplinado por esta lei, na ocorrência das seguintes condições:

I – quando o parcelamento localizar-se em áreas de interesse especial;

II – quando o parcelamento localizar-se em áreas limítrofes dos municípios, ou quando parte do parcelamento pertencer a outro município;

III – quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados);

IV – quando o parcelamento localizar-se na Região Metropolitana da Grande Vitória.

Art. 2º - Consideram-se de interesse especial:

I – as áreas compreendidas no entorno das lagoas Juparanã e Juparanã Mirim ou Lagoa Nova, situadas nos Municípios de Linhares, **Sooretama** e Rio Bananal, com a seguinte descrição dos seus limites: (NR)

1) Lagoa Juparanã: **começa na rodovia ES 358 num ponto em frente a Igreja Nossa Senhora das Graças, na localidade de Comendador Rafael; segue por esta em direção sul até o entroncamento com a antiga estrada Linhares-São Mateus; segue por esta estrada em direção sul até o entroncamento com a Rodovia Federal BR – 101; segue por esta rodovia em direção sul até o KM 144; daí segue contornando a lagoa mantendo a distancia de 2 KM (dois quilômetros), de sua margem até encontrar a rodovia ES 358 nas proximidades da localidade Nativo do Pombo; segue por esta rodovia em direção sul até o ponto inicial.** (NR)

2) Lagoa Juparanã Mirim ou Lagoa Nova a faixa de 2 km (dois quilômetros) em torno de suas margens.

II – a área dos atuais distritos localizados ao longo do litoral do Estado.

1) no Município de Conceição da Barra:

Distrito-sede

Distrito de Itaúnas

2) no Município de São Mateus:

Distrito-sede

Distrito de Barra Nova

3) no Município de Linhares:
Distrito de Regência

4) no Município de Aracruz:
Distrito de Riacho
Distrito de Santa Cruz

5) no Município de Fundão:

a) Distrito de Praia Grande (NR)

6) no Município de Guarapari

a) Distrito sede (NR)

7) no Município de Anchieta:
Distrito-sede

8) no Município de Piúma:
Distrito-sede
Distrito de Aghá

9) no Município de Itapemirim:
Distrito-sede
Distrito de Itaipava

10) no Município de Marataízes:
Distrito-sede

11) no Município de Presidente Kennedy:
Distrito-sede

III – a área dos municípios da região de montanha:

Afonso Cláudio

Alfredo Chaves

Castelo

Conceição do Castelo

Domingos Martins

Marechal Floriano

Santa Leopoldina

Santa Maria de Jetibá

Santa Teresa

Vargem Alta

Venda Nova do Imigrante (NR)

IV – as áreas de proteção aos mananciais a serem delimitadas pelo órgão ambiental competente. (NR)

Art. 3º – Consideram-se localizados em áreas limítrofes os loteamentos ou desmembramentos que estiverem, no todo ou em parte, na faixa contínua de 1 km (um quilômetro) ao longo da divisa municipal.

Art. 4º- A Região Metropolitana da Grande Vitória é o território constituído pelos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão.

Art. 5º – As áreas especiais, referidas nos incisos II **e III** , artigo 2º, desta lei, compreende o território dos atuais distritos **e municípios** , e não será reduzida pela sua eventual divisão.(NR)

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 6º – O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento e desmembramento.

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

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

§ 3º - *Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.*(NR)

§ 4º - *Consideram-se 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 domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.*(NR)

§ 5º - *A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:*

I – vias de circulação;

II - escoamento de águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável e

IV– soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.(NR)

Art. 7º - Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I – loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;

II – loteamentos para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;

III – loteamentos destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social – são aqueles realizados com a interveniência ou não do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender às classes de população de menor renda;

IV – loteamentos para urbanização específica são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos programas de Interesse Social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 8º - **Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, ou de expansão urbana delimitadas pela lei municipal de perímetro urbano. (NR)**

Art. 9º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação e antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;

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

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

IV – **em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências da autoridade competente; (NR)**

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII – em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;

VIII – em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouros públicos;

IX – em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

X – nas pontas e pontais do litoral, estuários dos rios numa faixa de 100,00 (cem metros) em torno das áreas lacustres.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10 – Salvo quando a legislação municipal determinar maiores exigências, o loteamento deverá atender os requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

Art. 11 – *A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem. (NR)*

Art. 12 – No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 13 – Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, dever-se-ão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural dos estuários de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

Art.14 – Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art.15 – *As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. (NR)*

SEÇÃO II

DO LOTEAMENTO

SUBSEÇÃO I

DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DAS LAGOAS E DOS MANANCIAIS

Art. 16 – Nas áreas consideradas de proteção ao entorno das lagoas Juparanã e Juparanã Mirim e de proteção aos mananciais, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II – a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a **35% (trinta e cinco por cento) da gleba;(NR)**

III – reserva de faixa marginal “non aedificandi” de no mínimo:

– **150,00 m (cento e cinqüenta metros) no entorno das lagoas Juparanã e Juparanã Mirim;(NR)**

– 100,00 m (cem metros) no entorno das lagoas, lagos, **rios** e reservatórios naturais ou artificiais que forem utilizados como mananciais atuais e futuros, para captação de água potável; **(NR)**

– **30,00 m (trinta metros) ao longo das margens dos rios ou outro curso d’água qualquer, contribuintes dos mananciais, observadas ainda as exigências da legislação ambiental(NR)**

IV – Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

– **sistema** de escoamento das águas pluviais; **(NR)**

– sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

– sistema de abastecimento de água potável.

– **rede de energia elétrica.(NR)**

Parágrafo Único – Nas áreas referidas no caput deste artigo, só será permitida a implantação de loteamento para uso residencial.

Art. 17 – Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas lagoas e mananciais.

Art. 18 – Na implantação dos projetos de loteamento serão obrigatórios a manutenção da vegetação existente e o respeito às características da topografia local, não se

permitindo movimento de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

Art. 19 – Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas desta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso II do artigo 16 desta lei. (NR)

SUBSEÇÃO II

DAS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL

Art. 20 – Na área de interesse especial referente aos distritos litorâneos e municípios da região de montanha definidos nos incisos II e III do artigo 2º desta lei , os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos (NR):

I – os lotes terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), prevalecendo em qualquer hipótese às disposições da lei municipal, se existir; (NR)

II – quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de Interesse Social, o lote terá área e testada mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,00 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal; (NR)

III – a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem.

IV – implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- **sistema** de escoamento das águas pluviais; **(NR)**
- sistema de abastecimento de água potável;
- **rede de energia elétrica.(NR)**

Art. 21 - Não será permitida a disposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, manguezais, na orla dos cursos d'água e canais.

Art. 22 - Nos projetos de loteamento, na área litorânea, 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 nesses locais.

Art. 23 – Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 20 desta lei.(NR)

SUBSEÇÃO III

DAS ÁREAS LIMÍTROFES

Art. 24 – Quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de município ou pertencer a mais de um município, **observar-se-á:**

I – os requisitos urbanísticos exigidos para as áreas de interesse especial; (NR)

II – 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;

III – quando a divisa intermunicipal não for curso d'água, é obrigatória a execução de uma via de circulação na divisa, acompanhando o traçado desta.

SUBSEÇÃO IV

DA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA

Art. 25 - Na Região Metropolitana da Grande Vitória, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições de lei municipal, se existir;

II – quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de Interesse Social, o lote terá área e testada mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,00 m (cinco metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal; (NR)

III – a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem. (NR)

IV – implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) - **sistema de abastecimento de água potável;**(NR)
 - b) – sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
 - c) – **sistema** de escoamento das águas pluviais; (NR)
- rede de **distribuição** de energia elétrica . (NR)

Art. 26 – Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições urbanísticas exigidas para loteamento estabelecidas nesta subseção, excetuando-se desta exigência o inciso III do artigo 25 desta lei.(NR)

SUBSEÇÃO V

DOS LOTEAMENTOS COM ÁREA SUPERIOR A 1.000.000,00 m²

Art. 27 – Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados), assim registrada no registro de imóveis, à data de vigência desta lei, e a serem implantados fora das áreas especiais referidas nesta lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), em qualquer hipótese, prevalecendo às disposições da lei municipal, se existir;

II – quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de Interesse Social, o lote terá área e testada mínima de 180,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 10,00 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal; (NR)

III – A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem. (NR)

IV – implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

- rede de abastecimento de água potável;
 - b) – rede de distribuição de energia elétrica ;
 - c) – **sistema** de escoamento de águas pluviais; (NR)
- sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário.

Art. 28 – No sistema de vias de circulação do loteamento deverá ser prevista uma via de circulação de veículos, com faixa de domínio, alinhamento a alinhamento,

mínima de 26,00 m (vinte e seis metros), a cada 1.500,00 m (hum mil e quinhentos metros). (NR)

Art. 29 – Deve ser prevista no projeto de loteamento uma área destinada ao tratamento de esgotos sanitários.

Art. 30 – Quando o loteamento localizar-se nas áreas referidas nos incisos I, II e IV do artigo 1º desta lei, deverá observar as exigências específicas estabelecidas para cada área, sem prejuízo dos artigos 28 e 29 desta lei.

SUBSEÇÃO VI

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 32– Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados em zonas reservadas a instalação de indústrias definidas em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

Parágrafo Único – As zonas a que se refere este artigo deverão:

I – situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;

II – quando o loteamento se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de Interesse Social, o lote terá área e testada mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) e 10,00 m (dez metros), respectivamente, salvo maiores exigências da legislação municipal;

III – localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;

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

V – prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneos;

VI – manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;

VII – localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residuais ou comerciais existentes ou previstas.

Art. 33 – Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo quando o plano diretor ou a lei municipal de zoneamento estabelecer dimensões inferiores para a zona em que se situem. (NR)

II – implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- ***sistema de abastecimento de água*** ; (NR)
- sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- ***sistema*** de escoamento de águas pluviais; **(NR)**
- rede de energia elétrica;
- pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO

Art. 34 – Para os efeitos do artigo 50 da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979, o Ministério Público Estadual fiscalizará a observância das normas complementares estaduais em especial desta lei. (NR)

Art 35 – Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento do artigo 19 da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo, obrigatoriamente, sempre, ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apreciados pelo órgão ambiental competente em conformidade com a legislação específica. (NR)

Art. 37 – Caberá ao órgão técnico metropolitano, quando instituído, o exame e a anuência prévia à aprovação dos projetos de parcelamento do solo nos municípios integrantes da Região Metropolitana. (NR)

Art. 38 – As transgressões a qualquer dispositivo desta lei sujeitarão o infrator às sanções penais cíveis e administrativas, na forma da Lei Federal nº-6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 39 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40 – Revogam-se as disposições em contrário.