

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1.845/2023

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ÁGUIABRANCA/ES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AGUIA BRANCA, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e das normas estaduais e municipais complementares.

Artigo 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, definidas por esta Lei Municipal.

Artigo 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento e desmembramento.

Artigo 4º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Artigo 5º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

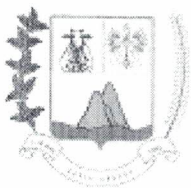
Artigo 6º - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - Terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e escoamento das águas;
- II - Terrenos aterrados com lixo ou materiais nocivos à saúde pública e ao meio ambiente, sem que tenham sido previamente saneados;
- III - Terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências estabelecidas no Art. 25, desta Lei.
- IV - Terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;
- V - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a
- VI - Áreas de preservação permanente e reserva ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;
- VII - Terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII - Sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;
- IX - Áreas de proteção da qualidade ambiental e de interesse paisagístico, cultural, unidade de conservação sem prévia autorização do órgão competente.

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 7º - Observadas às disposições da legislação federal, os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o parcelamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovada pelos órgãos públicos competentes.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 8º - Quando o loteamento se destinar à urbanização específica, a área mínima não poderá ser inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Artigo 9º - Quando se tratar de plano destinado à urbanização específica de área já ocupada, o órgão público municipal competente deverá estabelecer os padrões urbanísticos específicos para o caso.

Artigo 10 - A percentagem de área pública destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público nos projetos de loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção mínima:

I - 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou institucionais;

III - 25 % (vinte e cinco por cento) para vias públicas.

IV - 20% (vinte por cento) para áreas verdes.

§1º - No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25 % (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença existente deverá ser adicionada aos incisos I e II deste artigo, conforme determinação da Secretaria competente na aprovação do loteamento.

§2º - No caso da percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

Artigo 11 - Nos projetos de desmembramento, a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção mínima:

I - 10% (dez por cento) de áreas livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

Parágrafo Único - O Município fixará requisitos para aprovação de desmembramento de lotes, decorrentes de loteamento, cuja percentagem de área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

Artigo 12 - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento). Estas áreas, até que seja apresentado o projeto de implantação nas mesmas, aprovado pelas Secretarias competentes, deverão ser mantidas com vegetação natural existente.

Parágrafo Único - A vegetação natural referida no "caput" deste artigo poderá ser total ou parcialmente suprimida, para a implantação de projeto paisagístico devidamente aprovado pelo órgão competente, devendo estar incluída no projeto, obrigatoriamente, a vegetação natural de porte arbóreo, se houver.

Artigo 13 - Consideram-se comunitários ou institucionais os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

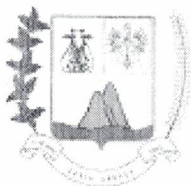
Artigo 14 - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, internet e gás canalizado.

Artigo 15 - Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizam como Áreas de Preservação Permanente e como Reserva Ecológica.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente e as de Reserva Ecológica não serão computadas para efeito de cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público.

Artigo 16 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Artigo 17 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável atendendo à Lei Federal n.º 6766/79, e suas alterações, salvo maiores exigências da legislação específica e Lei n.º 12.651/12.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§1º - As faixas não edificadas não serão computadas para efeito de cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público, salvo quando forem necessárias à melhor adequação do sistema viário, a critério do órgão municipal competente.

§2º - A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa não edificável destinadas a equipamentos urbanos.

Artigo 18- Nos loteamentos deverão ser implantados os mecanismos de controle das águas pluviais efluentes, que são: dispositivos (individuais quando interno aos lotes e coletivos quando em áreas públicas ou previamente definidas para tal fim) a serem implantados que possibilitem o controle da vazão efluente, de maneira a garantir o lançamento de uma vazão de pico nos corpos receptores, após a implantação do empreendimento, próxima à vazão de pico existente antes da sua implantação.

§1º - Podem ser considerados dispositivos individuais:

- I - Caixas de infiltração interna aos lotes;
- II - Caixas para o reuso de águas pluviais;
- III - Coberturas ajardinadas de edifícios.

§2º - Podem ser considerados dispositivos coletivos:

- I - Reservatórios de amortecimento de cheias das redes de captação das águas pluviais do loteamento, controlando sua vazão para escoamento junto ao leito dos córregos;
- II - Canais para o retardamento do escoamento; III - trincheiras de infiltração;
- III - Poços de infiltração.

Artigo 19- Nas áreas consolidadas às margens dos cursos hídricos que atravessam os Bairros na Sede, será reservada uma área não edificada de no mínimo de 3,00 (três) metros.

Parágrafo Único. Nas áreas consolidadas com construções de moradias às margens dos córregos que atravessam os Distritos, será reservada uma área para o leito do córrego de 8,00 m (oito metros).

SEÇÃO I DAS QUADRAS E LOTES

Artigo 20 - Quadras são as parcelas de terreno loteado, cercadas por vias.

Artigo 21 - Lotes são as unidades de terreno loteado, que compõem as quadras.

Artigo 22 - Nos casos de lotes de esquinas, deverá ser reservado um espaço que garanta a visibilidade nos cruzamentos das ruas.

Artigo 23 - O comprimento de cada quadra não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros), salvo determinação do Município para atender parecer técnico que atenda este aumento do comprimento da quadra.

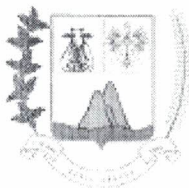
Parágrafo Único. Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos a divisão das quadras em lotes deverá ser de forma a permitir que todos os lotes tenham frente para vias ou logradouros públicos, não sendo permitida a existência de lotes encravados sem saídas para as vias públicas.

Artigo 24 - As quadras de comprimento igual ou superior a 200,00m (duzentos metros) deverão ter travessa para pedestres, com 3,00m (três metros) de largura, no mínimo, espaçadas a cada 150,00m (cento e cinquenta metros) no máximo, observando os seguintes requisitos:

- I - Não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;
- II - Serem retas e de comprimento máximo de 50,00 m (cinquenta metros);
- III - Serem pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento de águas pluviais;
- IV - Serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);
- V - Serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Parágrafo Único. Nos loteamentos exclusivamente industriais poderão ser dispensadas as travessas.

Artigo 25 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), devendo haver os movimentos de terra necessários para atingir este valor nas áreas excessivamente acidentadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. No caso de movimentação de terra deverão ser submetidas a aprovação do órgão competente.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Artigo 26 - O Sistema Viário Básico de Águia Branca é composto pelo conjunto de vias ou segmentos de vias inseridas na área urbana do Município, e que são responsáveis, como suporte físico, pela circulação de pessoas, de bens e de mercadorias, tanto no interior do território municipal quanto ao nível regional.

Artigo 27 - A abertura e/ou ampliação de qualquer loteamento, via ou logradouro público deverá observar as normas desta Lei e dependerá de apresentação de projeto prévio de aprovação na Prefeitura Municipal através do órgão competente.

Parágrafo Único. Considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo o espaço destinado à circulação ou à utilização da população em geral.

Artigo 28 - As vias de circulação com as respectivas faixas de domínio deverão se enquadrar em uma das categorias, a saber:

I - Vias Principais - destinadas à circulação geral, com largura mínima de 13,00 m (treze metros), leito com o mínimo de 9,00 m (nove metros) e passeios com 2,00 m (dois metros) cada;

II - Vias Secundárias - destinadas a canalizar o tráfego local para as vias principais, para uso predominante de veículos, com largura mínima de 11,00 (onze) metros, leito com 7,00 m (sete metros) e passeios com 2,00 m (dois metros) cada;

III - Ruas locais - destinadas ao acesso aos lotes, com largura mínima de 11,00 m (onze metros), leito com 7,00 m (sete metros) e passeios com 2,00 m (dois metros) cada;

IV - Travessas - destinadas ao simples acesso aos lotes, para uso exclusivo de pedestres, com largura mínima de 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único. Nos loteamentos destinados exclusivamente para fins industriais, as vias principais deverão ter faixa de domínio mínima de 20,00 m (vinte metros), as vias secundárias de acesso aos lotes industriais deverão ter faixa de domínio mínima de 18,00 m (dezoito metros) e as vias locais de no mínimo 15 m (quinze metros), sendo vedadas quaisquer vias com faixas de domínio de largura inferior, salvo resolução da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, mantendo passeios com no máximo 3,00 m (três metros) de largura.

Artigo 29 - O acesso a qualquer loteamento, excluindo o Industrial, deverá ser feito, por no mínimo, uma via principal.

Parágrafo Único. A critério do órgão competente da Prefeitura, os loteamentos exclusivos para fins industriais poderão ser dispensados dessa exigência, desde que a distância máxima do lote mais afastado de uma via principal existente ou projetada não seja superior a 500,00 m (quinhentos metros), medidos ao longo das vias de circulação.

Artigo 30 - As vias locais não poderão cruzar com vias da mesma categoria, devendo iniciar ou terminar em vias secundárias ou de maior largura.

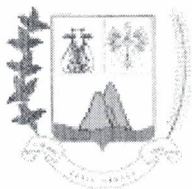
Artigo 31 - As vias secundárias deverão iniciar e terminar em via principal ou de maior largura.

Artigo 32 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas de glebas e arruar quando seu prolongamento estiver previsto em plano de estrutura viária ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar a essa estrutura.

§1º - As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de praças de retorno.

§2º - A conformação e dimensão das praças de retorno a que se refere o parágrafo anterior deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 16,00 m (dezesseis metros).

Artigo 33 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 8% (oito por cento) e a declividade mínima de 0,4 % (quatro décimos por cento), ou outros percentuais, a critério da administração, analisando cada área em particular, visando sua funcionalidade e viabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUIA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa mínima poderá atingir até 15 % (quinze por cento) nas vias locais e travessas ou a critério do órgão competente.

Artigo 34 - Ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e adutoras, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, conforme determina a Lei Federal N.º 6766/79, Inciso III, Art. 4.º, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único. A reserva de faixa não edificável será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Artigo 35 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Artigo 36 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável, leito, passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pelo Município, observando os seguintes critérios:

- I - Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia – 2,50 m (dois metros e meio);
- II - Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) – 3,00 m (três metros);
- III - Para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade) – 3,50 m (três metros e meio);
- IV - A largura total das vias, excluída a parte carroçável e canteiro central, quando for o caso, será destinada aos passeios, que terão largura mínima de acordo com o Art. 28 desta Lei e terão declive de até 3 % (três por cento) no sentido transversal.

Artigo 37 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 8,00 m (oito metros).

Parágrafo Único. Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações a critério do órgão competente do Município.

Artigo 38 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e a altura máxima de 3,00 m (três metros).

Artigo 39 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por números e letras.

SEÇÃO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO NA ÁREA RURAL

Artigo 40 - As estradas vicinais sempre que possível deverão ter largura não inferior a 10,00 m (dez metros).

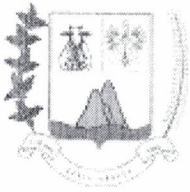
Artigo 41 - As construções deverão sempre que possível manter um afastamento mínimo de 15,00m (quinze metros) das margens das estradas vicinais.

Artigo 42 - As vias deverão assegurar o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

CAPÍTULO II DOS MODELOS DE PARCELAMENTO

Artigo 43 - O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, deverá ser feito de acordo com os Modelos de Parcelamentos definidos neste Capítulo.

Artigo 44 - Cada Modelo de Parcelamento - MP estabelece exigência quanto:
I - Às dimensões mínimas dos lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - À infraestrutura básica mínima;

III - À reserva de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

IV - Ao sistema viário.

Artigo 45 - O Modelo de Parcelamento, subdividido em MP1/01, MP1/02, MP1/03 e MP1/04, aplica-se às glebas a serem parceladas para edificação comercial e/ou residencial, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

a) MP1/01 - área mínima de 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros) (comercial);

b) MP1/02 - área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (doze metros) (residencial);

c) MP1/03 - área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e testada mínima de 10,00m (dez metros) quando destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social (residencial);

d) MP1/04 - Áreas já consolidadas para fins residenciais e mistas, anteriormente à vigência desta Lei, para regularização fundiária urbana, mediante Lei específica, atendendo as diretrizes das legislações estaduais e federais (residencial).

II - Quanto ao desdobro, será permitido desde que tenha a área mínima do Modelo de Parcelamento aprovado no Decreto de Aprovação do Loteamento.

III - Quanto à infraestrutura básica:

a) Implantação da rede de abastecimento d'água, com projeto aprovado pela concessionária do serviço de água;

b) Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

c) Realização de obras para escoamento de águas pluviais, calçamento com blocos sextavados ou asfaltamento com meio-fio, após apresentação de projeto na Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbano;

d) Implantação da rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com projeto aprovado pela concessionária competente.

IV - Quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção mínima:

a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento);

b) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento) e mantida a vegetação natural;

c) 25 % (vinte e cinco por cento) para vias públicas;

d) No caso de a área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

V - Quanto ao sistema viário:

a) Observância das características especificadas na Seção II, Capítulo I, desta Lei;

b) Assentamento de meios-fios;

c) Pavimentação do leito das vias, não sendo permitida pavimentação em paralelepípedo.

Artigo 46 - Nos casos em que os lotes remanescentes e/ou casos especiais não se enquadrarem nos Termos deste artigo, caberá ao órgão competente da Prefeitura a análise e aprovação dos mesmos.

Artigo 47 - O Modelo de Parcelamento aplicado às glebas a serem parceladas para atividade de uso predominante industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

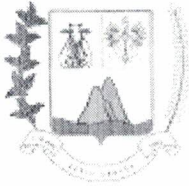
a) Indústria de pequeno porte - área: 450,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); testada: 10,00 m (dez metros).

b) Indústria de médio porte - área: 600,00 m² (seiscentos metros quadrados); testada: 15,00 m (quinze metros).

c) Indústria de grande porte - área: 1.000,00 m² (mil metros quadrados); testada: 25,00 m (vinte e cinco metros);

d) Indústria especial - área: acima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

II - Quanto à infraestrutura básica:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) Implantação da rede de abastecimento d'água, com projeto aprovado pela concessionária do serviço de água;
 - b) Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;
 - c) Implantação da rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com tratamento antes da disposição final do fluente, com projeto aprovado pelo órgão público competente.
 - d) Realização de obras para escoamento de águas pluviais, calçamento com blocos sextavados ou asfaltamento com meio-fio, após apresentação de projeto na Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbano.
- III - Quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;
- IV - Quanto ao sistema viário:
- a) Observância das características especificadas na Seção II, Capítulo II desta Lei.
 - b) Assentamento de meios-fios;
 - c) Pavimentação do leito e dos passeios.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS DESTINADOS AO USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

Artigo 48 - Os loteamentos destinados ao uso predominante industrial deverão ser localizados em áreas destinadas à instalação de indústrias definidas pelo Município de Água Branca/ES.

Parágrafo Único. As áreas a que se refere o "caput" deste artigo deverão:

- I - Apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ou uso do solo;
- II - Apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessários a seu funcionamento e segurança;
- III - Dispor, em seu interior, de áreas de proteção que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;
- IV - Prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas superficiais e subterrâneas;
- V - Manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;
- VI - Localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais existentes ou previstas.

Artigo 49 - 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 mínima:

- a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- c) 25 % (vinte e cinco por cento) para vias públicas.

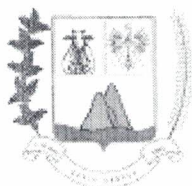
Parágrafo Único. Caso as vias públicas não atinjam os 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deverá ser adicionada à proporção da alínea "a" e "b".

II - Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- a) Rede de equipamentos para distribuição de água;
- 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;
- f) O sistema viário obedecerá ao que determina o Parágrafo Único do Art.28 desta Lei.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS DESTINADOS À EDIFICAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 50 - A instituição de loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social será procedida na forma desta Lei e das normas federais e estaduais pertinentes.

Artigo 51 - Para efeito desta Lei, considera-se loteamento destinado à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, aquele cujo projeto tenha sido elaborado nos termos desta Lei, com a intervenção ou não do Poder Público, e seja destinado à implantação de programas habitacionais.

Artigo 52 - A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso comum não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§1º - Do total das áreas públicas, será destinado no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento);

II - 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, não tendo declividade superior a 15% (quinze por cento) e mantida a vegetação natural;

III - 25% (vinte e cinco por cento) para vias públicas;

§2º - Caso as vias públicas não atinjam os 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deverá ser adicionada à proporção dos incisos I e II, do § 1º, deste Artigo.

§3º - Para os espaços livres de uso público, deverá ser apresentado projeto paisagístico aproveitando a vegetação natural.

Artigo 53 - Os loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, com características de habitação unifamiliar, são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Artigo 54 - As exigências quanto às vias de circulação, nos projetos de conjunto habitacional de interesse social, são as constantes da Seção II, Capítulo II desta Lei.

Artigo 55 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros).

Artigo 56 - As quadras que forem projetadas conforme o artigo anterior serão divididas, obrigatoriamente, à distância não superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros), por vias de circulação de pedestres, com largura mínima de 3,00 m (três metros), salvo determinação do órgão competente do Município para liberar maior comprimento de quadra.

Artigo 57 - Na instituição de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia e iluminação pública, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, construção e tratamento de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das vias e áreas de uso comum.

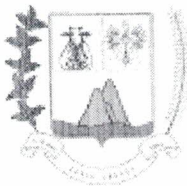
CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Artigo 58 - Para os efeitos desta Lei, considera-se condomínio urbanístico a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§1º - As unidades autônomas a que se refere o caput deste artigo são as unidades imobiliárias destinadas à edificação e, as áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aquelas que, por sua natureza, se destinam ao uso coletivo incluído os acessos, não passível de apropriação individualizada.

§2º - Será obrigatória a destinação de áreas de uso público que devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio, sendo que o Poder Público Municipal indicará as possíveis localizações dentro do perímetro urbano.

§3º - As unidades autônomas podem apresentar uso unifamiliar isoladas, geminadas ou constituídas por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 59 - Os condomínios urbanísticos devem atender à ordem urbanística expressa nesta Lei, bem como aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - As unidades autônomas devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), exceto nos casos de edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, caso em que a área será de no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

II - As áreas destinadas ao uso público e ao uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;

III - A infraestrutura básica deve ser implantada;

IV - A área murada do empreendimento não poderá ser maior que 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

V - As quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 400 m (quatrocentos metros) na sua maior dimensão;

VI - Os empreendimentos deverão reservar ao longo das vias de seu entorno, além do passeio público, faixas mínimas de 1,50 m (um metro e meio), para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;

VII - Os condomínios não poderão interromper o sistema viário principal existente da cidade.

Artigo 60 - O percentual de áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 10% (dez por cento).

Artigo 61 - Cabe ao empreendedor:

I - A demarcação das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

II - A implantação:

a) Do sistema viário;

b) Da infraestrutura básica, esgotamento sanitário, água tratada, rede de energia com iluminação pública, pavimentação, drenagem pluvial com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário e água tratada, com projetos aprovados pelos órgãos competentes;

c) Das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente - APP, definidas pela licença ambiental;

d) A manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Artigo 62 - Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Artigo 63 - A manutenção de que trata o artigo anterior pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Artigo 64 - O projeto de condomínio urbanístico deverá atender regulamento próprio.

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Artigo 65 - Além das limitações administrativas atinentes à ordenação do uso e da ocupação do solo urbano e dos equipamentos urbanos, os bens integrantes do patrimônio ambiental e paisagístico, histórico e sociocultural ficam sujeitos ao disposto em Lei especial, com vistas à conservação e à preservação do meio ambiental natural e uso racional dos recursos naturais e proteção das edificações de interesse sociocultural.

Artigo 66 - Consideram-se áreas de interesse ambiental os espaços físicos que devam ser preservados pelo Município, em razão de se constituírem em elementos representativos do patrimônio natural, por seu valor ecológico, paisagístico, cultural, funcional, turístico ou permanente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 67 - A identificação das áreas de interesse ambiental será feita pelo órgão municipal de meio ambiente, mediante os seguintes critérios:

- I - Preservação de amostras de diversos ecossistemas naturais do Município;
- II - Importância ecológica e grau de fragilidade de determinados ecossistemas;
- III - Distribuição regular na malha urbana;
- IV - Proteção aos recursos d'água;
- V - Valor paisagístico;
- VI - Valor turístico;
- VII - Valor cultural;
- VIII - Valor funcional;
- IX - Existência de instrumento legal de proteção municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO VII DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 68 - Os projetos de parcelamento do solo deverão ser aprovados pelo Município, a que também compete à fixação das diretrizes urbanísticas municipais.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS

SUBSEÇÃO I DA APROVAÇÃO

Artigo 69 - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, observadas as disposições do Capítulo II desta Lei, acompanhado da documentação definida por regulamento próprio.

Artigo 70 - 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.

Artigo 71 - É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

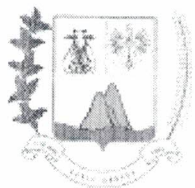
Artigo 72 - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pelo Município, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Artigo 73 - A execução das obras, a que se refere Art. 70, e o Art. 71, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante uma das modalidades abaixo, registrada em cartório sem ônus para o Município.

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro;
- III - Seguro garantia;
- IV - Caução em lotes devidamente averbada junto a matrícula do empreendimento.

§1º - A garantia referida neste artigo nos Incisos I, II e III, terá o valor equivalente ao custo total orçado das obras, mediante apresentação de planilhas de custo, e o inciso IV o equivalente a no mínimo 40% (quarenta por cento) dos lotes.

§2º - A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras na seguinte proporção:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUIA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, demarcação dos lotes, 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.

Artigo 74 - Na garantia 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 - O Município 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.

Artigo 75 - No ato da aprovação pelo Município do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Compromisso registrado em cartório, sem ônus para o Município, 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 com declividade máxima de 15 % (quinze por cento);

III - Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las não podendo exceder a 2 (dois) anos.

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

Artigo 76 - 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.

Artigo 77 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob a pena de caducidade da aprovação.

Artigo 78 - O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido ao Município pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início das obras pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§1º - O prazo máximo para o término das obras é de 2 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

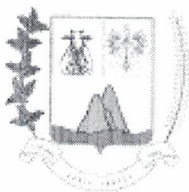
§2º - O prazo estabelecido no § 1º, deste artigo, poderá ser prorrogado a pedido do interessado, por um período de 2 (dois) anos, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Artigo 79 - Somente após a efetivação do registro do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, declarando no recibo de venda do mesmo a responsabilidade de construção da infraestrutura.

Parágrafo Único. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a 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 e a quadra do lote e o valor do contrato de venda.

Artigo 80 - A edificação em lotes depende da inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, da execução de toda infraestrutura no local da edificação e liberação do Alvará de Construção emitido pela Secretaria competente.

SEÇÃO III DO DESMEMBRAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 81 - A aprovação do projeto de desmembramento será feita mediante requerimento do proprietário, observadas as disposições do Capítulo II desta Lei, acompanhado da documentação definida por regulamento próprio.

Artigo 82 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento).

Artigo 83 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis, sob a pena de caducidade da aprovação.

Artigo 84 - A edificação nos lotes depende da inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis após apresentação ao Município.

Artigo 85 - Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para logradouros já existentes com toda infraestrutura.

SEÇÃO IV

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 86 - A aprovação dos projetos de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social será feita mediante requerimento do órgão municipal competente, observadas as disposições do Capítulo V desta Lei, acompanhado da documentação definida por regulamento próprio.

CAPÍTULO VIII

DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA, MULTA E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 87 - A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos do Município, através de seus agentes fiscalizadores, que utilizarão no exercício de suas funções o Poder de Polícia Administrativa.

Artigo 88 - Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, no exercício da fiscalização:

I - Verificar a obediência dos greides, largura 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 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, VISTORIAS E MULTAS

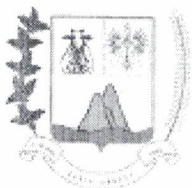
Artigo 89 - A fiscalização e a aplicação de penalidades de que se tratam este Capítulo da Lei darão por meio de:

I - Auto de Intimação;

II - Auto de Infração;

III - Auto de Embargo;

IV - Auto de Demolição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUIA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 90 - As informações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionarão 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 esta Lei.

Artigo 91 - Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da data do 1º (primeiro) dia útil após o recebimento do mesmo, dirigidos ao Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

Artigo 92 - A Prefeitura determinará "ex-offício" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terra ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Artigo 93 - As vistorias serão feitas pelas Secretarias Municipais e Órgãos competentes.

§1º- Serão feitas diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§2º- A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada aos órgãos competentes, no prazo estipulado, que adotará as providências cabíveis.

Artigo 94 - Das conclusões apuradas das Secretarias Municipais e órgãos competentes, o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

Artigo 95 - Constituem infrações administrativas:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei. Pena: multa de 75 VRAB.

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença. Pena: multa de 75 VRAB.

III - Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. Pena: multa de 75 VRAB.

IV - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento sem estar regularizado no Município e no Registro de Imóveis competente. Pena: multa de 75 VRAB.

V - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado. Pena: multa de 75 VRAB.

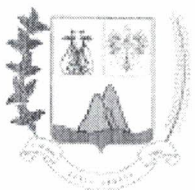
VI - Não atender a notificação de embargo e execução legal da obra, conforme projeto aprovado, sendo cominada nova multa a cada 20 (vinte) dias. Pena: multa de 75 VRAB.

SEÇÃO III DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Artigo 96 - A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, acompanhado dos projetos aprovados pelas concessionárias de energia, água e esgoto, e de Termo de recebimento das concessionárias para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo Único. Quando se tratar de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, a concessão do "habite-se" fica vinculada à expedição do Alvará de conclusão das obras exigido no projeto de parcelamento do solo.

Artigo 97 - Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUIA BRANCA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artigo 98 - O prazo para resposta concedendo o Alvará de Conclusão de Obras, ou requerendo documentação não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo do Município.

Artigo 99 - Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as Cláusulas do Termo de Compromisso.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 100 - Serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolados 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 Cartório de Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras;

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

Parágrafo Único. Consideram-se como obra iniciada, a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Artigo 101 - Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolado no Município o requerimento de modificação.

Artigo 102 - 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.

Artigo 103 - O Poder Executivo poderá baixar Decreto regulamentando e disciplinando os casos não tratados na presente Lei.

Artigo 104 - Decreto Municipal versará se necessário, sobre os critérios para dimensionamento de equipamentos comunitários; termo de compromisso de execução de obras de infraestrutura em loteamento; e aprovação do loteamento.

Artigo 105 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de Águia Branca/ES, em 15 de dezembro de 2023.


JAILSON JOSÉ QUIUQUI
Prefeito Municipal