

PLANO DIRETOR URBANO – PDU

MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE **Espírito Santo**

LEI Nº557/2002

ESTABELECE NORMAS PARA AS ATIVIDADES DE USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE.

A Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo, usando de suas atribuições constitucionais e tomando conhecimento do PROJETO DE LEI Nº 008/2000, de autoria do Poder Executivo Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

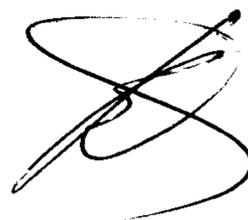
Título I **Disposições Preliminares**

Art. 1º – A Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo, como um dos instrumentos da política municipal de desenvolvimento, estabelece normas de ocupação do espaço mediante:

I – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II – integração e complementação das atividades urbanas;

III – o controle da ocupação do solo de modo a evitar o parcelamento excessivo com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;



IV – definição de índices urbanísticos de uso e densidade de ocupação do solo de modo a controlar;

- a) o bloqueio do campo visual e paisagem de notável beleza cênica;
- b) a falta de alinhamento das edificações;
- c) a distribuição e implantação das atividades na cidade;
- d) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes.

V – previsão de ampliação do sistema viário básico e estabelecimento de hierarquização viária, com a fixação de normas e padrões.

Art. 2º – Para efetuar as premissas relacionadas ao artigo anterior serão observadas as seguintes diretrizes:

I – Zoneamento de Uso do Solo – qualificação do espaço em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada uma, respeitado as necessidades do conjunto urbano;

II – Descentralização e Escalonamento Urbano – definição de novas áreas de comércio e prestação de serviços, orientando as ações administrativas;

III – Parâmetros de Edificações – organização dos espaços edificados visando a segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades de ocupação e de edificação adequadas a cada zona de uso, viabilizando o atendimento das necessidades urbanas;

IV – Estrutura Viária – organização da estrutura de circulação urbana, hierarquizando dimensões e funções de forma a melhorar o acesso às diferentes atividades urbanas;

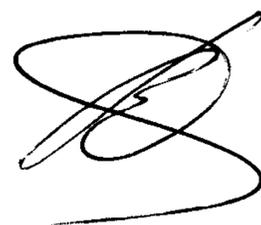
Art. 3º – É garantida a participação da população no processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único – A participação é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias em grupo de trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes responsáveis pela elaboração do planejamento urbano local.

Título II

Do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano

Art. 4º – O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano é o Órgão Consultivo e de Assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano.



§ 1º As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, no âmbito de sua competência deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano é composto por 13 (treze) membros designados pelo Prefeito Municipal observada a seguinte composição:

I – Pela Administração Municipal:

- a) Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer;
- b) Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
- c) Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

II – Pelas Entidades de Interesse Público:

- a) Associação Comercial, Industrial e Agropecuária
- b) Associação Pró-melhoramento de São João de Viçosa
- c) Conselho de Desenvolvimento Comunitário do Alto Caxixe
- d) Representante das Associações de Moradores
- e) Companhia Espírito-santense de Saneamento – Cesan
- f) Espírito Santo Centrais Elétricas S/A e TELEMAR.
- g) Representante da Câmara Municipal
- h) 02 Representantes dos Profissionais da Área técnica de Engenharia e Arquitetura que atuam no município.

Parágrafo único – A organização, a composição e as normas de funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

Art. 5º – Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano:

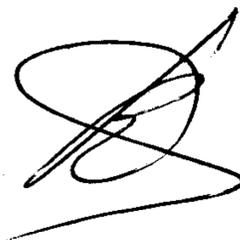
I – Orientar a aplicação de legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;

II – Orientar a formulação de projetos de lei, oriundos do Executivo, e decretos necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano;

III – Participar da execução do Plano Diretor Urbano e dos demais projetos atinentes ao desenvolvimento urbano, bem como da programação dos respectivos investimentos;

IV – Opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;

V – Exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;



IV – Elaborar o seu regimento interno.

Título III

Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Art. 6º – Para os efeitos desta Lei, fica o território do Município de Venda Nova do Imigrante dividido em:

I – Área Rural – Área não ocupada ou não prevista para ocupação por funções urbanas, sendo destinadas às atividades agrosilvopastoris que dependam de localização específica e está subdividida em:

- a) Área Rural de Conservação e Preservação (ARCP);
- b) Área Rural de Utilização Controlada (ARUC);

II – Área Urbana – área prevista para ocupação por funções urbanas, as quais são atribuídos índices e parâmetros urbanísticos segundo a intensidade dos diversos usos e atividades e está subdividida em:

- a) Área Urbana de Ocupação Prioritária (AUOP)
- b) Área de Especial Interesse (AEI)

Seção I

Da Área Rural

Art. 7º – O uso e a ocupação do solo na Área Rural deverá observar o disposto nesta Lei, que leva em conta a manutenção das atividades agrosilvopastoris, o incentivo a conservação e preservação da natureza.

Subseção I

Da Área Rural de Conservação e Preservação

Art. 8º – Em conformidade com a Lei Federal 4.771/65 – Código Florestal e da Lei Estadual 4.030/87 fica estabelecida a Área Rural de Conservação e Preservação Permanente que subdivide-se em:

I – Área de Preservação Permanente de Remanescentes da Floresta Atlântica;

II – Áreas de Preservação Permanente das Encostas;



III – Área de Proteção dos Mananciais;

IV – Área de Proteção Ambiental da Pedra do Rego;

V – Parque Municipal das Sete Quedas – Alto Bananeiras.

Parágrafo único – A regulamentação das áreas citadas será estabelecida por Decreto respeitadas as normas emanadas pelo Estado e União, devendo conter no mínimo:

I – as principais características que justifiquem o caráter de interesse na proteção e preservação;

II – a indicação de planos e programas que devem ser realizados, quando for o caso;

III – as diretrizes de uso, ocupação, exploração econômica e preservação a serem observadas.

Subseção II

Da Área Rural de Utilização Controlada

Art. 9º – A Área Rural de Utilização Controlada compreende a Região de Vargem Grande e se destina a abrigar as atividades produtivas, primárias e os serviços de apoio às mesmas, as agroindústrias, as residências, os equipamentos institucionais de atendimento às comunidades rurais.

Art. 10 – Para a Área Rural de Utilização Controlada, os parcelamentos do solo, procedidos de acordo com a legislação agrária vigente, serão admitidos, mediante consulta ao órgão federal competente e autorizados pela Prefeitura Municipal as edificações para as seguintes finalidades ou atividades:

I – residência unifamiliar;

II – comércio varejista e prestação de serviços de âmbito local;

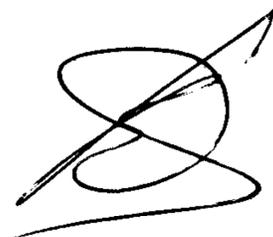
III – equipamentos comunitários;

IV – sede campestre de associações e/ou instituições recreativas ou desportivas;

V – hotéis – fazenda;

VI – indústria de extração e de beneficiamento de produtos vegetais;

VII – depósito ou entreposto de produtos de origem agrosilvopastoris;



VIII – equipamentos agropecuários;

IX – cooperativas rurais;

X – indústria de transformação de produtos agropecuários;

XI – indústria de beneficiamento de produtos minerais;

Seção II

Da Área Urbana

Art. 11 – A área urbana compreende áreas já comprometidas com a ocupação urbana e com previsão de expansão.

Subseção I

Da Área Urbana de Ocupação Prioritária

Art. 12 – A área urbana de Ocupação Prioritária (AUP), caracteriza-se pela oferta de infra-estrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização, tendo como objetivo o desenvolvimento da malha urbana.

Art. 13 – Área Urbana de Ocupação Prioritária é subdividida em:

I – Zona Corredor Consolidado I e II;

II – Zona Corredor Não Consolidado I e II;

III – Zona Residencial Consolidada;

IV – Zona Residencial Não Consolidada;

V – Zona Residencial Especial;

VI – Zona Natural I e II;

VII – Zona de Desenvolvimento Econômico.

§ 1º Zona Corredor Consolidado, são faixas onde se concentram, de forma linear, os usos residenciais, comerciais e de serviços, caracterizando-se como núcleo comercial e de serviços, ao longo de vias importantes do sistema viário, assim definido no Plano de Hierarquização Viária do Município.



§ 2º Zona Corredor Não Consolidado – são faixas lineares que se caracterizam como expansão da Zona Corredor Consolidado, de forma a atrair equipamento de médio e grande porte, reduzindo o impacto na malha urbana consolidada e nas vias arteriais de suporte dos referidos equipamentos com adoção de padrões urbanísticos especiais.

§ 3º Zona Residencial Consolidada – é aquela em que prevalece o uso residencial, apresentando grande potencial construtivo já instalado.

§ 4º Zona Residencial Não Consolidada – é aquela que apresenta características potenciais de vetores de expansão, do uso residencial e as atividades complementares à habitação.

§ 5º Zona Residencial Especial – é aquela localizada em áreas de acentuada declividade com uso estritamente residencial e padrões urbanísticos especiais.

§ 6º Zona Natural – compreende as áreas que pela sua situação e atributos naturais, devam ser preservadas e/ou requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir reservas biológicas, áreas residenciais de ocupação restrita, áreas de lazer, complexos turísticos, recreação e turismo, observada as legislações pertinentes.

§ 7º Zona de Desenvolvimento Econômico – é aquela onde poderá ser localizados empreendimentos produtivos que atendam ao interesse do município.

Subseção II

Da Área de Especial Interesse

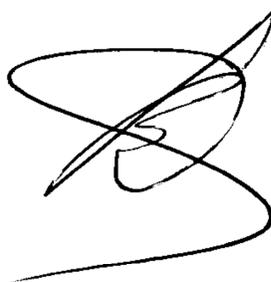
Art. 14 – A Área de Especial Interesse (AEI) compreende a Região de Caixa para as quais se estabelecem regras específicas em função de suas peculiaridades e relevância para o desenvolvimento do Município.

Parágrafo único – Para os efeitos deste artigo fica definido como Área de Especial Interesse aquela que mescla atividades agrícolas e de agroindústrias com atividades urbanas de suporte às atividades rurais.

Art. 15 – A Área de Especial Interesse fica sujeita ao seguinte regime urbanístico:

I – Usos admitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) chácara de recreio;
- c) associações recreativas e desportivas;
- d) comércio (CV1, CV2, CA2, CA5) e prestação de serviços (PS3, PS4, PS5, PS6) constante do Anexo XXII, Listagem das Categorias de Usos;
- e) hotel fazenda;



- f) igreja e/ou locais de culto;
- g) equipamentos comunitários;
- h) heliportos e aeroporto

II – Dimensão mínima de lotes:

- a) testada: 60,00m (sessenta metros)
área: 3.600m² (três mil e seiscentos metros quadrados)

III – Taxa de ocupação máxima de lote: 20% (vinte por cento)

Parágrafo único – Os usos referidos neste artigo podem ocorrer de forma associada.

Art. 16 – Fica o Executivo Municipal obrigado a, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de aprovação desta lei, delimitar o perímetro urbano da Área de Urbanização Específica.

Art. 17 – A delimitação física da Área de Urbanização Específica será delimitada pelo perímetro urbano do Município que deverá observar na sua demarcação as vias de circulação, poligonais topográficas ou elementos naturais.

Art. 18 – Os assentamentos de caráter urbano já existentes serão objeto de regularização pela Prefeitura Municipal mediante parecer do Conselho do Plano Diretor Urbano do Município.

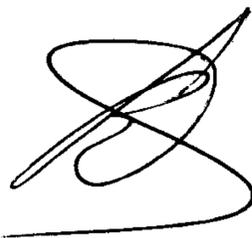
Seção III

Da Delimitação das Zonas de Uso

Art. 19 – Os limites entre as zonas de uso constantes dos Anexos I, II e III, tem como fonte a Base Cadastral do Espírito Santo Centrais Elétricas S/A – Escelsa para o Distrito-Sede de Venda Nova, para o Distrito de São João de Viçosa e para o Distrito de Alto Caxixe, a Base Cadastral da Companhia Espírito-Santense de Saneamento – CESAN, ambas atualizadas pelo Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento – IJSN para abril de 1999.

Art. 20 – Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

- I – maior precisão de limites;
- II – obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração:
 - a) à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;
 - b) as divisas dos imóveis;



c) ao sistema viário.

§ 1º Os ajustes de limites, a que se refere o “Caput” deste artigo, serão procedidos por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 2º No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este será definido pelo eixo da via.

§ 3º Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser considerados como limite as linhas de divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 4º Excetua-se do disposto no § 3º, deste artigo, os seguintes casos:

a) quando o terreno não possuir divisa de fundo por ser lote de esquina, o limite a ser considerado será a divisa lateral oposta à divisa de frente para a via onde se localiza o lote;

b) quando o terreno possuir duas frentes por ser central de quadra ou possuir três frentes por ser de esquina, o limite a ser considerado será a divisa frontal oposta a divisa com a via na qual se localiza.

Art. 21 – No caso de lotes situados em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote.

Parágrafo único – Caso o lote esteja situado com partes iguais em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

Capítulo II

Da Ocupação do Solo

Art. 22 – A ocupação do solo se dará segundo os dispositivos de controle urbanísticos, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos.

Art. 23 – Ficam instituídos e definidos os seguintes índices urbanísticos para edificação:

I – quanto a localização das edificações no terreno de sua implantação;

a) afastamento frontal – é a menor distância horizontal entre a edificação e a linha divisória do lote;

b) afastamento lateral – é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno;

c) afastamento de fundos – é a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

II – quanto a intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

a) gabarito – altura da edificação definida pelo número de pavimentos ou pela distância entre o nível da implantação da construção e o ponto mais alto do último elemento construtivo;

b) índice de aproveitamento – relação entre a área total edificada e a superfície do terreno, que definirá a área total da construção;

c) taxa de ocupação – é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem;

d) taxa de permeabilidade – percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação do terreno.

III – quanto ao parcelamento do solo:

a) área e testada mínima de lote – estabelece as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento.

Art. 24 – Para os efeitos desta Lei constitui-se ainda em dispositivos especiais de ocupação do solo, os itens abaixo relacionados:

I – guarda e estacionamento de veículos;

II – carga e descarga de mercadorias.

Art. 25 – A implantação das edificações atenderá as seguintes condições:

I – no cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

a) as áreas do pavimento em subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos;

b) as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimento de serviço do condomínio nas edificações multifamiliares e de uso misto;

c) as áreas destinadas à guarda de veículos;

d) as áreas de varandas contíguas à sala ou quarto, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;

e) até 20% (vinte por cento) da área total de cada pavimento, desde que esse percentual seja destinado à circulação horizontal e possua largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

f) as áreas destinadas a terraço para fins residenciais, desde que observe as exigências de afastamento previstas nos quadros de índices urbanísticos, anexos de V a XII;

g) central de gás e câmaras de transformação;

h) depósito de lixo, passadiços, guardas e abrigos de portão, ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

II – no afastamento de frente poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

a) marquises avançando, no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

b) balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, limitando-se ainda a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do 2º pavimento.

III – as áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção, com exceção dos seguintes elementos construtivos:

a) piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

b) escadarias ou rampas de acesso nas Zonas Residenciais;

c) escadarias de acesso ou rampas para deficientes físicos;

d) construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público, respeitadas as exigências da legislação municipal quanto à ventilação e iluminação desse pavimento;

e) pérgulas com, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;

f) central de gás;

g) depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 20,00 m² (vinte metros quadrados);

h) construção de garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento).

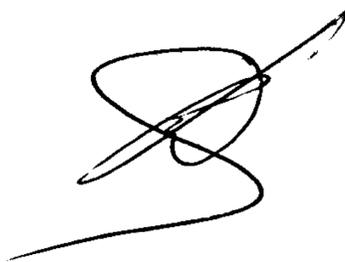
Art. 26 – Nos lotes de terrenos de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente, em cada uma das testadas para a via ou logradouros públicos (Anexo XVI).

Art. 27 – Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente:

Parágrafo único - Por proposição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano e desde que localizados em vias secundárias e locais, poderão ser indicados:

a) os locais onde as vagas para estacionamento de veículos, obrigatórios ou suplementares às exigidas para a edificação, poderão localizar-se no afastamento de frente;

b) o percentual da testada do lote que poderá ser utilizada como acesso às vagas para estacionamento de veículos.



Art. 28 – Nos lotes de terreno que se defrontam com encosta, em aclave, de cota superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), será exigido o afastamento de fundos mínimo de 2,00 m (dois metros).

Art. 29 – É facultada no afastamento de fundos a construção de dependências de garagem, desde que não ultrapassem a altura máxima de 3,00 m (três metros).

Art. 30 – Nos afastamentos laterais, de fundos e de frente poderão avançar:

I – abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

II – beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 31 – Quando se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, destinadas ao uso, comercial, serviço e industrial e que implique no aumento de área vinculada à atividade será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

Parágrafo único – As vagas para estacionamento de veículo para atividades de que trata esse artigo e cuja área construída seja superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) poderão se localizar em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade e com distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano que, conforme o caso, poderá exigir um número de vagas superior ao gerado pela área a ser acrescida com a reforma.

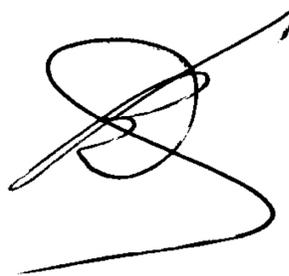
Art. 32 – A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículos é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Art. 33 – Nas edificações destinadas ao uso misto, residenciais e comércio ou serviço, o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Art. 34 – A ocupação dos terraços deverão obedecer os afastamentos mínimos constantes dos Anexos V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII Quadro de Índices Urbanísticos.

Parágrafo único - Considera-se terraço, varanda coberta sobre o pavimento-tipo de uma edificação.

Art. 35 – É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos, sendo o térreo considerado como primeiro pavimento, contado a partir do logradouro público que lhe der acesso.



Art. 36 – O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje de teto não se situar integralmente abaixo da cota mínima do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) relativamente a média aritmética dos níveis das extremidades do alinhamento com o logradouro público.

Art. 37 – Fica determinado o gabarito de altura máxima de 4 (quatro) pavimentos.

§ 1º O número máximo de pavimentos, poderá ser acrescido até 6 (seis) pavimentos, quando o terreno localizar-se até a cota 70 (setenta) usando como referencial para nivelamento o ponto situado no patamar frontal da Igreja Matriz de São Pedro, cuja cota equivale a 64,34 m (sessenta e quatro metros e trinta e quatro centímetros), cota arbitrária, baseada na planta topográfica da cidade, elaborada pela Companhia Espírito-Santense de Saneamento – Cesan em 1972, na escala de 1:2.000.

§ 2º Caso o terreno não se situe nos limites da planta a que se refere o parágrafo anterior, deverá o interessado apresentar ao setor competente municipal a planta de nivelamento do terreno para as construções acima de 04 (quatro) pavimentos.

§ 3º Quando o terreno estiver situado nos limites da cota 70 (setenta) deverá prevalecer a cota onde se situar a maior área do terreno.

Seção I

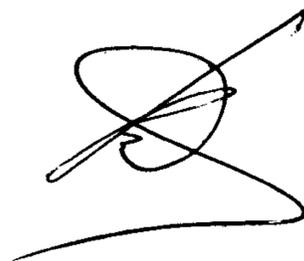
Dos Depósitos e Postos de Revenda dos Derivados de Petróleo

Art. 38 – Depósitos e postos de revenda de derivados de petróleo são instalações destinadas ao armazenamento de recipientes transportáveis e venda de combustíveis para veículos e serviços afins, tais como: botijão de gás, gasolina, álcool, óleos, lubrificação e lavagem.

Art. 39 – Os projetos de instalação de postos de revenda de combustíveis e de derivados de petróleo deverão prever medidas especiais de segurança, isolamento e proteção ambiental, observando as disposições da legislação municipal, estadual e federal específica, das Normas Especiais de Segurança e desta Lei.

Art. 40 – As edificações destinadas a postos de abastecimento de combustíveis, visando a mínima interferência ao conjunto urbano e em especial ao sistema viário, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I – distância linear mínima entre dois postos de 1000,00 m (mil metros), admitindo-se tolerância não superior a 10% (dez por cento);



II – distância inferior ao estabelecido no inciso anterior, quando se tratar de uso exclusivo interno, sem venda direta ao público e não apresentar pela sua localização, problemas de segurança;

III – afastamento mínimo de 200,00 m (duzentos metros) de:

- a) hospitais, ambulatórios e asilos;
- b) estabelecimentos de ensino de primeiro e segundo graus;
- c) cinemas, teatros;
- d) instalações militares;
- e) subestações transformadoras de energia elétrica;
- f) indústria e/ou depósitos que operem ou armazenem produtos facilmente inflamáveis.

IV – testada mínima de 30,00 m (trinta metros) para cada uma das vias, no caso de terrenos de esquina ou meio de quadra;

V – área mínima de 1.500,00 m (um mil e quinhentos metros), quando situados em meio de quadra.

Art. 41 – É vedada a instalação de novos postos de abastecimento de combustível nas seguintes zonas:

I – Zona Corredor Consolidado I

II – Zona Residencial Consolidada

III – Zona Residencial Especial

IV – Zona Natural

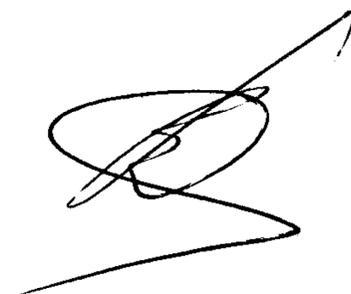
Art. 42 – Os postos de revenda e armazenamento de recipientes transportáveis de gás deverão obedecer as determinações das Normas de Segurança em vigor.

Art. 43 – Os depósitos de revenda de gás liquefeito de petróleo, embora vinculados à outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento autorizada.

Capítulo III

Do Uso do Solo

Art. 44 – Os usos e atividades adequadas determinadas para cada zona estão relacionados no Quadro de Usos e Atividades, anexo XV e Listagem de Categoria de Usos, anexo XXII.



Art. 45 – O uso e ocupação na zona natural II, bem como planos, programas e projetos específicos para esta zona, deverão ser objeto de apreciação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano do Município.

Art. 46 – Os usos definidos para as zonas classificam-se em:

I – permitidos – são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidos para a zona determinada;

II – proibidos – são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidos para a zona determinada;

III – tolerados – são os proibidos para a zona determinada em decorrência da superveniência desta Lei, mas que, em razão do direito adquirido, serão admitidos.

Art. 47 – Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, de acordo com o anexo XXII (Listagem das Categorias de Usos), desta Lei.

Art. 48 – A indicação dos usos permitidos à cada zona ou setores e suas características de ocupação estão relacionados nos anexos de V à XIII e anexo XV (Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos).

Art. 49 – As atividades que não constam do anexo XXII deverão ser enquadradas nas categorias de uso definidos nesta Lei, mediante proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

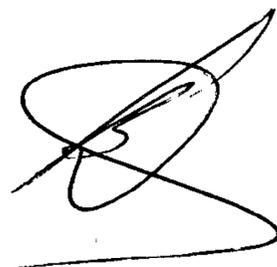
Art. 50 – A aprovação municipal para a implantação do uso comercial de produtos químicos, explosivos, inflamáveis ou sujeitos a controle, assim como serviços de localização especial, indústria classe C e classe D, será precedida de análise pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Seção I

Dos Usos Tolerados

Art. 51 – Os usos industriais, comerciais e/ou de serviços em edificações licenciadas até a data da aprovação desta Lei, enquadradas como “tolerados”, serão mantidos, desde que seus processos de produção e/ou comercialização não provoquem ou possam provocar vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis definidos na legislação federal, estadual e municipal vigente e regulamentação complementar, ou apresentar perigo para a população.

Art. 52 – Os proprietários dos estabelecimentos, definidos no artigo anterior serão notificados e exigido termo de compromisso, para, no prazo máximo de 01 (um) ano, promoverem a redução dos fatores prejudiciais ao sistema urbano, principalmente quanto ao sistema viário, à saúde pública, ao meio ambiente e adequarem o horário de funcionamento, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.



§ 1º A redução dos fatores prejudiciais poderão ocorrer gradativamente, obedecendo a cronogramas estabelecidos pelos órgãos municipais competentes, aos quais caberá a fiscalização do firmado no referido termo de compromisso.

§ 2º Expirado o prazo fixado no parágrafo anterior, e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de localização automaticamente cancelado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Art. 53 – Os estabelecimentos industriais e ou comerciais e de serviços, enquadrados como uso “tolerado” não poderão ser:

I - substituídos por outro uso em desconformidade com a zona em que se localiza;

II – restabelecidos após 01 (um) ano de descontinuidade;

III – prorrogados quando concedidos temporariamente.

Seção II

Do Uso Industrial

Art. 54 – Para os efeitos desta Lei, ficam definidas as seguintes classes de indústrias:

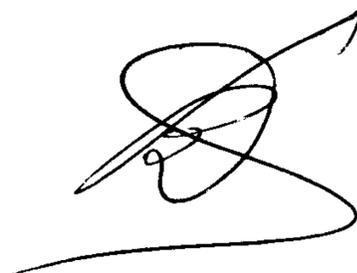
I – indústrias **classe A**, as familiares, caseiras ou de fundo de quintal;

II – indústrias **classe B**, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

- a) não mantenham venda a varejo no local;
- b) tenham eletricidade como única fonte de energia;
- c) apresentem consumo mensal de água inferior a 50 m³ (cinquenta metros cúbicos);
- d) ocupem a área útil de até 400 m² (quatrocentos metros quadrados);
- e) número total de funcionários inferior a 49 (quarenta e nove) pessoas;
- f) não poluentes ou com a poluição sob absoluto controle.

III – indústria **classe C**, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

- a) tenham como fonte de energia, eletricidade ou outras fontes, desde que atendam às normas de segurança;
- b) apresentem consumo mensal de água inferior a 200 m³ (duzentos metros cúbicos);
- c) ocupem área útil de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados);



d) número total de funcionários inferior a 199 (cento e noventa e nove) pessoas;

e) não poluentes ou com as fontes de poluição sob absoluto controle.

IV – Indústria Classe D, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

a) com atividades perigosas sob absoluto controle;

b) não poluentes ou com fontes de poluição sob absoluto controle

§ 1º – No caso de uma indústria passar a não atender a três dos quesitos de sua classe, caberá ao Conselho do Plano Diretor Urbano decidir sobre seu enquadramento.

§ 2º – No caso de uma indústria terceirizar parte de suas atividades e serem as mesmas desenvolvidas no mesmo imóvel, a classificação deverá observar o conjunto das atividades produtivas ali desenvolvidas.

Título IV

Do Parcelamento do Solo

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Art. 55 – O parcelamento do solo urbano, no Município de Venda Nova do Imigrante rege-se por esta Lei, observadas as disposições da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e da lei Federal n.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999.

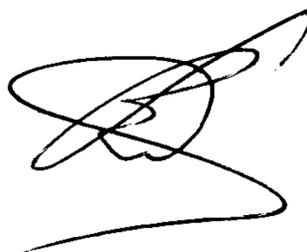
Art. 56 – O parcelamento do solo para fins urbanos, seja de natureza privada ou pública, somente será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único - Para fins do disposto neste artigo considera-se:

I – loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes;

II – desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias públicas;

III – lote: o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei para a zona em que se situe;



IV – infra-estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 57 – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei municipal.

Art. 58 – Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

V – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências constantes do inciso IV do artigo 63.

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

VII – em áreas de reserva legal estabelecidas no inciso II, art. 1º da Lei Federal n.º 7.803, de 15 de julho de 1989;

VIII – em florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:

a) ao longo de rio ou de qualquer curso de água, em faixa marginal, até o máximo de 100,00 m (cem metros) e nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;

b) ao redor das lagoas ou reservatórios de água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos-d'água seja qual for a situação topográfica;

d) no topo de morros e montes;

e) a atenuar a erosão das terras.

Art. 59 – Os projetos de parcelamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei, salvo quando o parcelamento se destinar à urbanização específica, previamente estabelecida por lei municipal.



Parágrafo único – Considera-se loteamento destinado à urbanização específica aquele realizado com o objetivo de atender a implantação de programas de interesse especial, previamente aprovados pelos órgãos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 60 – O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Art. 61 – Ficam instituídos os seguintes índices urbanísticos para parcelamento:

I – área mínima

II – testada mínima

Capítulo II

Dos Requisitos Urbanísticos

Seção I

Dos Loteamentos

Art. 62 – Todo projeto de loteamento é precedido de consulta prévia ao órgão competente do Município, conforme definido no artigo 91 desta Lei.

Art. 63 – Os projetos de loteamento, devem atender aos seguintes requisitos:

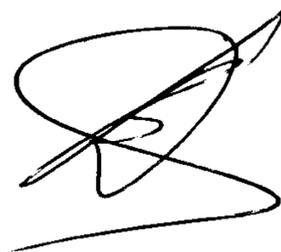
I – as áreas destinadas ao sistema de circulação à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, da qual 10% (dez por cento) no mínimo, será destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e 5% (cinco por cento) no mínimo, às áreas verdes destinadas a espaços livres de uso público;

II – as áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados no Quadro de Parcelamento, anexo XVII.

III – as vias do loteamento devem articular-se com a malha viária municipal e harmonizar-se com a topografia local;

IV – nos terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), é permitido o loteamento, desde que:

a) sejam atendidas as disposições do Quadro de Incremento de Declividade, anexo XVIII;



- b) a implantação adapte-se às curvas de nível;
- c) a cobertura vegetal remanescente seja mantida;
- d) o sistema viário seja pavimentado.

Art. 64 – As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, deverão estar situados em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização;

Parágrafo único: Para os efeitos deste artigo, são considerados:

I – equipamentos urbanos e comunitários, os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde e lazer.

II – espaços livres de uso público, as áreas destinadas à praças e quadras esportivas.

Art. 65 – A área destinada à instalação de equipamentos públicos poderá ser permutada visando acrescer as dimensões de áreas verdes e comunitárias, ou melhor localizá-las numa determinada zona, sendo considerada para avaliação o valor do loteamento, sem o parcelamento e a infra-estrutura projetada.

Parágrafo único: A permuta deverá ser submetida ao parecer do Conselho do Plano Diretor Urbano do Município e à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

Art. 66 – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos e das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de, no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado, contado das margens, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 67 – A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

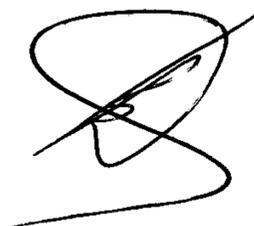
Art. 68 – O comprimento da quadra não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

Parágrafo único – Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no “caput” deste artigo, desde que:

- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- b) a cada 200,00 m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre.

Art. 69 – Cabe ao loteador a execução dos seguintes equipamentos:

I – sistema de circulação com assentamento de meio-fio e pavimentação adequada;



II - demarcação de quadras com marco de concreto e de lotes, com piquetes de madeira;

III - sistema de abastecimento de água, composto de captação, reserva e rede de distribuição de água potável, conforme exigência do órgão municipal competente;

IV - sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;

V - sistema de esgotamento sanitário, adotando-se fossa séptica, filtro e sumidouro ou a implantação da rede de esgotamento e tratamento dos efluentes, conforme exigências do órgão municipal competente;

VI - proteção de áreas sujeitas a erosão;

VII - arborização das áreas destinadas a reflorestamento com espécies nativas da região, quando for o caso.

Subseção I

Da Estrutura Viária

Art. 70 - Entende-se por Estrutura Viária o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 71 - A Estrutura Viária se organiza através da hierarquização das vias pela sua função conforme detalhado a seguir:

I - Via Arterial - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

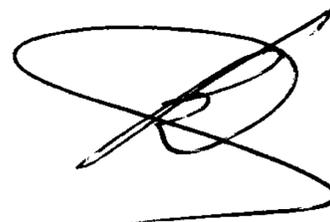
II - Via Coletora - aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arterial, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

III - Via Local - aquela caracterizada por interseções, em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

IV - Ciclovia - pista própria destinada à circulação de ciclos (veículos de pelo menos duas rodas a propulsão humana) separada fisicamente do tráfego comum.

Art. 72 - Deverá ser observado um recuo viário na rua Lourenço Lorenção no trecho do Córrego Providência e a BR-262 de forma que este trecho atinja a largura total de 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único - Considera-se recuo viário a medida entre o eixo do logradouro público que dá acesso ao lote ou do alinhamento existente e o novo alinhamento do mesmo, decorrente de abertura ou alargamento de vias públicas.



Art. 73 – Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo de no mínimo 3,00 (três metros) de raio.

Art. 74 – Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

Art. 75 – As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano Viário do Município ou quando, a juízo do setor competente da Prefeitura, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Art. 76 – As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se dotadas de praças de retorno, com raio igual ou superior a largura da caixa de rua e comprimento inferior ou igual a 20 (vinte) vezes esta largura.

Art. 77 – A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único – Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento), desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da rua.

Art. 78 – A declividade transversal mínima das vias de circulação será de 1% (um por cento).

Art. 79 – A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante do plano de loteamento, já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Parágrafo único – A rua que constitui prolongamento de outra já existente não poderá ter o seu eixo deslocado desta.

Art. 80 – O (s) acesso(s) ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município ou a partir da rodovia estadual ou federal existente, deve(m) ser realizado(s) através de sua(s) via(s) de maior largura.

Art. 81 – As características físicas e infra-estruturais e geométricas das vias integrantes do Sistema Viário Básico do Município obedecerão às características e padrões constantes do anexo XIX.

Subseção II

Dos Loteamentos Populares

Art. 82 – Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais e são destinados, especificamente, à população de baixo poder aquisitivo.



Art. 83 – Admitir-se-á para lote popular a área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), sendo a testada mínima de 9,00 (nove metros).

Art. 84 – A execução de loteamentos populares será de competência do Poder Público Municipal que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos federais ou estaduais ou da iniciativa privada.

Art. 85 – Os loteamentos populares deverão ser enquadrados nesta Lei e nas demais leis municipais.

Art. 86 – A infra-estrutura básica dos loteamentos populares consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável; e

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

Seção II

Dos Desmembramentos

Art. 87 – No desmembramento de áreas com superfície superior a 12.000 m² (doze mil metros quadrados) deverá ser reservado 15% (quinze por cento) da área total para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público.

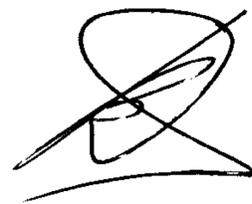
Art. 88 – Toda a área resultante de desmembramento deve ter testada para via pública oficial.

Capítulo III

Das Disposições para Aprovação de Projetos de Parcelamento

Art. 89 – A execução de qualquer loteamento e/ou desmembramento no município depende de prévia licença da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos, em virtude da divisão amigável ou judicial, efetuada em inventários, quando extinguir-se a comunhão ou qualquer outra razão.



Art. 90 – Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal, em especial a, Lei 4.791 – Código Florestal e o Decreto n.º 24.643 Código de Águas.

Seção I

Do Projeto de Loteamento

Art. 91 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se sua viabilidade técnica, solicitando à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas comunitárias.

§ 1º. Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao setor competente da Prefeitura Municipal título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula e 02 (duas) cópias heliográficas da planta do imóvel, contendo:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – as curvas de nível com equidistância de 5,00 m (cinco metros);

III – a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

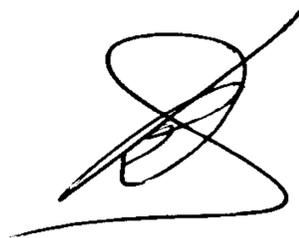
VI - linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e de sua faixas de domínio.

§ 2º. A planta a que se refere o parágrafo primeiro deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA.

Art. 92 – O setor competente da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:

I – as vias de circulação existente e ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade, relacionados com o loteamento pretendido que deverão ser respeitadas;

II – as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas “ non aedificandi”



III – a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

IV – a(s) zona(s) de uso predominante, com indicação de usos compatíveis.

§ 1º. O prazo para cumprir o disposto neste artigo será de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da data da apresentação dos documentos relacionados no artigo 91, prorrogável se necessário por mais 15 (quinze) dias úteis.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

Art. 93 – Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará projeto instruído com os seguintes elementos:

I – título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – certidão de ônus reais e certidão negativa dos tributos municipais relativa ao imóvel;

III – uma planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de 5 em 5 metros, e mais 01 (uma) cópia heliográfica, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – ES, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos;

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

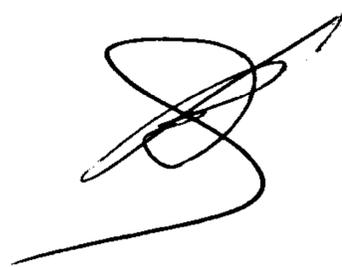
d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;

f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;

IV – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);

V – projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;



VI – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

VII – projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

VIII – projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;

IX – projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

X – projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, quando for o caso;

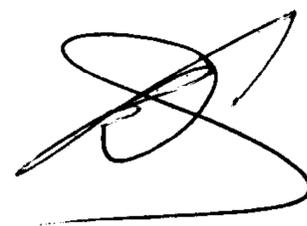
XI – projetos especiais, tais como, muro de contenção, à critério da Prefeitura, quando for o caso;

XII – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) a indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infra-estrutura e equipamentos urbanos.

XIII – cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 02 (dois) anos, constando de:

- a) localização das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplenagem das vias de circulação;
- c) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- d) implantação das redes de escoamento de águas pluviais;
- e) a pavimentação das vias, quando for o caso;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.



XIV – licença de localização expedida pelo órgão estadual de Meio Ambiente, quando for o caso;

Art. 94 – Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 95 – É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade exclusiva do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 96 – A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 97 – A execução das obras, a que se refere o artigo anterior, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante Garantia Hipotecária.

Parágrafo único. A garantia prestada será liberada, à medida em que forem executadas as obras na seguinte proporção:

a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meios-fios e as obras de drenagem;

b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 98 – Na garantia hipotecária, deverão ser destinados, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte procedimento:

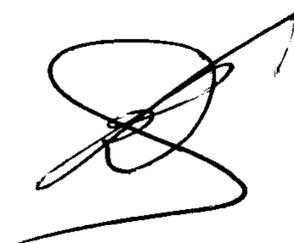
I – indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização e descrição da área útil a ser dada em garantia;

II – a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, cópia da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 99 – No ato da aprovação, pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

I – expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II – indicação das quadras e lotes gravados como garantia hipotecária;



III – indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 02 (dois) anos.

Parágrafo único. Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterà as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 100 – Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o órgão competente municipal encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

Art. 101 – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 102 – O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério dos órgãos técnicos municipais.

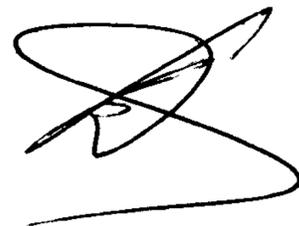
Art. 103 – Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo único: O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Municipal, relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 104 – Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento é sujeita a nova aprovação do Município, através de pedido de substituição de projeto.

Parágrafo único – Em se tratando de loteamento registrado no Registro Geral de Imóveis, o pedido de substituição de projeto deve ser acompanhado de documento hábil que comprove a anuência de todos os proprietários dos lotes, a menos que haja no título de aquisição regra explícita que diga respeito a esta anuência.

Art. 105 – A edificação nos lotes depende da inscrição do projeto do loteamento no Registro Imobiliário.



Seção II

Do Projeto de Desmembramento

Art. 106 – Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, anexando:

I – título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula do imóvel a desmembrar;

II - planta do imóvel em 02 (duas) vias, na escala mínima de 1:1000 (um para mil) contendo:

- a)** a indicação das vias existentes e confrontantes com o imóvel;
- b)** a indicação da divisão dos lotes pretendidos, contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela do terreno;
- c)** as dimensões angulares básicas do terreno a ser desmembrado.

Art. 107 – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 108 – A edificação nos lotes depende da inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis.

Capítulo IV

Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras

Seção I

Da Fiscalização

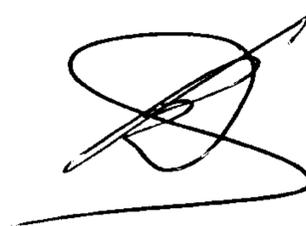
Art. 109 – A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 110 – Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

I – verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II – efetuar sempre que aprover as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III – comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;



IV – realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;

V – adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI – autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Seção II

Da Notificação e Vistoria

Art. 111 – Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 112 – As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

Parágrafo único. O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 113 – Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal do setor municipal competente.

Art. 114– A Prefeitura determinará “ex-officio” ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d’água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

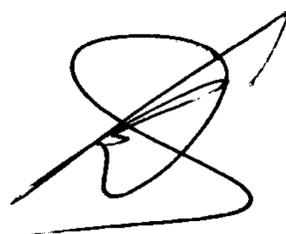
Art. 115 – As vistorias serão feitas por Comissão designada pelo Executivo municipal.

§ 1º . A Comissão procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

Capítulo V

Disposição Finais e Transitórias

Art. 116 – Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais, de:



I – aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;

II – licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, sejam licenciadas e iniciadas as obras.

Parágrafo único. Considera-se como obras iniciadas a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 117 – A Zona Corredor Consolidado – ZCC da Sede do Distrito de Alto Caxixe consiste numa faixa de 300 m de cada lado da estrada principal, iniciando na propriedade do Sr. Íris Péterle, no ponto onde o Córrego Caxixe corta a referida estrada, e segue até o início das terras do Sr. Alair Ganho, sendo alterada esta medida apenas para abranger o “Loteamento Dordenoni” de Carlos Dordenoni, sendo limitada em suas divisas.”

Parágrafo único – A Prefeitura Municipal de Venda Nova do Imigrante confeccionará o Mapa da Estrutura Urbana do Distrito de Alto Caxixe, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação desta Lei, constando a Zona Corredor Consolidado e a Zona de Especial Interesse, obedecendo os limites estabelecidos no caput deste artigo.

Art. 118 – Os processos administrativos de modificação de projetos de planejamento serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Art. 119 – Desde a aprovação do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a obras públicas.

Art. 120 – Decorridos os prazos a que se refere este capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

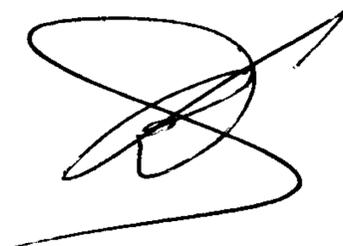
Art. 121 – O Plano Diretor Urbano – PDU – terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

Art. 122 – O Plano Diretor Urbano – PDU – poderá ser alterado mediante lei, sempre que se fizer necessário por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, ou do Executivo.

Art. 123 – Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos, numerados de I a XXII:

I – Anexo I – Mapa da Estrutura Urbana do Município – Distrito de Venda Nova Escala 1:5000 – Zoneamento Urbanístico.

II – Anexo II – Mapa da Estrutura Urbana do Município – Distrito de São João de Viçosa Escala 1:5.000 – Zoneamento Urbanístico;



III – Anexo III – Mapa da Estrutura Urbana do Município – Distrito de Alto Caxixe, Escala 1:5.000 – Zoneamento Urbanístico;

IV – Anexo IV – Levantamento topográfico do Distrito Sede de Venda Nova elaborado pela Cesan Escala 1:2.000

V – Anexo V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII, Quadros de Índices Urbanísticos.

VI – Anexo XIV – Quadro de Estacionamento

VII – Anexo XV – Quadro de Usos e Atividades

VIII – Anexo XVI/1, XVI/2 – Afastamentos nos lotes

IX – Anexo XVII – Quadro de Parcelamento

X – Anexo XVIII – Quadro de Incremento de declividade

XI – Anexo XIX – Característica Física da Rede Viária Básica

XII – Anexo XX/1, XX/2 e XX/3 – Quadro de Hierarquização Viária

XIII – Anexo XXI/1 e XXI/2 – Seções Transversais Típicas de Vias Urbanas.

XIV – Anexo XXII – Listagem das Categorias de Uso

Art. 124 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

VENDA NOVA DO IMIGRANTE, 23 de dezembro de 2002


BRAZ DELPUPO
Prefeito Municipal