



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Itapemirim-ES, 15 de junho de 2021.

OF/GAP-PMI/Nº. 089/2021.

Ao Exmº. Sr.
JOSÉ DE OLIVEIRA LIMA
Presidente da Câmara Municipal de Itapemirim
Rua Adiles André s/nº, Serramar – ES
CEP: 29.330.000
Itapemirim-ES

Sr. Presidente,

Através deste, encaminho a Vossa Senhoria o Projeto de Lei anexo, que vislumbra “**ESTABELECER NORMAS E CONDIÇÕES PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO EM CONSONÂNCIA COM O INCISO II DO ART. 68 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 198/2006 – PLANO DIRETOR MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Sem mais para o momento, reitero manifestos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente,

THIAGO PEÇANHA LOPES
Prefeito de Itapemirim



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 217, DE 25 DE MAIO DE 2021.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Nobilíssimos Edis,

encaminha-se o presente Projeto de Lei para justa apreciação do Poder Legislativo, no qual se pretende ***estabelecer normas e condições para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano em consonância com o inciso II do art. 68 da lei complementar nº 198/2006 – Plano Diretor Municipal e dá outras providências***”.

Estabelece nossa Carta Magna Republicana de 1988, precipuamente em seu artigo 30, VIII, que “*Compete aos Municípios promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”, dispositivo que decorre do Princípio do Interesse Local, consagrado no inciso “I” do mesmo artigo, pois que aos Municípios está adstrita a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, segundo as especificidades e peculiaridades ali verificadas.

Deste modo, é necessário que o Poder Público otimize os mecanismos disponibilizados para a política de desenvolvimento urbano, de forma que se permita o crescimento do Município de forma mais célere e sustentável, respeitando-se as funções sociais da cidade e a garantia de bem-estar de seus habitantes, conforme leciona o Art. 182 “*caput*”, da CRFB/1988, e artigo 231, “*caput*”, da Constituição do Estado do Espírito Santo vigente.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Para atendimento de tais preceitos constitucionais, o Poder Executivo Municipal observou as mais modernas práticas de gestão quando da elaboração do Projeto de Lei em referência, especialmente no que diz respeito à modernização do Direito Público, que nas lições de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, corresponde à “colaboração do Particular com a Administração Pública”, tendo em vista o denominado Estado Social de Direito, alcançado mediante a evolução da Administração Pública, que mitigou a separação entre Estado e Sociedade, aumentando a participação particular na Administração Pública a fim de melhor atendimento dos interesses coletivos. (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Participação Popular na Administração Pública. Revista de Direito Administrativo, 191, 26-39).

Deste modo, também em consonância com o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001), especialmente em seu artigo 2º, II, o Poder Executivo Municipal realizou audiências públicas e disponibilizou, em razão da pandemia provocada pela covid-19, mecanismos digitais para a participação popular, com encaminhamento de sugestões e questionamentos, os quais consubstanciam a gestão democrática para a execução do projeto que deu origem ao presente projeto de Lei que, em sua essência mais pura, representa manejo para atingimento do desenvolvimento urbano.

Assim, deu-se origem ao presente instrumento, que busca aperfeiçoar e regular de forma clara e eficiente as políticas urbanas relativas ao uso e parcelamento do solo, medidas que decorrem das mais modernas práticas de gestão administrativa, buscando tornar o Município mais atrativo, menos burocrático e mais assertivo no que concerne à adoção de medidas que fomentem melhorias nos níveis de desenvolvimento da cidade, sem que se lhe comprometa a forma sustentável ou que se incentive a perpetuidade e propagação do crescimento desordenado.

Portanto, para que se possa deixar para as futuras gerações, bem como, para que a nossa própria geração possa colher os bons frutos de tal aperfeiçoamento no arcabouço normativo municipal, é imprescindível a atuação deste nobilíssimo Poder Legislativo no sentido de se promover este marco regulatório local, razão pela qual se espera uma acolhida favorável ao presente Projeto de Lei.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Isto posto, verifica-se que o presente Projeto de Lei demonstra ser medida salutar, oportuna enquanto medida de desenvolvimento urbano. Considerando-se a extrema importância da matéria que centraliza o presente e diante do dever constitucional que a Administração Pública Municipal tem de gerir promover Políticas Públicas de tal natureza, encaminha-se esperando que o mesmo seja aprovado por todos os competentes vereadores que integram essa nobilíssima Casa de Leis, na legislatura 2021-2024.

THIAGO PEÇANHA LOPES

Prefeito de Itapemirim



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 25 DE MAIO DE 2021.

DISPÕE SOBRE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1º- Esta Lei estabelece as normas e condições para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano em consonância com o Inciso II do Art. 68 da Lei Complementar nº 198/2006 – Plano Diretor Municipal.

Art. 2º - Para os fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º - No uso e ocupação do solo;

I- alinhamento predial: é a linha legal limitando os lotes com relação à via pública;

II- área construída: é a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento;

III- coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área edificável e a área do terreno, índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção no lote;

IV- densidade demográfica: é relação entre o número de habitantes e a área ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:

- a) densidade baixa: até 100 (cem) habitantes por hectare;
- b) densidade média: de 101 (cento e um) a 300 (trezentos) habitantes por hectare;
- c) densidade alta: acima de 301 (trezentos e um) habitantes por hectare.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

V- estacionamento: a área para guarda de veículos, de uso rotativo;

VI- empreendimento: é toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

VII- frente do lote: é a dimensão medida na testada do lote que coincide com o logradouro público;

VIII- gleba: é a área de terra com a localização e configuração definidas não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IX- habitação: é a edificação destinada à moradia, que se classifica em:

a) multifamiliar, quando constituída de mais de uma unidade habitacional autônoma, construída horizontal ou verticalmente;

b) unifamiliar, quando constituída de uma única unidade habitacional autônoma.

X- logradouro público: é a parcela do território de propriedade pública e de “uso comum do povo”;

XI- lote: é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII- pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XIII- profundidade do lote: é a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XIV- recuo: é a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada, sendo os recuos da direita e esquerda aqueles do observador de frente para a testada do lote;

XV - recuo mínimo: menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina;

XVI - permeabilidade: área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XVII- gabarito: número de pavimentos da cota altimétrica.

XVIII- taxa de ocupação máxima: percentual da área do lote que pode receber edificação;

XIX- testada do lote: é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XX- zona: é a área definida por esta Lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso ocupação.

§ 2º - No parcelamento do solo urbano;

I - alinhamento: é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público,



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

II - área total do empreendimento: é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis,

III - área líquida: é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária e para espaços livres de uso público e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

IV- arruamento: é o conjunto de vias de circulação de veículos e pedestres que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

V- ciclovia: é via pública destinada ao uso exclusivo de ciclistas;

VI- coeficiente de aproveitamento: é a relação entre área edificável e a área do terreno;

VII- equipamentos comunitários: são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, turismo e administração pública.

VIII- equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo urbano e similares;

IX- espaço livre de uso público: é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

X- faixa de domínio: é a área pública destinada a implantar e manter vias e equipamentos, definida entre alinhamentos prediais;

XI- gleba: é uma área de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XII- infraestrutura básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário e I abastecimento de água pluvial, e de energia elétrica pública e domiciliar, coleta de lixo e as vias de circulação de veículos e pedestres, pavimentadas ou não;

XIII- largura do lote: é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XIV- logradouros públicos: são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação de veículos e pedestres e os a espaços livres de uso público;

XV- lote: é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei;

XVI- parcelamento do solo para fins urbanos: é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

XVII- passeio ou calçada: é a parte de uma via de pedestres destinada à circulação dos pedestres;

XVIII- profundidade do lote: é a distância entre o alinhamento predial e a divisa de fundo;

XIX- quadra: é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XX- remembramento: é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XXI- testada ou frente de lote: é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XXII- via de pedestre: é aquela destinada à circulação de pedestres.

XXIII – área verde urbanizada: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

XXIV – compensação ambiental - mecanismo financeiro que visa a contrabalançar os impactos ambientais ocorridos ou previstos no processo de licenciamento ambiental.

Art. 3º- As categorias de uso do solo são as seguintes:

I- interesse ambiental;

II- residencial;

III- comercial e de serviços;

IV- industrial;

V- rural;

VI- social.

Art. 4º - A categoria de uso do solo de interesse ambiental compreende: áreas públicas ou privadas com atributos naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental, onde se pretende desenvolver programas de proteção, de controle da ocupação e manejo, bem como incentivar a implantação de Unidade de Conservação, admitida atividades vinculadas ao lazer e turismo e comercial de cunho social.

Art. 5º - A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços à população compreende duas subcategorias:



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

I- unihabitacional- UH;

II- plurihabitacional- PH.

Art. 6º - A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços à população compreende três subcategorias:

I- CS1: atividade de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:

a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;

b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;

c) Comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias;

d) serviços socioculturais tais como associações comunitárias e de vizinhança.

e) Comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio associado a diversões tais como, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos com música ao vivo, respeitando o limite de decibéis constante no código de postura municipal.

f) serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;

g) serviços pessoais e de saúde tais como ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;

h) serviços de educação tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recepção infantil;

i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas e galerias;

j) serviços de hospedagem tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;

k) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;

l) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centro esportivos, boliche, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários;

m) clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência.

II- CS2: Atividades de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:

a) postos de abastecimento e lavagem dos veículos;

b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e material e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralherias;

c) supermercados, revenda de automóveis, teatros, faculdades, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

- d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;
- e) motéis;
- f) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços, estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos.

II- CS3: atividade de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:

- a) hipermercados;
- b) hospitais;
- c) comércio atacadista;
- d) universidades;
- e) centros de convenções;
- f) centros esportivos;
- g) cemitérios;
- h) rodoviárias;

§1º- Os empreendimentos classificados na categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços, subcategoria CS3 (três), deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura Municipal quanto ao impacto no sistema viário, que poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica.

§2º- Será permitida a inclusão de atividades da subcategoria CS3 (três) na CS2 (dois), devendo a permissão ser aprovada pelo Poder Público Municipal, mediante as exigências desta Lei.

Art. 7º - A categoria uso do solo industrial compreende as áreas destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos, dividida em subcategorias:

I- IN 1: atividades industriais perigosas, não compatíveis com as categorias de uso residencial e, de comércio e prestação de serviços;

II- IN 2: atividades industriais de uso incômodo.

§1- São consideradas atividades industriais perigosas, as do tipo:

I- depósito de combustíveis e inflamáveis líquidos;

II- depósito de gás liquefeito de petróleo;

III- estocagem de explosivos;

IV- indústrias químicas de fabricação de tintas, solventes e substâncias afins, derivados de petróleo, defensivo agrícolas;

V- fabricação de pólvora, explosivo, artigos pirotécnicos.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

§2- São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos, do tipo:

I- produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;

II- metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;

III- borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

IV- ouro, peles e assemelhados;

V- indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

VI- madeira;

VII- papel e papelão;

VIII- fabricação e engarrafamento de bebidas.

§3- As atividades industriais perigosas de incômodas devem ser submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas ao licenciamento ambiental, nos termos das resoluções normativas do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

Art. 8º- As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores que serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 9º - São objetivos das Zonas de Proteção Ambiental definida no inciso I do art. 15 da Lei Complementar nº 198 de 08 de novembro de 2016:

I- proteger os ecossistemas, recursos naturais, o patrimônio cultural e as áreas que possuam configurações geológicas/geomorfológicas especiais como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;

II- Incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com capacidade de infraestrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente., regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;

III- garantir a conservação das praias com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação;

V- controlar a ocupação urbana em áreas de caráter representativo ambiental ou paisagístico, quer pelo grau de fragilidade física e/ou biótica que possam representar riscos que comprometem os ecossistemas locais;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

V- referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do município;

VI -preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais presentes no município;

VII- conservar os recursos hídricos e recuperar as matas ciliares degradadas, principalmente os referentes a nascentes e mananciais assegurando a qualidade ambiental;

VIII - conservar as belezas cênicas, sendo proibido o uso e ocupação do solo da referida área e de seu entorno que degrade a apreciação da paisagem, exceto nas áreas definidas por esta Lei;

IX- proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;

X- proteger a diversidade natural;

XI -controlar o desenvolvimento de atividades agrícolas e agropecuárias nas margens dos corpos hídricos

XII - estabelecer padrões para uso de tecnologias nas diversas atividades econômicas.

Parágrafo único - Não será permitida a urbanização ou qualquer outra forma de utilização do solo quando estas impeçam ou dificultem o livre e franco acesso às praias e ao mar, ressalvados os trechos considerados de interesse público ou à segurança nacional e ainda aqueles incluídos em áreas protegidas por legislação específica.

§2º - Será definida compensação ambiental nos empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental que será definida pelo órgão licenciador que estabelecerá o grau de impacto a partir de estudo específico. Devendo ser considerados os impactos ambientais negativos e não-mitigáveis para esse fim.

Art. 10 - Na linha de costa, subsequente ou não às praias, margens de rios, lagos e lagoas, somente será permitida implantação de projetos e obras que não as alterem e que não criem obstáculos à hidrodinâmica; salvo quando necessário para recomposição de processo erosivo e aquelas áreas inseridas nas ZII (Zonas de Interesse Industrial).

Parágrafo Único - Quaisquer intervenções deverão ser submetidas à consulta previa, análise e autorização do órgão ambiental competente e do Poder Público Municipal.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 11 - A ocupação do solo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

I - taxa de ocupação máxima;

II - coeficiente de aproveitamento;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

- III - recuo mínimo;
- IV – permeabilidade;
- V- gabarito.

Art. 12 – As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas respeitados os seguintes critérios:

I. Recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em cada uma das laterais do lote, podendo encostar tanto na divisa direita, quanto esquerda desde que não haja abertura;

II. Recuo de frente 3,00m (três metros), não sendo admitido construir na testada do lote, inclusive construção de padrões de água e energia elétrica, salvo se construído embutido no muro.

III. recuo de 1,50m (um metro e meio) no fundo, quando houver abertura de vão.

Parágrafo único. O gabarito máximo será de 12 metros do perímetro compreendido da preamar máxima até 600 metros e será critério limitador ao coeficiente de aproveitamento;

Art. 13 - Fica permitido nos casos de reconstrução ou reforma, manter o alinhamento existente na rua, desde que o proprietário requeira anuência prévia do Município e que o imóvel esteja regularizado junto aos entes públicos.

Parágrafo único. As ruas permitidas serão somente as de eminentemente caráter comercial e de significativa relevância.

Art. 14 - Em todas as zonas deverá ser mantida nos lotes a área permeável mínima, a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Art. 15 - No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 16 - O parcelamento do solo para fins urbanos será feito sob a forma de loteamento ou desmembramento.

Art. 17 - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, prolongamento públicos ou prolongados, modificação ou ampliação das vias existentes.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Parágrafo único - Em função do uso a que se destinam, são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I- loteamento 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, ressalvada a exigência de impacto de vizinhança pelo Poder Público Municipal;

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;

Art. 18 - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 19 - A ordenação e o controle do solo urbano nas Zonas de Desenvolvimento Urbano efetivar-se-á da definição de ocupações e uso, segundo os interesses de estruturação e desenvolvimento da cidade.

Art. 20 - Constituem diretrizes de uso e ocupação do solo;

I- o estabelecimento de zonas homogêneas;

II- o nível de ocupação atual;

III- a espacialização dos usos segundo critérios de reorganização dos usos atuais;

IV- a distribuição dos adensamentos e funções da cidade;

Art. 21 - Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 22- Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados em áreas urbanizadas, de expansão urbana, urbanização específica, com condições favoráveis para urbanização ou com destinação a futura ocupação com atividades urbanas.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E APROVAÇÃO

Art. 23 - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único - O Poder Público Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I- apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;

II- apresentação da respectiva Licença Ambiental, conforme determinação da legislação do órgão competente; apresentação de projeto contemplando com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;

Art. 24- Para obter a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Público anexando os seguintes documentos:

I - croquis da área de interesse, assinalando a gleba onde se pretende o parcelamento com indicação do lote ou gleba;

II- mapa identificando a presença de formações rochosas, corpos de água, terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, terrenos com declividade superior a 30%, terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações, áreas de preservação permanente, vegetação notável, redes de alta tensão, cercas, construções, caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento.

III – Outros estudos e informações necessárias para emissão da Consulta Prévia.

Art. 25 - Compete à Prefeitura Municipal:

I- expedir a Consulta Prévia, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba no prazo de vinte dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas,

II- informar:

- a) o uso do solo;
- b) a taxa de ocupação;
- c) o coeficiente de aproveitamento;
- d) dos recuos,
- e) o número máximo de pavimentos;
- f) as áreas de preservação permanente;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

- g) os equipamentos urbanos exigidos
- III- emitir a consulta previa com validade mínima de dois anos.

Art. 26 - Após o recebimento da Consulta Prévia o interessado deverá submeter a solicitação de parcelamento sob a forma de loteamento a exame e a anuência pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, nos termos de regulamentação prevista no artigo 66 da presente Lei.

Parágrafo Único - Após o recebimento da Consulta Prévia e do exame e anuência, o interessado estará habilitado a requerer do órgão competente a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento sob forma de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e outros documentos.

Art. 27 - É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 28 - O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos.

§1º-Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos.

§2º- Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§3º- A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser liberado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º- O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§5º- Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação, poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 29 - Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I- requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- II - quatro vias de cópias do projeto de modificação.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Art. 30 - Em conformidade com a legislação municipal, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

I- os lotes terão área mínima de 240,00m (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), prevalecendo em qualquer hipótese as disposições da lei municipal, se existir;

II- a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba observada a seguinte proporção;

a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público, mantida a vegetação existente;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

c) 25% (vinte e cinco por cento) do sistema viário;

III- implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

a) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos sanitários;

b) rede de escoamento das águas pluviais;

c) sistema de abastecimento de água potável.

III - Os espaços reservados conforme inciso II deste artigo ficará sujeito a prévia anuência da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

IV - Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 31 - A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres e de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba e/ou quadra.

Art. 32 - Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, manguezais, na orla dos cursos de água e canais.

Art. 33 - É vedado a ocupação e a abertura de vias antes de 50,00m (cinquenta metros) contados perpendicularmente a partir da linha da preamar - médio de 33,00m (trinta e três metros).

Art. 34 - Nos projetos de loteamento, na área litorânea, nas áreas próximas de rios, lagos ou lagoas, o sistema de circulação deve assegurar o domínio predominante do pedestre, sendo garantida a livre circulação, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego nesses locais.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único – Aplica-se as faixas marginais de qualquer curso d'água perene ou intermitente e as áreas no entorno dos lagos e lagoas as disposições do Art. 4º, Inciso I e II da Lei Federal nº. 12.651 de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO V

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 35 - Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser localizados em zonas destinadas à instalação de indústria definidas no Plano Diretor Municipal, 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- localizar-se em áreas cujas condições favorecem a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;

II- dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme portaria do órgão ambiental competente;

IV- prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;

V- manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais, conforme orientação do Órgão Ambiental competente;

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

Art. 36 - Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I- a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- c) 25% (vinte e cinco por cento) do sistema viário.

II - Implantação no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- a) rede de equipamento para distribuição de água;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) rede de escoamento de águas pluviais;

d) rede de energia elétrica;

e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios fios.

III- implantação de arborização e paisagismo como cinturão verde no entorno da construção.

§1º- Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo.

§2º- O Poder Público poderá adquirir as áreas definidas como de interesse industrial promovendo a cessão mediante Termo de uso, e leilões permanentes à iniciativa privada que demonstre capacidade de investimento nos termos de legislação específica.

CAPÍTULO VI DAS CHÁCARAS E RECREIO

Art. 37 - É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio, de baixa densidade.

Art. 38 - Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto na Lei Federal n.º 6.766/79, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

I- serão exigidos do loteador os mesmos equipamentos urbanos obrigatórios para o loteamento urbano; exceto:

a) rede de escoamento de águas pluviais, quando prescindível;

b) meio fio.

II- deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

III- os serviços de implantação dos equipamentos urbanos são de responsabilidade do loteador;

IV- a área mínima das chácaras será de 2.000m² (dois mil metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;

V- a profundidade mínima admissível é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote, e a partir deste valor para cada



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

VI- a largura mínima admissível é de 20,00m (vinte metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VII - Sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações, não podendo o máximo da área construída ser superior a 50%, a qual será considerada área de drenagem.

CAPÍTULO VII

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADE AUTÔNOMAS

Art. 39 - É admitida a implantação de condomínios por unidades autônomas na forma da Lei Federal n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e, ainda, na forma de loteamento ou desmembramento, atendendo aos seguintes requisitos:

I- o loteador deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o loteamento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II - a área passível de fechamento, com controle de acessos, não deve interromper a continuidade de vias principais ou secundárias.

Art. 40 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação e manutenção de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, energia elétrica e iluminação pública, do tratamento das áreas de uso comum, bem como, de depósito para armazenagem de resíduos sólidos com acesso à via pública.

Parágrafo Único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 41 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II - manutenção da infraestrutura;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

III- instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

IV – coleta seletiva de resíduos sólidos, conforme critérios definidos pelo órgão competente.

Art. 42 - Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, mediante declaração das empresas concessionárias de serviço público, quando da solicitação do habite-se.

Art. 43 - As obras relativas às edificações e instalações de uso comum, deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - Poderá ser concedido habite-se parcial à critério dos órgãos técnicos municipais para unidades autônomas em condomínio desde que as obras de uso comum não interfiram na unidade autônoma.

CAPÍTULO VIII

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 44 - O dimensionamento dos lotes e das áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverá ser proporcional à densidade de ocupação prevista nesta lei.

Art. 45 - No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 46 - 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.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Art. 47 - Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo Único- Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações de caráter permanente públicas ou privadas.

Art. 48 - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II- em terrenos de mangues e restinga, antes de parecer técnico favorável do órgão competente 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);

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 direto à via ou logradouros públicos;

IX- em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual e municipal;

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

CAPÍTULO IX

DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

Art. 49 - São de responsabilidade do loteador a execução das obras e as instalações de:

I- demarcação física dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

II- abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III- rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

IV- rede de distribuição de água potável;



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

V- rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;

VI- meio-fio para delimitar as vias;

VII- viabilizar, em parceria com Poder Público, o sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário.

Art. 50 - Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação subnormal ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de:

I - abertura das vias;

II - demarcação dos lotes,

III - rede de água potável;

IV- rede de energia elétrica e iluminação pública;

V- cascalho compacto.

Parágrafo Único - As obras complementares exigidas neste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar do início da ocupação.

CAPÍTULO X DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 51 – As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I – Locais;

II – De Pedestres;

III – Ciclovias.

Parágrafo Único - Entende-se por:

I - Local, a via ou trecho, de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

II - De pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

III - Ciclovias, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

Art. 52 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público, de conformidade com o que estabelece o Plano Diretor Municipal.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

Art. 53 - As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia devendo ser consideradas preferencialmente:

I - vias Locais, com faixas de domínio com um mínimo de 10,00m (dez metros), faixas de rolamento de no mínimo 3,00 m (três metros) de largura cada, devendo ter ao menos uma faixa de rolamento por sentido,

II - ciclovias, destinadas à circulação de bicíclcos não motorizados, com largura mínima de 2,0m (dois metros), se unidirecional, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) se bidirecional;

III- vias de pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - os estacionamentos ao longo da via, terão no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

§1º- No caso da impossibilidade de prolongamento das vias secundárias ou ligação com outras vias, deverá ser resolvida de modo a permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

§2º- Na consulta prévia o Poder Público Municipal poderá fundamentadamente requisitar a ampliação ou alteração das vias para além do mínimo previsto neste artigo.

Art. 54 - O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 55 - A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento) e côncava, observando-se o seguinte:

I a declividade será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);

III - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

IV as vias devem ter arborização nas duas faces e uma árvore no mínimo a cada 24,00m (trinta e seis metros), devendo a Secretaria Municipal de Meio Ambiente se manifestar na consulta prévia sobre as espécies de árvores permitidas para o plantio.

Art. 56 - No meio-fio junto às esquinas é obrigatória a construção de rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com a dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com inclinação de 0.3 %.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO XI DA ACEITAÇÃO

Art. 57 - Após a conclusão das obras de infraestrutura básicas determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo Municipal procederá, mediante ato normativo, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Art. 58 - A aceitação poderá, a critério do órgão municipal competente, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

CAPÍTULO XII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 59 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I- embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II- interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III- pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) do Valor de Referência do Tesouro Estadual do Espírito Santo - por metro quadrado do parcelamento irregular, gradual, de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

V - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes;

VI - multa diária no valor de 10 (dez) até 100 (cem) vezes o Valor de Referência do Tesouro Estadual do Espírito Santo, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 60 - A aplicação e o pagamento da multa, quando for o caso, não eximem o infrator da cassação do alvará de licença.

Art. 61 - Todas as atividades realizadas no território do Município serão, obrigatoriamente, objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

§1º- Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§2º- A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§3º- A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§4º- Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

Art. 62 - Em casos de reincidência, o valor da multa, previsto nas seções seguintes, será progressivamente aumentado, acrescentando-se o último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência a persistência no descumprimento da Lei, apesar de, já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica em regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 63 - O anexo III da Lei Complementar 198/2016, alterado pela Lei Complementar 248/2019, que traz os parâmetros urbanísticos nas zonas de uso e ocupação, passa a vigorar com as alterações constantes no anexo desta Lei Complementar.

Art. 64 - O descumprimento do disposto nesta Lei, no que se refere ao uso e Ocupação do Solo e Zoneamento, sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo de 30 dias para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II- multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a 5 (cinco) e não superior a 500 (quinhentos) Valor de Referência do Tesouro Estadual do Espírito Santo;

III - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 65 – O Anexo III da Lei Complementar 198, de 8 de novembro de 2016, que traz os parâmetros urbanísticos nas zonas de uso e ocupação, passa a vigorar com as alterações constantes no Anexo desta Lei Complementar.

Art. 66 – Ato do Poder Executivo disporá, em regulamento, quanto aos requisitos e condições para solicitação e aprovação de Projetos de parcelamento do solo.

Art. 67 – Fica autorizado a criação e implantação de programa de apoio às atividades de parcelamento do solo através da cessão de maquinários, caminhões (basculante, caçamba, carroceria e etc.), e demais equipamentos mediante o pagamento da taxa ou tarifa de serviço público para incentivar a urbanização de glebas através de loteamento ou outro investimento;

Parágrafo Único - Nos termos do Artigo 51 nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação subnormal ou assentamentos de interesse social, após regular processo administrativo e cumpridas as etapas de consulta prévia e autorização do empreendimento o órgão competente poderá firma Termo Administrativo de Ajuste, que definirá os limites do apoio administrativo e a contrapartida social, com o responsável pelo empreendimento para compensação do valor devido dos valores na forma do caput do presente artigo em obra de benfeitoria (praças, rede de esgoto, drenagem pluvial e etc.).

Art. 68 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

THIAGO PEÇANHA LOPES

Prefeito do Município de Itapemirim



MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM ANEXO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS NAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

Zona de uso e Ocupação			Categorias de uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Gabarito Máximo
				CAB	CAM	TO	TP	GB
I	Zona de Proteção Ambiental	ZPA	São áreas destinadas a preservação, conservação e manutenção da drenagem natural e da estabilidade geotécnica de nascente e corpos d'água. Não serão permitidos os usos comercial, industrial, de serviços, exceto os de apoio a pesquisa ambiental, sendo permitido, no entanto, os usos de apoio ao lazer e à recreação e utilidade pública, sujeitos estes à aprovação nos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.	1	1	0,1	0,9	-
II	Zona de Ocupação Restrita	ZOR	São áreas urbanizadas, contíguas às áreas frágeis ambientalmente com interesse ambiental, apresentando condições favoráveis para a urbanização, principalmente quanto à acessibilidade e proximidade da infraestrutura existente.	1	1,5	0,6	0,4	-
III	Zona de Adensáveis de Uso Misto	ZAUM	São áreas loteadas e já ocupadas dentro do perímetro urbano e que devem ser infraestruturadas para comportar um adensamento construtivo e populacional de modo a otimizar as infraestruturas já existentes.	2	2	0,7	0,3	-
IV	Zona de Interesse Paisagístico	ZIP	São áreas que possuem remanescentes de matas nativas e ciliares, tanto isoladas quanto ao longo dos mananciais, compreendendo ainda área com significativa vegetação que deverá ser preservada e incentivando a recomposição vegetal. Não será permitido o uso industrial no perímetro estabelecido no art. 15 inciso IV, sendo, no entanto, admitidos os usos comerciais e de serviços no âmbito local, e os usos institucionais de apoio à pesquisa ambiental e das indústrias já instaladas desde que sigam os protocolos ambientais estabelecidos.	1	1	0,1	0,9	-
V	Zona de Expansão Urbana	ZEU	São aquelas destinadas a futura ocupação com atividades urbanas. Permitido a categoria de uso de solo residencial, comercial e de prestação de serviços. Inclusas em um raio de 1 a 2 km do entorno de estrutura pública local consolidada e na orla do município inclusas em uma faixa de linha de maré máxima em direção ao continente adentrando 2 km. Sob a forma de condomínio, loteamentos, chácaras de recreio e habitações de interesse social.	1	1,5	0,7	0,3	-
VI	Zona de Interesse Econômico	ZIE	São aquelas destinadas a atividade de categoria incômoda e geradoras de tráfego pesado e apresentam grande concentração de atividades econômicas tais como manufatura e extração de mármore e granito, extração de argila e manufatura, empreendimentos de manufatura agrícola, serviços e comércio, disponibilidade de infraestrutura e condições locais favoráveis para potencializar as atividades econômicas do município.	1	2	0,7	0,3	-
VII	Localidades Urbanas	LU	São áreas de ocupação rarefeita, distantes dos distritos de Itaóca, Itaipava, Maraguá, Sede e Campo Acima, que abrigam população local e dão suporte às áreas de produção rural no Município.	1	1	0,7	0,3	-