



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL



MENSAGEM N° 27/2021

Exmo. Sr. Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos seus ilustres pares, o ‘Projeto de Lei Complementar’ que estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo de Ibitirama/ES, e da outras providências.

A Prefeitura de Ibitirama/ES, por meio de sua equipe técnica, apresenta aos ínclitos Vereadores o Projeto de Lei Complementar que segue anexado.

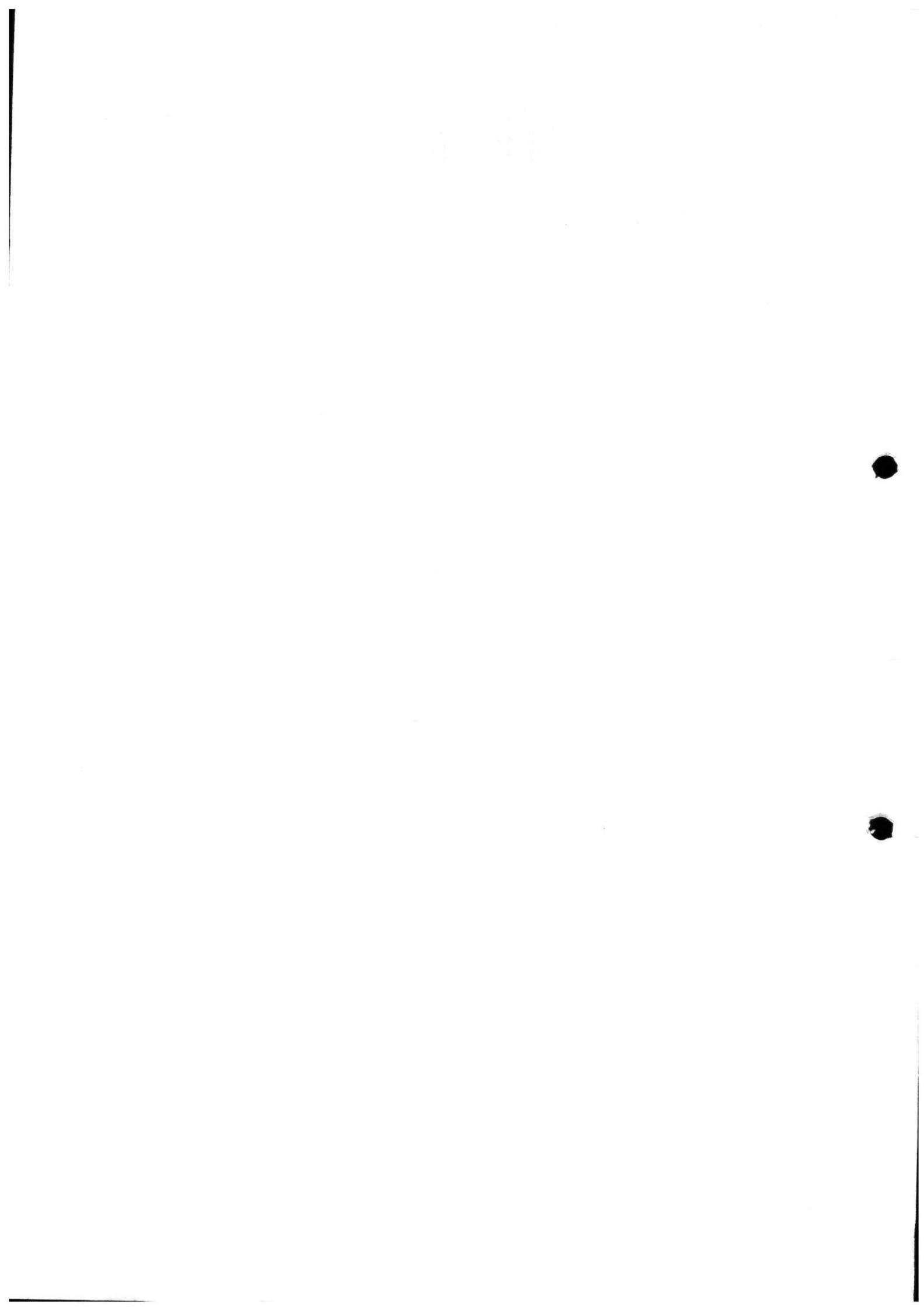
O presente projeto legislativo é de extrema importância para o nossa cidade, pois oportunizará o crescimento planejado, organizado e sustentável para o Município. Essa lei, sendo aprovada, estabelecerá regras de arruamento, parâmetros de ocupação de lotes, parcelamento do solo urbano, responsabilidades, além de definir o espaçamento para o sistema viário, requisitos urbanísticos e ambientais, chácaras, loteamentos, entre outros.

Assim, apresentamos o nosso Projeto, para que seja discutido, e se possível, votado, em regime de urgente.

Ibitirama-ES, 10 de dezembro de 2021.

deusos

PAULO LEMOS BARBOSA
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX DE 2021.

Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em Ibitirama, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Ibitirama, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 01º. Esta Lei Complementar estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, para o ordenamento territorial na Zona Rural e na Zona Urbana do Município de Ibitirama, bem como, o controle do uso e da ocupação do solo municipal visando promover a redução das desigualdades territoriais garantindo a função social da Cidade e da propriedade rural e urbana entendendo-se com tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com a área rural, estabelecendo normas e diretrizes, em consonância com o Plano Diretor Municipal de Ibitirama e demais legislações vigentes, mediante o atendimento dos seguintes objetivos:

- I - Promover o ordenamento Municipal, respeitando as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor Municipal;
- II - Elevar a qualidade urbanística do Município e estender padrões para as áreas em processo de ocupação, respeitando as limitações e potencialidades do meio físico;
- III - distribuir de maneira equilibrada as habitações e as atividades comerciais, industriais e prestadoras de serviços, considerando a capacidade da infraestrutura;
- IV - Preservar a qualidade de vida dos bairros, comunidades e vilas a partir do controle de atividades incômodas, da manutenção da permeabilidade do solo e do atendimento do índice mínimo de área verde;

(Handwritten signature)



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

V - Integrar as funções de moradia e trabalho evitando grandes deslocamentos de pessoas e veículos;

VI - Preservar os valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos, históricos e arqueológicos;

VII- Promover de forma sustentável a integração entre o meio urbano, rural e natural;

VIII- Garantir a função social sustentável da cidade e do campo, da propriedade bem como o fomento à gestão democrática e participativa;

IX- Ordenar a estrutura fundiária da Zona Rural do Município de Ibitirama.

Art. 02º. As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - No parcelamento do solo;

II - Na concessão de alvarás de construção;

III - Na concessão de alvarás de funcionamento;

IV - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às edificações e instalações de qualquer natureza.

Art. 03º. Para efeito desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via de circulação;

II - Anexação: é a unificação de unidades autônomas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

III - Coeficiente de Aproveitamento: é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação permitida nesse lote;

IV - Desdobro: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado e registrado;

V - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



VI - Equipamentos Urbanos: são as instalações públicas de infraestrutura urbana tais como estação de tratamento de água e esgoto, subestação de energia elétrica e instalações comunitárias destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e vias públicas;

VII - Eixo da Via: é a linha que passa no centro da via equidistante dos alinhamentos;

VII - Estudo de Análise de Riscos - EAR: é o estudo quantitativo de riscos causados por uma instalação industrial e/ou fonte de poluição, baseado em técnicas de identificação de perigos, estimativa de frequências e consequências, análise de vulnerabilidade e estimativa do risco;

IX - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV: é o estudo que identifica e avalia os efeitos de um empreendimento ou nova atividade sobre sua vizinhança, de modo a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que prevaleceriam sem essa implantação, com vistas à prevenção, mitigação ou compensação dos impactos prejudiciais;

X - Exutório: é o local único onde se convergem todas as águas superficiais e pluviais, drenadas por uma bacia hidrográfica;

XI - Faixa de Domínio: é uma faixa de áreas desapropriadas pelo Poder Público, destinadas a implantação e operação de rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos ou outros serviços de interesse público;

XII - Faixa "non aedificandi": é a faixa reservada dentro de terrenos de propriedade pública ou privada, na qual fica excluído o direito de construir, por razões de interesse urbanístico, em obediência às legislações federal, estadual e municipal;

XIII - Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

XIV - Impacto Ambiental: é qualquer alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afete:

- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

d) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais;

XV - Infiltração: é a passagem de água da superfície para o interior do solo;

XVI - Infraestrutura Básica: são as vias de circulação, pavimentadas ou não, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e as redes de energia elétrica domiciliar;

XVII - Logradouro Público: é o espaço destinado à circulação, parada ou estacionamento de veículos, de bicicletas e de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadões;

XVIII - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes;

XIX - Lote: é qualquer terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, servido de infraestrutura, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública de circulação, destinado à edificação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei Complementar;

XX - Macrodrenagem: é o processo de escoamento que ocorre nos fundos de vale que coletam águas pluviais de áreas vizinhas providas ou não de sistema de microdrenagem urbana, os quais tenham leito de escoamento bem definido, mesmo que ali não exista um curso d'água perene;

XXI - Medidas Mitigadoras: são ações com objetivo de reduzir o impacto causado pela implantação de empreendimentos;

XXII - Microdrenagem Urbana: é o sistema urbano para a captação, condução e lançamento de águas pluviais e também de pequenos corpos d'água, consistido dos seguintes elementos: sarjetas, sarjetões, bocas de lobo, ramais de ligação, poços de visita, tubulações, galerias, escadas hidráulicas, canais, valas, alas de proteção, bueiros e reservatórios de detenção ou retenção;

XXIII - Ocupação do Solo: é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: índice de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



aproveitamento, número de pavimentos/gabarito, recuo, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade;

XXIV - Parcelamento do Solo: é todo e qualquer processo de divisão da propriedade na área urbana do Município;

XXV - Parques Ecológicos: são áreas de posse e domínio públicos ou privados, destinadas à proteção dos recursos naturais existentes, nos quais se admitem atividades e/ou equipamentos de educação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico, os quais tenham, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área com cobertura vegetal de porte arbustiva arbórea nativa ou exótica, área total mínima de 03 ha (três hectares) e taxa de impermeabilização máxima de 20% (vinte por cento);

XXVI - Parques de Lazer: são áreas de posse e domínio públicos ou privados, destinados ao lazer da população, comportando equipamentos para a recreação e que possuam área mínima de 2,0 ha (dois hectares) e, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de sua área com cobertura vegetal de porte arbustivo-arbórea, nativa ou exótica, e taxa de impermeabilização máxima de 30% (trinta por cento);

XXVII - Passeio: é parte da calçada ou da pista, neste último caso, separada por pintura ou elemento física separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres;

XXVIII - Pavimento Técnico: aquele pavimento com até 2,00m (dois metros) de pé-direito e destinado a abrigar equipamentos, máquinas e instalações prediais tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação;

XXIX - Pavimento Térreo ou Primeiro Pavimento: aquele definido pelo projeto e cujo piso está compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano do alinhamento do lote;

XXX – Pista de Rolamento: é a parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, compreendida entre meio fios, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou canteiros centrais;

Mo



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

XXXI - Profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento;

XXXII - Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou logradouros públicos, que pode, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

XXXIII - Recuo: é à distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa o lote, sendo que:

- a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote;
- b) o recuo de frente é definido por uma linha paralela ao alinhamento do lote;
- c) no caso de lotes de forma irregular ou com mais de uma frente, a definição dos recuos será feita de acordo com as diretrizes previstas no Plano Diretor Municipal;

XXXIV - Risco Ambiental: é a probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, graduado de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade do impacto, no meio urbano-ambiental;

XXXV - Sistemas de Lazer: são espaços livres de uso público que desempenham funções recreativas, esportivas e de lazer, nos quais se admite a implantação de equipamentos de lazer, quadras esportivas, pistas de skate, playgrounds, quiosques, praças e mobiliários urbanos;

XXXVI - Subsolos: são os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo;

XXXVII - Superfície de Infiltração: é a superfície interna dos reservatórios de retenção ou detenção de água que possui contato direto com o solo natural ou através de paredes permeáveis que permitam a infiltração das águas armazenadas para o solo;

XXXVIII - Taxa de Ocupação Máxima: é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação permitida no lote;

XXXIX - Taxa de Permeabilidade: é a relação entre a área da parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e impermeabilização, e a área total do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



XL - Transferência de Potencial Construtivo: é o instrumento legal que permite transferir para outros imóveis o potencial construtivo não utilizado de um lote;

XLI - Unidade Habitacional: é a unidade formada pelo conjunto de compartimentos destinados à moradia, de uso privativo de uma só família;

XLII - Uso do Solo: é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como: permitidos, permissíveis e proibidos;

XLIII - Uso Misto: é o uso do mesmo lote ou da mesma edificação para mais de uma destinação;

XLIV - Via de Circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos e ou pedestres, podendo compreender a pista, o canteiro central e a calçada, sendo que:

a) via pública oficial de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela denominada ou não, integrante do patrimônio do Município por meio da transferência do domínio particular para o público, por destinação e uso ou por registro em Cartório;

b) via particular de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela integrante de propriedade privada.

XLV - Via de Delimitação: é a via para pedestres e ciclovia ao longo dos parques lineares, destinada a permitir o acesso a áreas com características paisagísticas próprias de espaços abertos;

XLVI - Viela de Serviços ou Viela Sanitária: é a faixa de terrenos públicos destinada exclusivamente à implantação de obras subterrâneas de infraestrutura, em especial de drenagem de águas pluviais, redes coletoras de esgotos e redes de abastecimento de água;

XLVII - Zoneamento: é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e parâmetros de ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico do Município, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

XLVIII - Unidade Habitacional de Interesse Social: aquela que faz parte integrante de empreendimentos habitacionais vinculados a programas governamentais no âmbito federal, estadual e municipal, bem como da iniciativa privada e de organizações ou entidades ligadas ao movimento social para atendimento da população com renda familiar definidos por Legislações específicas.

CAPÍTULO II

DO USO, OCUPAÇÃO

Art. 04º. As zonas de uso e as zonas definidas na hierarquização viária, na área territorial abrangida por seus limites, estabelecem as normas de ordenação do uso e da ocupação do solo, indicando:

- I - Usos permitidos, tolerados e proibidos, quanto à qualidade de ocupação do solo urbano;
- II - Condicionamentos urbanísticos da ocupação do solo urbano por edificações;
- III - Dimensões de testada e área mínima e máxima dos lotes.

Parágrafo único - Os projetos construtivos serão aprovados e licenciados mediante a indicação da atividade e da respectiva classificação de usos e índices referidos nesta Lei.

SEÇÃO I

DO USO DO SOLO

Art. 05º. Os usos do solo para o desempenho de atividades urbanas residenciais, não residenciais e mistas são regulamentados em função da sua potencialidade como geradoras de impacto urbano e ambiental em graus diversos e variáveis, conforme o porte.

Art. 06º. Para efeitos desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I - **Residencial:** que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, que envolve:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- a) **uso residencial unifamiliar:** compreende as edificações destinadas à habitação permanente com uma unidade residencial autônoma;
- b) **uso residencial multifamiliar:** compreende as edificações destinadas à habitação permanente com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas.

II - Não residencial, que envolve:

- a) atividades comerciais;
- b) de serviços;
- c) industriais;
- d) institucionais.

III - **Uso misto:** compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial;

IV - **Uso rural:** aquele que envolve atividades características de meio rural, tais como: agricultura, agroturismo, ecoturismo, turismo rural, turismo de aventura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria;

VI - **Uso recreativo:** sítios de recreio e/ou chácaras - entende-se por uso recreativo ou sitio de recreio, cada um dos lotes resultantes do parcelamento de um imóvel rural que perdeu sua capacidade produtiva, atendidas certas circunstâncias fáticas e condições legais, e que passe a ter por destino o repouso de fins de semana, o lazer, enfim, dos seus proprietários, perdendo a característica de imóvel rural.

Parágrafo único - Toda e qualquer consulta prévia, aprovação, licenciamento ou similar referente ao serviço de escavação ou terraplanagem e obra de edificação, deverá vir acompanhado da indicação de categoria de uso a que se destina.

Art. 07º. O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviços, que quanto à natureza classificados conforme a Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 08º. O uso industrial compreende:



I – Indústrias de pequeno porte, classificadas como Indústria tipo 01 (I1), ou médio porte, classificados como Indústria tipo 02 (I2), são aquelas compatíveis com o uso residencial, instaladas em edificações de pequeno e médio porte;

II – Indústrias de grande porte, classificadas como Indústria tipo 3 (I3), são aquelas compatíveis com os usos especializados de comércio e de serviços em edificações de pequeno e médio porte que só eventualmente poderá ser tolerada junto ao uso residencial.

III – Indústrias especiais (IE) são aquelas não compatíveis com o uso residencial, instaladas em edificações de pequeno, médio e grande porte, e que exigem rigoroso controle ambiental.

Art. 9º. O agrupamento das atividades Industriais prevista no artigo Art. 08º estão apresentados no Anexo 01, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único - As atividades que não constam da listagem integrante do Anexo 01 deverão ser enquadradas nas categorias de uso e porte conforme os critérios estabelecidos nos artigos precedentes, mediante decreto do Poder Executivo Municipal, ouvindo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Art. 10. Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referidas nos artigos 6º, 7º e 8º e Anexo 01 desta Lei para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

Parágrafo único: A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação nos termos fixados nesta Lei.

Art. 11. A classificação das atividades constantes nos grupos descritos neste artigo como de uso permitido ou tolerado constam nas tabelas de controle urbanístico estabelecido no Plano Diretor Municipal, de acordo com a Zona Urbana e classificação viária definida para a via.

I- O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



II- O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

III- O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam e devem atender às condições específicas para sua implantação, de acordo com o disposto nos artigos 238, 239 e 240 desta Lei.

IV- A classificação dos usos considerados como permitidos e como tolerados por cada zona integrante do zoneamento urbano, constam das Tabelas de Controle Urbanístico estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

V- Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no estabelecido no Plano Diretor Municipal como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.

Art. 12. Ficam vedadas:

I- A construção de edificações para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação, ponderando para as questões relativas ao surgimento de micro e pequenas atividades industriais;

II- A mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação.

Parágrafo único - A aprovação de projetos de criação, ampliação ou reforma de edificações já concluídas ou implantadas destinadas às atividades consideradas de uso proibido na zona de sua implantação, com certificado de conclusão ou aceitação de obra e/ou Alvará de Funcionamento emitidos anteriormente à vigência desta lei, será previamente analisada pela Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), de acordo com os critérios estabelecidos pela minuta de parcelamento de solo.

Art. 13. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial, ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanístico utilizados na edificação, cabendo recurso ao Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Art. 14. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial, ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanístico utilizados na edificação, cabendo recurso ao Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI). (P)



SEÇÃO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 15. As diversas formas de parcelamento, edificação e outros modos de ocupação do solo respeitarão os seguintes aspectos:

- I - As características físico-estruturais do seu sítio físico e as condicionantes climáticas;
- II - A estrutura e as diretrizes viárias;
- III- A infraestrutura urbana instalada ou projetada;
- IV - As atividades permitidas e os dimensionamentos legalmente exigidos;
- V - Os sítios naturais, paisagísticos, turísticos, históricos, arquitetônicos e culturais;
- VI - O relacionamento com as demais edificações e com os espaços coletivos públicos, bem como a sua inserção na paisagem urbana.

Art. 16. Consideram-se Índices de Controle Urbanístico o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

Art. 17. Os índices de controle urbanístico são os constantes estabelecido no Plano Diretor Municipal e são definidos como se segue:

- I - Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo máximo daquele lote;
- II - Taxa de Ocupação (TO) é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;
- III - Taxa de Permeabilidade (TP) é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote;
- IV - Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação;
- V - Altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém a cota zero do Conselho Nacional de Geografia;
- VI - Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote, no alinhamento com a via ou logradouro público, existente ou projetado;
- VII - Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;



VIII - Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão;

IX - Número de vagas para garagem de estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área computável do empreendimento no coeficiente de aproveitamento;

X - Vaga de bicicleta é o local destinado ao estacionamento ou parada de bicicletas;

XI - Área/vaga de embarque e desembarque é o local destinado a parada de veículos, para fins de embarque e desembarque de pessoas que ali estejam sendo conduzidas;

XII - Área/vaga de carga e descarga é o local destinado a parada de veículos, para o carregamento ou descarregamento de produtos.

XIII - Recuo viário é uma faixa não edificante definida com base no sistema viário existente e projetado a fim de permitir a ampliação das vias e de possibilitar a implantação dos projetos viários do Município; e,

XIV - Faixa de domínio é o terreno de domínio público sobre a qual se assenta a via pública, com seus elementos integrantes tais como pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos e sinalização, definida externamente pelo alinhamento que separa a via dos imóveis marginais ou vias laterais.

XV - Área e testada mínima de lote estabelecem as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

§ 1º. Quando da aprovação de reformas ou modificação de projetos aprovados de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta lei, apenas os índices que estão sendo modificados deverão atender à legislação em vigor, sendo que no caso de mudança de uso o coeficiente de aproveitamento deverá atender ao disposto para o novo uso. As edificações que se enquadarem como empreendimentos geradores de impacto urbano deverão ser analisadas de acordo com o estabelecido no Plano Diretor Municipal.

§ 2º. No cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações, destinadas ao uso residencial unifamiliar, deverá ser considerada toda a área construída.

Art. 18. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I - As áreas dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum;

II - As áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;

III - As áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio nas edificações residenciais multifamiliares e de uso misto;

IV - Áreas de varandas, contíguas a salas ou quartos, que não ultrapassem:

- a) 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos compartimentos das unidades residenciais em condomínios residenciais multifamiliares;**
- b) 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo em unidades de hospedagem de hotéis, motéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios e maternidades;**

V - As áreas de varanda contíguas às salas em edificações não residenciais destinadas ao uso comercial e de serviço que não ultrapassem 8% (oito por cento) da área destinada ao respectivo compartimento, excluídas aquelas localizadas no pavimento térreo;

VI - Até 15% (quinze por cento) da área total de cada pavimento, desde que esse percentual seja destinado a circulação horizontal e vertical e que a circulação horizontal possua largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VII - Os elementos citados nos incisos I e II do Art. 25 desta Lei;

VIII - As áreas de compartimentos técnicos limitados a 5% da área computável; e,

VIX - A área destinada à Central de Gás e Câmaras de transformação.

Art. 19. Nos casos de duas ou mais atividades com grupos distintos, ocupando o mesmo lote ou gleba, deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto, que devem observar o Anexo 04 desta Lei.

Art. 20. No cálculo da taxa de permeabilidade não serão computadas:

I - A projeção dos beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1,00m (um metro) de largura;

II - Áreas com pavimentação permeável, nas quais os elementos impermeáveis não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área abrangida por este tipo de pavimentação.

Art. 21. A exigência de taxa de permeabilidade poderá ser parcialmente substituída, a critério do empreendedor, por sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, que deverá ser aprovado pela municipalidade no momento da aprovação do projeto arquitetônico com base em parâmetros de dimensionamento a serem estabelecidos por lei específica.

Parágrafo único. As diretrizes técnicas para o projeto de que trata o "caput" desse artigo serão estabelecidas por ato do Executivo, ouvido o CMPDI.

Art. 22. Nos lotes que possuam duas testadas, excetuados os de esquina, para a aplicação do gabarito e altura da edificação será medida a distância entre as testadas por



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



uma linha perpendicular às mesmas e feita à divisão dessa distância em partes proporcionais às larguras das testadas, adotando-se para cada uma das partes a altura e gabarito relativos a cada rua.

§1º. Nos terrenos de esquina, o valor adotado para o cálculo da altura da edificação será a largura da rua para onde estiver voltada a maior testada do terreno, desde que a relação entre as duas testadas seja superior ou igual a 02 (dois), caso contrário, se inferior, a altura deverá corresponder a média das larguras das duas ruas.

§2º. Nos lotes com mais de duas testadas, serão consideradas as duas de maior dimensão para a aplicação do cálculo de que trata o caput deste artigo.

§3º. Os pavimentos em subsolo não são computados no cálculo do gabarito.

Art. 23. A altura máxima das edificações permitida, em qualquer zona de uso, fica sujeita às normas estabelecidas na Lei Federal nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica) e legislações correlatas.

Art. 24. O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje de teto não se situar integralmente abaixo da cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) relativamente à cota média do alinhamento do terreno.

Art. 25. Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídos:

I - Elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;

II - Escadarias para acesso à edificação ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;

III - Construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação ao alinhamento com o logradouro público;

IV - Central de gás;

V - Depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);

(Assinatura)



VI - Garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 26. Sobre o afastamento de frente obrigatório, poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

I - Marquises, avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

II - Balcões, varandas e sacadas, somente dentro do limite do terreno, a partir do 2º pavimento.

Art. 27. Nos prédios que não atendem as normas relativas ao afastamento de frente, ficam vedadas obras de ampliação na área e em seu volume correspondente a este afastamento.

Art. 28. Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente exigido para cada zona de uso, exceto os casos dispostos no inciso VI do **Art. 25** desta Lei.

§1º. Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma e/ou regularização de edificações já existentes até a vigência desta Lei, a critério da Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

I - Dimensionamento e testada do lote;

II - Conformação natural do terreno;

III - Possibilidade de interferência no sistema viário.

§2º. A área destinada a estacionamento de bicicletas poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente.

Art. 29. Nos lotes de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 30. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Ato do Poder Executivo, por proposta da Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), ouvido o CMPDI, em função de:

I - Existência de mais de 70% (cinquenta por cento) dos lotes já ocupados na quadra com edificações que não atendam ao afastamento estabelecido nesta Lei;

II - Melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



III - Adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de Conjuntos Habitacionais já implantados.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não poderá ser aplicado para lotes localizados nas vias arteriais, coletoras e estruturais constantes do Anexo 8.0.

Art. 31. Nas edificações existentes com Alvará de Conclusão expedido antes da vigência desta Lei, poderão ser diminuídos ou dispensados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, bem como a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, através de emissão de parecer técnico emitido pela Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), quando tratar-se de ampliação para construção de elevadores e melhorias das áreas de circulação de uso comum, quanto ao conforto ou adequação da edificação às normas de segurança contra incêndio e pânico.

Art. 32. Os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos no Plano Diretor Municipal são aplicados para as edificações com paredes cegas, sem abertura para ventilação e iluminação.

§1º. Excetua-se do disposto neste artigo as fachadas laterais das edificações afastadas no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, onde fica permitida a abertura de vãos de ventilação e iluminação para sanitários, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar condicionado.

§ 2º. Ressalvado do disposto no §1º deste artigo quando a edificação possuir compartimentos voltados para os afastamentos laterais e de fundos, deverão ser respeitadas as normas estabelecidas pelo Código de Edificações para iluminação e ventilação dos compartimentos.

Art. 33. Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento lateral para as demais divisas.

Art. 34. Os afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

I - Preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma prevista na Legislação Florestal;

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 35. O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecido para as edificações nas diversas zonas de uso é o estabelecido no Plano Diretor Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

§ 1º. A critério do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), com base em parecer técnico da Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos comunitários.

§ 2º. Quando se tratar de reforma de edificações ou atividades enquadradas como Empreendimentos Especiais, poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de veículos em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200,00m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

§ 3º. A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo, de acordo com o estabelecido no Código de Obras.

§ 4º. Excetuam-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

Art. 36. O projeto de edificação que demande vaga de estacionamento em terreno que não possua testada para via de circulação de veículos deverá ser analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), podendo ser dispensada a exigência de vagas.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37. Esta Lei regerá toda e qualquer modalidade de parcelamento e anexação de glebas ou lotes na área urbana do Município, incluídas todas as formas de loteamento, desmembramento, desdobra e remembramento.

Art. 38. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano Diretor Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 1º. Consideram-se zonas urbanas, aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, determinadas pelo Plano Diretor Municipal;

§ 2º. Consideram-se zonas de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano;

§ 3º. Consideram-se zonas de urbanização específica, os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de expansão urbana, porém localizadas dentro do perímetro urbano;

§ 4º. As áreas não atingidas pelo perímetro urbano ou pelo limite fixado para a expansão urbana serão consideradas urbanas após parecer técnico dos profissionais de Engenharia do município e Meio Ambiente, de análise e apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), resguardando os casos em que mereçam parecer contrário por parte do Instituto Nacional de Colonização (INCRA).

I - Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a certidão de prévia anuência de parcelamento do solo emitido pela Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), e dos órgãos Municipal, Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal;

II - A certidão de prévia anuência de parcelamento do solo será solicitada pelo empreendedor a Seção de Controle Urbano.

Art. 39. Em atendimento as disposições da legislação federal o parcelamento do solo para fins urbanos através de loteamento ou desmembramento deverá ocorrer em áreas situadas dentro do perímetro urbano do Município, com exceção os casos aplicados a Lei Federal nº 4.591/1964.

Parágrafo único. Quando a área objeto do parcelamento não constituir área contígua à área urbanizada do Município, somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, desde que o empreendedor execute as obras e serviços de infraestrutura urbana entre a área objeto do parcelamento e a área urbanizada, sem prejuízo das demais obras de infraestrutura, estabelecidas nesta Lei e que haja a garantia de que o parcelamento não irá contribuir com o adensamento desordenado na região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Art. 40. Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, exceto o disposto no Decreto Federal nº 59.428/1966 e Lei Federal Nº 4.591/1964 e suas alterações.

Art. 41. O parcelamento para fins de Loteamento de Chácaras/Sítios de Recreio não se enquadra no conceito de imóvel rural, ficando sua aprovação subordinada às normas de loteamento para fins urbanos.

Art. 42. Os projetos de loteamento para fins de Loteamento de Chácaras/Sítios de Recreio poderão ser aprovados em zona urbana ou de interesse turístico, observando as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/1964 e nas demais legislações pertinentes.

Art. 43. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - Loteamentos para uso residencial - São aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais ou atividades complementares de comércio e serviços compatíveis com essa;

II - Loteamentos de interesse social - são aqueles destinados à implantação de Programas Habitacionais e são realizados com a intervenção ou não do Poder Público, em que os padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos para a habitação de caráter social, visando atender a população de baixa renda; e,

III - Loteamento para uso industrial e empresarial - São aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa.

§ 1º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

§ 2º. Considera-se desdobra a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

§ 3º. Considera-se remembramento a reunião de lotes contíguos em área maior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos estabelecidos para o zoneamento onde está localizado o terreno a ser parcelado.

Art. 44. O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infraestruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e máxima testada do lote estabelecida para o zoneamento onde está localizado o terreno a ser parcelado.

Parágrafo único: Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado, sem saída para via pública.

Art. 45. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - Terrenos alagadiços e/ou sujeitos a inundações;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento, elaborado por profissional habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e com a manifestação do Órgão Ambiental competente;

III - Terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - Em terrenos com declividade superior a 45% (trinta por cento).

V - Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;

VI - Terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;

VII - Em áreas de preservação permanente e em unidade de conservação, definidas em legislação federal, estadual ou municipal, salvo mediante parecer técnico dos órgãos fiscalizadores nas suas respectivas esferas;

VIII - Terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

IX - Sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

X - Várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa enquanto não sejam tomadas as providências que permitam a sua utilização;

XI - Nas margens de rodovias estaduais, respeitando um faixa "*non aedificandi*" prevista em normas do Departamento Estadual de Rodagem - DER;

XII - Onde houver proibição para o tipo de empreendimento pretendido em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico e espeleológico;

XIII - Áreas de Preservação Permanente e unidades de conservação, nos termos e limites estabelecidos pelo Código Florestal, nos termos da legislação federal vigente, exceto quando houver interesse público após aprovação do Órgão Ambiental competente.

Parágrafo único. Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos IV e VIII deste artigo, se ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), que deverá apreciar a matéria com base em estudos técnicos elaborados por profissionais devidamente habilitados com responsabilidade técnica bem como laudo técnico, emitido pelo órgão competente.

Art. 46. As normas e procedimentos para regularização de parcelamentos irregulares, clandestinos ou espontâneos serão estabelecidos, após parecer técnico dos profissionais de Engenharia do município e Meio Ambiente, e de análise e apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI) podendo observar os parâmetros da Legislação Federal.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DO LOTEAMENTO

Art. 47. Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o loteamento tratar de Empreendimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Habitacional de Interesse Social, que observará os requisitos urbanísticos especificados do Capítulo próprio.

Art. 48. Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e áreas mínimas e máximas exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada, definida pelo Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Nos lotes oriundos de um parcelamento de glebas que formarem esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima para os logradouros será de 15,00m (quinze metros), com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em que o índice poderá ser alterado para a implantação de Programas e Projetos de Regularização Fundiária, mediante aprovação do Poder Público Municipal, após análise e apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Art. 49. Nenhum lote poderá distar mais de 500,00m (quinhentos metros) de uma via arterial ou coletora, salvo quando houver parecer favorável do CMPDI e do Departamento Municipal competente.

Art. 50. Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória à doação ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público observado a seguinte proporção:

- I - 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- III - 25% (vinte e cinco por cento) para vias públicas.

§ 1º. No caso em que a área ocupada por vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de Equipamento Comunitário e Áreas Livres de Uso Público;

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

(Handwritten signature)



§ 3º. No caso de regularização de loteamento já consolidado não haver sido destinado o percentual de área mínima dos espaços livres de uso público e equipamentos comunitários a ser doado ao município, desde que não haja a possibilidade de criação dessas áreas, poderá ser revertido em valor monetário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, laudo de avaliação da Comissão de Avaliações Imobiliárias e anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI);

§ 4º. As áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão ser localizadas em outra gleba de interesse do município, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, e anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI);

§ 5º. O poder público competente poderá complementarmente/exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificante destinada a equipamentos urbanos;

§ 6º. São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques, lazer, servidão, e demais áreas verdes que não se caracterizem como Área de Preservação Ambiental e Reserva Legal;

§ 7º. São considerados equipamentos comunitários os destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares;

§ 8º. São considerados equipamentos urbanos públicos os de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e tratamento de resíduos sólidos;

§ 9º. As áreas doadas ao Município devem ter, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de frente para os logradouros públicos oficiais;

§ 10º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento), salvo mediante intervenção capaz de adequar o declive e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

Art. 51. Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos de dinamização, o seu parcelamento deverá respeitar a profundidade máxima dos lotes de 240,00m (duzentos e quarenta metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Parágrafo único. Nos casos em que os fundos das áreas não tiverem acesso ao sistema viário, a profundidade dos lotes poderá ser maior que 240,00m (duzentos e quarenta metros), a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Art. 52. Os loteamentos a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter uma servidão cercada, com largura de 5,00m (cinco metros) possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Art. 53. As vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local.

Art. 54. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de faixa não edificante de cada lado, contados a partir do eixo central, salvo maiores exigências de legislação específica.

Parágrafo único. Ao longo das águas, correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de cada lado contados a partir das margens definidas na Lei Federal n.º 12.651/2012.

Art. 55. Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem doadas ao município as seguintes áreas:

I - Áreas não parceláveis, previstas no **Art. 45** desta Lei;

II - Áreas em faixa de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica edutos;

III - Áreas com menos de 15m (quinze) metros de testada e sem acesso direto à via pública oficial.

Art. 56. Não poderão ser computadas no cálculo do percentual de áreas correspondentes a espaços livres de uso público de lazer e de equipamentos comunitários a serem doadas são Município, as seguintes áreas:

I - Não parceláveis e não edificantes;

II - Relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras e de gasodutos; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

III - Áreas verdes dos canteiros centrais e rotatórias ao longo das vias.

§ 1º. As áreas verdes dos canteiros centrais e rotatórias ao longo das vias deverão ser computadas no percentual destinado as vias públicas.

§ 2º. A execução do arruamento, para abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais geométricas, infraestruturais e paisagísticas estabelecidas no anexo 4.1, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2,7.3 desta Lei Complementar.

Art. 57. Os espaços livres de uso público e comunitário, as vias, as praças e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto do loteamento, salvo em hipótese de caducidade da licença ou desistência do interessado observadas as exigências do **Art. 23** da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 58. Nenhuma quadra pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 59. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

§ 1º. Serão admitidas superquadras com largura máxima de 200m (duzentos) metros e comprimento máximo de 400m (quatrocentos) metros, com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais.

§ 2º. Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 20% (vinte por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao deferido no caput deste artigo, desde que:

I - Os eixos das vias sejam no sentido das curvas de nível;

II - A cada 200,00m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre não inferior a 50% (cinquenta por cento) da largura da via local prevista nesta Lei Complementar;



III - As quadras não devem ultrapassar a largura máxima de 200,00m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00m (quatrocentos metros).

Art. 60. A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e sua execução devem observar os seguintes critérios:

I - Articular-se com as vias adjacentes, existentes e projetadas;

II - Respeitar as categorias de hierarquização; e

III - Obedecer ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas estabelecidas nos anexos 4.1, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2,7.3 desta Lei Complementar.

Art. 61. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I - Implantação da rede de abastecimento e distribuição de água potável, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento do serviço;

II - Implantação da rede de coleta, disposição adequada e tratamento do esgoto sanitário, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento dos serviços;

III - Implantação da rede para coleta e escoamento adequado de águas pluviais, com projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após consulta realizada ao órgão municipal competente responsável pelo sistema de infraestrutura do Município;

IV - Implantação da rede e equipamentos para fornecimento de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento do serviço;

V - Locação das ruas e quadras;

VI - Assentamento de meios-fios e sarjetas, com a devida pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias, com projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após consulta realizada ao órgão municipal competente responsável pelo sistema de infraestrutura do Município, deverá ser seguido o disposto nos 4.1, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2,7.3 desta Lei;

VII - Arborização de vias;

VIII - Nivelamento dos passeios públicos;



IX - Previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;

X - Serviço de terraplanagem e preparo do solo.

Parágrafo único. A concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público para formação de loteamentos de perímetro fechado no Município, deverá ser avaliado pelo Departamento competente e pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), em conformidade com as legislações federais, estaduais e municipais.

Art. 62. Na elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento do solo devem ser observadas as normas estabelecidas por esta Lei e pelo Plano Diretor Municipal para o Sistema Básico Viário do Município de Ibitirama.

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 63. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após parecer técnico do Departamento de Meio Ambiente - DMA e respectivo licenciamento ambiental e parecer do Departamento responsável pela aprovação de projetos de parcelamento do solo, a respeito da mobilidade urbana.

Art. 64. O processo de aprovação dos loteamentos terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, que deverá ser solicitado pelo proprietário e/ou pelo representante legal do loteamento, e deverá apresentar ao órgão competente requerimento contendo os seguintes documentos:

I - Planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 04 (quatro) vias impressas sem tamanho de folha A1, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo shapefile ".shp"), os arquivos devem ser georreferenciada no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um por mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas devidamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 200m (duzentos) metros das divisas da gleba, objeto do pedido, das seguintes informações:

1 - Nascentes, cursos d`água, lagoas, lagos e reservatórios d`água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

2 - Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;

3 - Construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4 - Ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

5 - Arruamento contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias das áreas a serem loteada;

6 - Serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

7 - Relatórios de inspeção e sondagens que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionadas com a erosão do solo e presença do lençol freático;

c) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

II - 01 (uma) via da planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1: 20.0000 (um por vinte mil) em base cartográfica da Prefeitura Municipal;

III - Declaração das concessionárias de serviços públicos responsáveis pelo fornecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - Certidão de ônus reais atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ibitirama - ES;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

V - Licença Ambiental Prévia;

VI - Consulta Prévia do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (IDAF-ES);

VII - comprovante de pagamento das taxas de serviços, referentes à análise e emissão das diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram, ou que tenham ligação com rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos ao Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes (DNIT), ou ao Departamento de Estradas e Rodagens do Espírito Santo (DER-ES), conforme for o caso; e, no caso de ferrovias ao órgão estadual ou federal competente e estes acessos devem conter soluções viárias adequadas e definidas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 65. Para a expedição das diretrizes urbanísticas deverão ser consultados os órgãos municipais competentes.

§ 1º. Para a emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para a implantação do loteamento;

§ 2º. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, responsável pela indicação das diretrizes urbanísticas, enviará o processo administrativo, contendo o requerimento do interessado e os documentos acima descritos ao **Departamento de Meio Ambiente - DMA**, que emitirá parecer e/ou a Diretriz Ambiental no prazo de até 10 (dez) dias úteis;

§ 3º. Após emissão do parecer, o Departamento de Meio Ambiente – DMA enviará o processo administrativo ao departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo que emitirá parecer a respeito da Mobilidade Urbana, em até 10 (dez) dias úteis.

Art. 66. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após receber as diretrizes emitidas pelo Departamento de Meio Ambiente - DMA, com parecer do departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo a respeito da Mobilidade Urbana e outros setores, quando necessário, formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterá:



I - Critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento do solo e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor Municipal;

II - Classe funcional das vias no entorno do parcelamento do solo pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas;

III - Especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificantes;

IV - Indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais;

V - Outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento;

VI - As áreas de interesse ambiental; e

VII - As faixas não edificáveis, e seu distanciamento mínimo de cada lado a partir do eixo principal, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

§ 1º. No momento da análise para emissão das diretrizes urbanísticas deverá ser identificado à necessidade ou não de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

§ 2º. Para expedição das diretrizes de que trata este artigo, o órgão municipal competente terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da documentação completa e julgadas satisfatórias, pelo interessado;

§ 3º. Caso seja necessário proceder consulta a órgãos estaduais, federais, entidades técnicas e/ou concessionárias de serviços públicos, o prazo para a concessão das diretrizes urbanísticas, poderá ser estendido, com justificativa do órgão municipal competente;

§ 4º. As diretrizes de que trata este artigo vigorarão pelo prazo de 01 (um) ano, a contar da data de sua expedição, prorrogável por mais 01 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo;

MS



§ 5º. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas deverão ser alteradas, adequando-se a nova legislação;

§ 6º. Se após a realização da 3º (terceira) análise do projeto o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação e para o desarquivamento da solicitação o requerente deverá realizar novo requerimento e pagar novas taxas referentes à análise e emissão das diretrizes urbanísticas.

Art. 67. Com as diretrizes urbanísticas o empreendedor poderá iniciar o processo do pedido de aprovação do parcelamento do solo, com apresentação do projeto e dos documentos necessários à sua aprovação.

Art. 68. Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstradas e asseguradas:

I - Inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

II - A proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;

III - As condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas.

Parágrafo único. Os projetos de terraplenagem serão contemplados no processo de licenciamento ambiental.

Art. 69. A partir das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos e faixas de alta tensão serão obrigatórios a reserva de faixa "*non aedificandi*" de, de acordo com a legislação do DER-ES, a partir do eixo principal da pista.

§ 1º. As faixas "*non aedificandi*" de que trata o "caput" deste artigo poderão ser destinadas à implantação de sistema viário;

§ 2º. Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente, a largura da faixa "*non aedificandi*", ao longo das estradas municipais, de emissários e coletores de esgotos, bem como ao longo de galerias de águas pluviais poderá ser alterada;



§ 3º. Observada à reserva mínima de faixa "*non aedificandi*", prevista no "caput" deste artigo, os dutos que transportam material inflamável devem atender ainda às disposições da legislação federal, estadual e municipais pertinentes e às recomendações constantes no respectivo licenciamento ambiental;

§ 4º. A reserva de faixa "*non aedificandi*", prevista no "caput" deste artigo ao longo das faixas de alta tensão poderá ser reduzida ou dispensada nos loteamentos aprovados anteriormente à vigência da Lei Complementar, desde que haja manifestação por escrito favorável da Concessionária responsável pelo sistema.

Art. 70. Nos projetos de loteamento, o impacto nas condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo, em decorrência da futura urbanização, deverá ser compensado com a implantação de obras de drenagem e de macro e microdrenagem.

§ 1º. As obras de que trata este artigo poderão ser constituídas por áreas e pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia;

§ 2º. As diretrizes de drenagem e macrodrenagem deverão ser expedidas pelos respectivos órgãos técnicos Municipais, Estaduais e Federais quando couber e deverão ser parte integrante das diretrizes do loteamento.

SEÇÃO III DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Art. 71. Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o empreendedor, a seu critério poderá submeter o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) à apreciação do Departamento responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável, contendo os seguintes elementos:

I - Uma via dos desenhos preliminares elaborados sobre o levantamento planialtimétrico de que trata o inciso I do **Art. 64** desta Lei, contendo os seguintes elementos:

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

(h)



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) quadro demonstrativo, contendo a área total do loteamento, as áreas úteis, públicas e comunitárias.

II - Anteprojeto do sistema de esgoto sanitário indicando a forma de coleta, tratamento e disposição, quando for o caso;

III - Anteprojeto do sistema de esgotamento de águas pluviais, indicando o local de disposição;

IV - Certidão de ônus reais atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ibitirama - ES;

V - Comprovante de pagamento das taxas de serviços, referente à análise do projeto do estudo de viabilidade urbanística.

§ 1º. No caso de loteamento e condomínios urbanísticos com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) será obrigatório a apresentação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU);

§ 2º. No carimbo das plantas, referidas neste artigo deve constar, com título em destaque, a expressão "Estudo de Viabilidade Urbanística" e ainda o nome e o endereço do proprietário do imóvel e do profissional que elaborou o EVU, bem como suas respectivas assinaturas;

§ 3º. Deve conter no carimbo da prancha a seguinte advertência: "**ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALOR PARA EFEITOS DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVES**".

Art. 72º. Julgadas satisfatórias as condições técnicas e formais propostas no EVU e satisfeita os aspectos referentes ao regime urbanístico, traçado, equipamentos urbanos e comunitários, o mesmo será aprovado, sendo fornecida cópia autenticada ao interessado, contendo a data da aprovação, juntamente com advertência de que o documento não tem valor para efeitos de registro no Cartório de Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 1º. Sendo o empreendedor comunicado da aprovação do EVU, o mesmo poderá iniciar a elaboração dos projetos referentes à infraestrutura básica exigidas nesta Lei Complementar;

§ 2º. O município terá um prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação da documentação e do projeto do parcelamento, para parecer favorável à aprovação ou não do projeto;

§ 3º. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 30 (trinta) dias implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto;

§ 4º. Se após a realização da 3º (terceira) análise do projeto, o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto de viabilidade urbanística.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 73. Antes da elaboração do projeto do loteamento pretendido, os interessados poderão reportar-se à Prefeitura, para formulação de consulta de viabilidade às diretrizes urbanísticas municipais de uso e de ocupação do solo para as áreas a serem parceladas.

§ 1º. A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação e do projeto do parcelamento do solo, para responder à solicitação e, na hipótese da documentação estar incompleta ou se for necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento para aprovação do projeto do parcelamento do solo, o referido prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos;

§ 2º. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 60 (sessenta) dias implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto;



§ 3º. Se após a realização da 3ª (terceira) análise do projeto, o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação e para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto;

§ 4º. O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial adotada pelo Município e que será fornecido pelo setor competente da Administração Municipal.

Art. 74. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão negativa de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município Ibitirama, em nome do requerente;

II - Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

III - Declaração das concessionárias de serviços públicos responsáveis pelo fornecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - Cópia das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente;

V - Planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 01 (uma) via impressas em tamanho de folha A1, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo Shapefile ".shp"), os arquivos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
 - e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangencia das curvas das vias projetadas;
 - f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;
 - g) indicação na gleba, objeto do pedido, ou nas suas proximidades, dos seguintes elementos:
 - 1 - Nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas, brejos e reservatórios d'água artificiais;
 - 2 - Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;
 - 3 - Ferrovias, rodovias e dutos, bem como suas faixas de domínio;
 - 4 - Arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;
 - 5 - Construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural.
 - h) - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.
- VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças na escala horizontal de 1:1000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);
- VII - Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura;
- VIII - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;
- IX - Projeto completo do sistema de coleta, tratamento e disposição adequada do esgoto sanitário, e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios, aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- X - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos coletores, assim como o local de lançamento, conforme:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

-
-
- a) planta baixa na escala 1: 1.000 (um para mil) com curvas de nível de metro em metro, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras;
 - b) perfis longitudinais de cada trecho nas escalas horizontal 1:1.000 (um para mil) e vertical 1:1.000 (um para mil), apresentando o "greide" de rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita existente, sobre a linha que o representa. Deverá ser expresso ainda, na parte superior do coletor, o número de trechos e seu comprimento e, na parte inferior, separadores por traços de união, diâmetro, vazão e a declividade correspondente;
 - c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a serem empregados, em documentos digitalizados e ou datilografados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto.

XI - Projeto completo do sistema distribuição de energia elétrica, aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

XII - Projeto de iluminação pública, cujo tipo, medidas, padrões e normas, será indicado pelo órgão municipal competente, aprovado pela concessionária responsável pelo serviço e pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após parecer do órgão competente responsável pela iluminação pública do Município;

XIII - Projeto de arborização das vias de circulação;

XIV - Projetos especiais, tais como: obras de arte, muro de contenção, a critério da Prefeitura quando for o caso;

XV - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelos menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição do loteamento com as características gerais;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



XVI - Cronograma de execução de obras, com a duração máxima de 02 (dois) anos, constando de:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem e preparação do solo;
- c) assentamento de meios-fios, sarjetas e obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação das redes de escoamento de águas pluviais e iluminação pública;
- f) implantação do sistema completo de coleta, tratamento e disposição adequada do esgoto sanitário, e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- g) outras obrigações constantes do projeto de aprovação.

XVII - Licença ambiental prévia;

XVIII - Licença ambiental de instalação;

XIX - Pagamento da taxa de expediente referente à análise do projeto do loteamento.

Parágrafo único. Os projetos referidos nos incisos VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV e os memoriais e cronogramas referidos nos incisos XVI e XVII deste artigo deverão ser apresentados em 01 (uma) via original em tamanho de folha A1 e uma em arquivo digital, em formato vetorial (extensão "dwg" e arquivo shapefile. "shp").

Art. 75. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, no prazo de 10 (dez) dias, verificará a documentação exigida e, caso verifique a ausência de algum documento, solicitará ao requerente que supra a exigência.

Art. 76. Apresentados os documentos e projetos exigidos no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos terá o prazo de até 15 (quinze) dias para análise do projeto de loteamento.

Parágrafo único. Havendo exigências de adequação do projeto às normas urbanísticas, após seu cumprimento pelo interessado, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos observará o prazo de até 10 (dez) dias para nova análise.

Art. 77. Preenchido os requisitos urbanísticos, o projeto será enviado para o Departamento de Meio Ambiente (DMA) que, no prazo de até 10 (dez) dias, verificará se foram observadas as diretrizes ambientais.

Art. 78. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso de Execução de Obras, como ato administrativo negociado decorrente da



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

concertação entre Município e o Loteador e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do Código de Processo Civil, no qual constará obrigatoriamente:

- I - Expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - Indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;
- III - Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante e dos prazos em que se obriga a efetuá-la.

Art. 79. Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após pagamento pelo proprietário das taxas referentes à aprovação do projeto do loteamento, encaminhará Minuta de Decreto para a Procuradoria Geral do Município que, no prazo de 10 (dez) dias, irá se posicionar a respeito da minuta de Decreto.

§ 1º. Estando à minuta de Decreto de acordo, a procuradoria encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento, efetuando a sua publicação em Diário Oficial;

§ 2º. Após publicação do Decreto de aprovação no Diário Oficial, o processo será encaminhado ao Departamento responsável pela aprovação de projetos para ser carimbado, assinado pelo Diretor do Departamento responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo e Secretário (a) Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após ser entregue as vias ao proprietário ou responsável legal pelo loteamento.

SEÇÃO V DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 80. No prazo de 1 (um) ano, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ibitirama, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 81. No momento do registro do loteamento no Cartório Geral de Registro de Imóveis, deve o loteador registrar o Termo de Compromisso de Execução de Obras que é tratado no Art. 78 desta Lei.

§ 1º. O Termo de Compromisso de Execução de Obras deve ser registrado no Livro de Registro de Títulos, bem como ser averbado na matrícula dos lotes, o caucionamento em nome da Prefeitura Municipal de Ibitirama;

§ 2º. Deve o loteador e o Cartório de Registro de Imóveis comprovarem o registro do Termo de Compromisso de Execução de Obra, bem como averbação na matrícula dos lotes o caucionamento em nome da Prefeitura.

Art. 82. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no Art. 80 desta Lei Complementar, antes de seu



registro no Cartório de Registro de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no Art. 23, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 83. Somente após a efetivação do registro do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá realizar a divulgação comercial e iniciar a venda dos lotes.

Art. 84. 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 o compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 85. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do **Art. 23**, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivos aprovados;

§ 2º. As áreas públicas a que se refere esse caput deverão ser devidamente registradas e averbadas no cartório de registro de imóveis, à custa do loteador, e entregues à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos os originais das certidões de ônus das referidas áreas.

SEÇÃO VI

DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 86. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário e/ou representante legal a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 87. O Alvará de Licença de Obras para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento e/ou do registro no cartório de registro de imóveis, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

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

M



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

§ 2º. O prazo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período não superior a 02 (dois) anos, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 88. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 89. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes, observado os seguintes procedimentos:

I - Indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia;

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

Parágrafo único. A hipoteca poderá ser substituída por apólice de seguro garantia, em favor do Município de Ibitirama, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura.

Art. 90. A garantia será liberada à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

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

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

III - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

SEÇÃO VII

DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL

Art. 91. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados nas zonas destinadas no Plano Diretor Municipal e devem compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental e a vizinhança urbana já estabelecida.

Art. 92. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverão ser observadas as tabelas de índices urbanísticos, conforme determinado no Plano Diretor Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



II - Quanto aos condicionantes ambientais:

- a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;
- b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessários ao seu funcionamento e segurança;
- c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;
- d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos sólidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas correntes e ou dormente ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério o órgão municipal de meio ambiente;
- f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

III - Quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável, observada a seguinte proporção:

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

IV - Quanto à infraestrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamentos dos meios-fios.

h



Parágrafo único. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros) de comprimento e área máxima de 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados).

Art. 93. Os loteamentos industriais a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter uma servidão cercada, com largura de 5,00m (cinco metros) possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Art. 94. Na implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial ou empresarial, deve-se em todo o perímetro prever faixa de área verde para arborização, de no mínimo 12,00m (doze metros).

Art. 95. A aprovação dos parcelamentos, na forma desta SEÇÃO, dependerá da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o qual será apreciado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Parágrafo único. Poderá ser necessário a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA), conforme previsto nesta Lei e/ou em legislação específica.

Art. 96. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos industriais deverão respeitar os procedimentos indicados para loteamentos, conforme Subseção II, III, IV, V e VI, da SEÇÃO II, deste Capítulo.

SEÇÃO VIII

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 97. A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - Vias de circulação pavimentadas, meios fios e sarjetas;

II - Soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - Rede de abastecimento de água potável;

IV - Soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V - Rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§ 1º. Os lotes terão uma área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros.



§ 2º. O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental em cada caso.

Art. 98. As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais Nº 6.766/79, 9.785/99 e nesta Lei, serão determinadas e especificadas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 99. A Administração Municipal cuidará, nesta fiscalização, para garantir, em cada caso específico o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Art. 100. Os requisitos previstos na Lei Federal Nº 6.766/79 poderão ser flexibilizados de acordo com a conveniência e oportunidade, devidamente fundamentados no processo de aprovação, e observados os requisitos da regularização fundiária, previstos nas Leis Federais Nº 11.977/2009, Lei Nº 13.465/2017 e na legislação municipal, que trata de regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 101. O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será simplificado e de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, que fixará as diretrizes para elaboração do projeto.

Art. 102. Para a fixação das diretrizes será exigido:

I- Planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 01 (uma) via impressa, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo Shapefile ".shp"), os arquivos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido das seguintes informações:

1. nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

3. construções existentes como a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4. ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio.

Art. 103. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, após ouvido o Departamento de Meio Ambiente (DMA) e com parecer técnico emitido pelo departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo a respeito da mobilidade urbana, fixará as diretrizes municipais para elaboração do projeto de loteamento para habitação de interesse social.

Art. 104. O projeto de loteamento para habitação de interesse social observará os seguintes elementos:

I - Subdivisão das quadras em lotes, com suas respectivas dimensões;

II - Sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - Quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;

IV - Anteprojeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

V - Anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição final;

VI - Declaração das concessionárias de serviços públicos responsáveis pelo fornecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

VII - Memorial descritivo;

VIII - Pagamento da taxa de expediente referente à análise do projeto do loteamento de interesse social.

Art. 105. Compete ao Poder Público Municipal analisar e classificar como Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) as ações de produção habitacionais apresentadas ao município.

§ 1º. A classificação do empreendimento como EHIS se dará através de Decreto municipal, independentemente se a área que o empreendimento ocupa é ou não classificada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 2º. A classificação de empreendimento como EHIS dependerá de parecer técnico favorável do emitido pelo departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo, independentemente do tamanho da área ou do número



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



de unidades habitacionais proposto e o ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

§ 3º. Os critérios técnicos para classificação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) e os procedimentos de análise das propostas serão definidos através de Decreto municipal específico, devendo observar no mínimo os seguintes requisitos:

I - Estar inserido em área urbana consolidada ou em área próxima a área urbana consolidada, inserida no perímetro urbano e dotada de no mínimo dos 03 (três) primeiros itens de infraestrutura e serviços urbanos abaixo relacionados:

- a)** abastecimento de água;
- b)** coleta e tratamento de esgoto;
- c)** fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- d)** transporte coletivo;
- e)** limpeza urbana e coleta de lixo.

II - Não estar localizado em área de risco ambiental;

III - Os beneficiários com a produção habitacional deverão, em sua totalidade, serem selecionados pelo Poder Público Municipal;

IV - As unidades habitacionais produzidas deverão destinar-se ao atendimento das famílias com renda bruta de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos;

V - Os empreendimentos deverão ter como promotor um dos seguintes agentes relacionados abaixo:

- a)** Órgãos da Administração Direta;
- b)** Empresas com controle acionário do Poder Público;
- c)** Entidades representativas dos futuros moradores conveniados ou consorciados com o Poder Público;
- d)** Cooperativas habitacionais conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- e)** Entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público ou com agente financiador vinculado ao Governo Federal ou Estadual para essa finalidade.



VI - Em se tratando de condomínio multifamiliar, este deverá dispor de no máximo 300 (trezentas) unidades por gleba e área máxima de gleba de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de gleba.

Parágrafo único. Considera-se para fins de atendimento aos requisitos estabelecidos no Inciso I a existência dos serviços em um raio de até 1.000m (mil metros) do limite do acesso ao empreendimento.

Art. 106. O município terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação da documentação e do projeto do parcelamento, para parecer favorável a aprovação ou não do projeto.

§ 1º. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 60 (sessenta) dias implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto.

§ 2º. Se após a realização da 3º (terceira) análise do projeto, o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto.

Art. 107. Compete a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, a aprovação do projeto de loteamento para habitação de interesse social.

Parágrafo único. Deverá ser solicitado parecer técnico do órgão responsável pela habitação social do Município.

Art. 108. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos de interesse social deverão respeitar os procedimentos, no que couber indicados para loteamentos, conforme Subseção I, II, III, IV, V e VI da SEÇÃO II deste Capítulo.

CAPITULO V

DO DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 109. Os desmembramentos de glebas, estão sujeitos à transferência obrigatória de área destinada ao uso público para o Município na seguinte proporção:

I - 5% (cinco por cento) da área desmembrada da maior porção de gleba, para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento) da área desmembrada da maior porção de gleba, para equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 1º. A transferência prevista no caput deste artigo não se aplica nos seguintes casos:

- I - Às glebas desmembradas da maior porção com área total igual ou inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- II - Áreas que serão objeto de parcelamento do solo caracterizado como loteamento, desde que as áreas desmembradas sejam iguais ou maiores a área a ser loteada;
- III - Áreas que já tenham sido objeto de loteamento.

§ 2º. Aplicam-se à transferência prevista no caput deste artigo disposições dos § 2º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º, do **Art. 50, Art. 55 e Art. 56** desta Lei;

§ 3º. O percentual de área a ser doado ao município referente aos espaços livres de uso público e equipamentos comunitários poderá ser revertido em valor monetário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, laudo de avaliação da Comissão de Avaliações Imobiliárias (CAI) e anuênciia do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI);

§ 4º. No parcelamento (desmembramento) de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas para o parcelamento do solo, os índices de controle urbanístico das edificações existentes nos lotes resultantes;

§ 5º. O percentual a ser transferido ao Município, prevista no caput deste artigo, deve ser contabilizada da porção que está sendo desmembrada da maior área.

Art. 110. O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser exigida a aprovação do projeto de remembramento para aprovação do projeto arquitetônico.

§ 1º. O remembramento dos lotes com matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis deverá ser registrado antes da aprovação do projeto arquitetônico;

§ 2º. O remembramento dos lotes sem matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis do Município de Ibitirama deverá ser averbado no Cadastro Imobiliário do Município, antes da aprovação do projeto arquitetônico;

§ 3º. Em casos de solicitação de aprovação de projetos que utilizem lotes com e sem matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o remembramento deverá ser averbado no Cadastro Imobiliário do Município, antes da aprovação do projeto arquitetônico.

Art. 111. No caso de remembramento de uma gleba que configure área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e tenha sido aprovado antes da vigência da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou que não seja proveniente de



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

parcelamento de solo aprovado, deverá destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público.

Art. 112. Nos casos de desmembramento e remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será sempre adotado o índice da gleba de maior testada para a via pública oficial.

SEÇÃO I DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 113. Aplicam-se aos projetos de desmembramento, remembramento e desdobro, as diretrizes urbanísticas dispostas na Seção II, do Capítulo IV desta Lei.

Parágrafo único. Os desmembramentos, remembramentos e os desdobros, com área inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) serão dispensados da solicitação de diretrizes urbanísticas, devendo, porém, atender as demais disposições pertinentes previstas nesta Lei Complementar.

Art. 114. O processo de aprovação do projeto de desmembramento, remembramento e desdobro, será feito mediante requerimento do proprietário e/ou seu representante legal, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão negativa de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de Ibitirama, em nome do requerente;

II - Certidão negativa de tributos municipais atualizada;

III - Planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 01 (uma) via impressa em tamanho de folha A1, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo Shapefile ".shp"), os arquivos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lideiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo poder público;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
- e) indicação, com exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido, o seguinte:
 1. nascentes, cursos d`água, lagoas, várzeas, brejos e reservatórios d`água artificiais;
 2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;
 3. ferrovias, rodovias e dutos, bem como faixas de domínio;
 4. arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;
 5. construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
 6. serviços existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser desmembrada e ou remembrada.

IV - Projetos especiais, tais como: obras de arte, muro de contenção, a critério da Prefeitura quando for o caso;

V - Quadro de áreas, confrontações e pontos georreferenciados;

VI - Pagamento da taxa de expediente referente à análise do projeto de desmembramento, remembramento e desdobra.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 115. O Processo de aprovação do desmembramento, remembramento e desdobra se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos no **Art. 114** desta Lei.

Art. 116. Aplica-se ao desmembramento, remembramento e desdobra, o que couber, os requisitos urbanísticos disposto na Seção I, do Capítulo IV desta Lei.



Art. 117. Verificada a ausência de algum dos documentos e projetos exigidos para análise, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos deverá solicitar ao requerente os documentos restantes, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 118. Entregue todos os documentos e projetos exigidos, o município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação e do projeto do parcelamento, para parecer da análise técnica do projeto.

§ 1º. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 30 (trinta) dias, implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto.

§ 2º. Se após a realização da 3ª (terceira) análise do projeto, o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação. Para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar nova taxa de análise de projeto.

Art. 119. Caso o projeto de desmembramento, remembramento e desdobra esteja em condições de ser aprovado, o requerente apresentará o projeto em 01 (uma) via em tamanho de folha A1, a planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo Shapefile".shp"), os arquivos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do (s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada.

Art. 120. Preenchidos os requisitos dispostos no artigo anterior, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos encaminhará Minuta de Decreto para a Procuradoria Geral do Município que, no prazo de 10 (dez) dias, irá se posicionar a respeito da minuta de Decreto.

§ 1º. Estando à minuta de Decreto de acordo, a procuradoria encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento, efetuando a sua publicação em Diário Oficial.

§ 2º. Após publicação do Decreto de aprovação no Diário Oficial, o processo será encaminhado ao Departamento responsável pela aprovação de projetos para ser carimbado, assinado pelo Diretor do Departamento e Secretário Municipal de Obras e



Serviços Urbanos, após ser entregue as vias ao proprietário ou responsável legal pelo loteamento.

Art. 121. O registro do parcelamento do solo caracterizado como desmembramento, remembramento e desdobra deverá respeitar no que couber, os procedimentos indicados para loteamentos, conforme disposto na SEÇÃO VI, do Capítulo IV desta Lei.

CAPITULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO PARA LOTEAMENTOS

Art. 122. O sistema viário básico do Município é o conjunto de vias funcionalmente hierarquizadas que constitui o suporte físico da circulação urbana no território municipal, em articulação com o sistema viário regional.

Parágrafo único. Considera-se circulação urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e cargas no sistema viário básico.

Art. 123. A hierarquia viária é considerada como fator determinante na localização do centro urbano principal, nos bairros, zonas comerciais e de serviços, e são instituídas com vista a:

- I - Induzir crescimento da estrutura urbana de forma equilibrada;
- II - Equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- III - Otimizar os níveis de acessibilidade do sistema viário básico;
- IV - Promover a mobilidade urbana.

Art. 124. As vias que integram o sistema viário básico do Município ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com as suas características:

- I - Via estrutural: São as vias estruturadoras do território, que conectam o município aos municípios vizinhos. Contam com capacidade elevada de absorção do volume de tráfego motorizado e de características metropolitanas e regionais;
- II - Via arterial: Vias com capacidade de absorver significativos volumes de tráfegos motorizados e de integração entre bairros;
- III - Via coletora: Vias com capacidade de absorver moderados volumes de tráfego motorizado;
- IV - Via subcoletora: Vias destinadas a atender ao tráfego local motorizado e não motorizado, com moderados volumes de tráfego;



V - Via local: Vias destinadas a atender ao tráfego local motorizado e não motorizado, com baixos volumes de tráfego;

VI - Vias rurais: estradas municipais que se situam fora do perímetro urbano;

VII - Vias de pedestre: vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres;

VIII - Ciclovia: via ou conjunto de vias destinadas a circulação de bicicletas e afins, separadas fisicamente do tráfego comum; e,

IX - Ciclofaixa: Utiliza parte da pista de rolamento destinada à circulação de bicicletas e afins, delimitada por sinalização específica.

Art. 125. O sistema viário do parcelamento deve obedecer, quanto à geometria e características das vias, o previsto nos 4.1, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2, 7.3 desta Lei.

§ 1º. Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 15,00 m (quinze metros), tendo como característica de via coletora;

§ 2º. As vias locais nas ZEIS poderão ter sua dimensão reduzida a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, e com aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI), não podendo ser inferior nunca a dimensão da via local.

Art. 126. As vias projetadas deverão preferencialmente ligar a outras vias e logradouros públicos existentes ou projetados, ressalvadas as vias locais terminadas em praças de retorno, cujo comprimento não será maior que 200,00m (duzentos metros).

Art. 127. As caixas de rua, quando possível, serão compostas de no mínimo passeio público, ciclovia ou ciclofaixa, espaço destinado ao estacionamento e pista de rolamento.

§ 1º. Passeio público: é o caminho elevado, acima do nível de circulação dos veículos, que ladeia o alinhamento de testada dos lotes e se destina ao trânsito de pedestres. Deverá ser executada de forma a permitir a acessibilidade, observando as normas vigentes;

§ 2º. As ciclovias ou ciclofaixas dos novos loteamentos devem preferencialmente se ligar a outras ciclovias ou ciclofaixas existentes e/ou projetadas;

§ 3º. Na via local o espaço destinado a estacionamento poderá ser um dos lados da via.

Art. 128. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Parágrafo único. Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções, para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes (DNIT) ou Departamento de Estradas de Rodagem do Espírito Santo (DER-ES), conforme o caso; e, no caso de ferrovias, ao órgão federal competente, e estes acessos devem conter soluções viárias adequadas definidas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

CAPITULO VII

EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA (EDU)

Art. 129. Os Eixos de Dinamização Urbana (EDU) correspondem às vias com maior capacidade de absorver possíveis impactos urbanos decorrentes da implantação de atividades econômicas e empreendimentos, garantindo a adequada organização das funções sociais da cidade.

Art. 130. São objetivos dos Eixos de Dinamização Urbana (EDU):

- I - Dinamizar as atividades econômicas da região, ampliando a oferta de comércio e serviços;
- II - Adensar os vazios ocupacionais nas áreas de melhor infraestrutura e promover ações de regularização urbanística;
- III - Otimizar a infraestrutura instalada;
- IV - Compatibilizar os usos existentes e futuros ao potencial logístico da região.

Art. 131. Os projetos de edificações e implantação de empreendimentos nos eixos de dinamização que não estejam inseridos em zona urbana devem ser analisados e deliberados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

CAPITULO VIII

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADE AUTÔNOMA

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Art. 132. Considera-se condomínios por unidades autônomas as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei.

Art. 133. A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta Lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e ocorrerá sob a forma de:

I - Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - Condomínio composto por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento;

IV - Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

Art. 134. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

I - Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em áreas loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

a) dimensão máxima da testada de 200,00m (duzentos metros);

b) testada mínima conforme determinado pelo Plano Diretor Municipal para zona que está inserido o terreno;

c) área máxima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

II - Os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em glebas não loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima, igual ou inferior a 100,00m (cem metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



b) dimensão mínima da testada, conforme determinado pelo Plano Diretor Municipal para zona que está inserido o terreno;

c) área máxima de 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados).

III - Os condomínios industriais, comerciais e de serviços, localizados em glebas parceladas ou não parceladas, deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima, igual ou inferior 400,00m (quatrocentos metros);

b) testada mínima igual a 15,00m (quinze metros);

c) área máxima de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados).

● § 2º As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 3º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

Art. 135. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - As áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderão à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maiores de 10.000,01m² (dez mil metros quadrados) e de 15% (quinze por cento) em glebas ou lotes entre 3.000,00m² e 10.000,00m²;

II - Será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área a ser construída do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimentos com mais de 300 (trezentas) unidades ou mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

III - Para os condomínios previstos no **Art. 132** desta Lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que deem visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

IV - A delimitação das ZPA's deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - Elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

VI - Propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

VII - Observar as exigências de vagas de garagens dispostas para os casos de condomínio por unidades autônomas constantes em legislação pertinente;

VIII - Em relação às edificações aplica-se os índices de controle urbanístico constantes no Anexo 4.1 e 4.2 desta Lei, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

§ 1º. Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais a serem construídas dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§ 2º. As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental incluídas nos limites do condomínio serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º. O percentual de área a ser doado ao Município, conforme inciso II deste artigo, referente aos espaços livres de uso público e equipamentos comunitários, poderá ser revertido em valor monetário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, laudo de avaliação da Comissão de Avaliações Imobiliárias (CAI) e anuênciia do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

§ 4º. Na aprovação de condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo poder público, em acordo com os programas habitacionais governamentais, poderão ser flexibilizados os índices urbanísticos desta Lei e índices construtivos do Código de Obras Municipal, a critério do departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo, da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e do órgão responsável pela Habitação de Interesse Social.

Art. 136. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condonimiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação.

Art. 137. Quando as glebas de terreno sobre as quais se pretende a instituição de condomínio por unidades autônomas não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 138. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 1º. Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º. 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 de cronograma, aprovado pelo departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Art. 139. O condomínio industrial só será admitido em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

Art. 140. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características definidas no **Art. 133** desta Lei, serão aplicados nas edificações os índices de controle urbanístico, determinados pelo Anexo 4.1 e 4.2 desta Lei, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

Art. 141. Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas, abranger áreas enquadradas nesta Lei como Zonas de Proteção Ambiental, estas não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio à proteção e manutenção destas áreas.

Art. 142. Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar a Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso necessário apresentar planta planimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 01 (uma) via impressa, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo Shapefile."shp"), os arquivos devem ser georreferenciados no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferencia de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

I - Nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

II - Florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras.

✓



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos após parecer técnico do Departamento de Meio Ambiente (DMA) e respectivo licenciamento ambiental.

§ 1º. O Departamento de Meio Ambiente (DMA) fornecerá Licença Prévia - LMP, com áreas passíveis de ocupação, sendo a mesma encaminhada ao departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos para aprovação do projeto arquitetônico.

§ 2º. A emissão da Licença de Obra de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Instalação (LMI) concedida pelo Departamento de Meio Ambiente (DMA).

§ 3º A emissão do Habite-se de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Operação - LMO, bem como da liberação quanto ao projeto paisagístico, pelo Departamento de Meio Ambiente (DMA).

Parágrafo único. O Departamento de Meio Ambiente (DMA) exigirá no fornecimento da LMI o projeto de arborização interno e externo do condomínio.

Art. 143. O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar ao Poder Público Municipal o projeto do empreendimento contendo:

I - Planta de situação da área;

II - Projeto de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, os quais deverão ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente. No caso do esgotamento sanitário, deverá haver o tratamento com uma Estação de Tratamento de Esgoto, caso a concessionária dos serviços de coleta e tratamento de esgoto não tenha viabilidade técnica para o recebimento do esgoto gerado pelo condomínio.

III - Projeto de iluminação pública, devidamente aprovado pela concessionária responsável pelo serviço e pelo órgão municipal competente;

IV - Projeto de arborização urbana interna e externa ao empreendimento;

V - Projeto de instalação de hidrantes, que deverá ser submetido posteriormente à aprovação do Corpo de Bombeiros.

VI - E demais projetos que os departamentos julgares necessários;

SEÇÃO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

DOS CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



Art. 144. O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no Município de Ibitirama será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 145. Para os efeitos desta Lei, consideram-se como áreas para atividades turísticas e para chácaras de recreio os lotes destinados a fins recreacionais, de apoio, não podendo ter área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) e frente mínima de 35 m (trinta e cinco metros).

Art. 146. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02 e nas demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 147. São objetivos desta Sessão:

- I - Garantir a função social da propriedade;
- II - Orientar a ocupação ordenada do solo rural;
- III - Estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município de Ibitirama, considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.

Art. 148. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Bo



Art. 149. A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental, o qual terá seu trâmite e diretrizes definidos pelo órgão ambiental municipal, bem como nas Leis Federais mencionadas no artigo 122º desta Lei, além da Lei Federal nº 12.651/12 e Decreto nº 59.428/66.

Art. 150. As diretrizes e o projeto de parcelamento devem ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, ouvidos obrigatória e previamente, a Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA, Conselho do Plano Diretor Municipal de Ibitirama - CMPDI, com a necessária descaracterização do imóvel pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 151. As áreas destinadas aos parcelamentos rurais de chácaras e sítios de recreio integrarão a Zona Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, instituída por Decreto do Poder Executivo, após a aprovação prévia do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei, após parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal de Ibitirama e Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA.

Parágrafo único. Poderá ser autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento em zona de expansão urbana e em zona rural.

Art. 152. As áreas destinadas aos parcelamentos rurais e sítios de recreio integrarão a Zona Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, instituída por **Decreto do Poder Executivo dentro das áreas definidas pelo Plano Diretor Municipal como Zona de Interesse Turístico ou Eixos de Dinamização**, após a aprovação prévia do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Entende-se por zonas especiais para implantação de chacreamento (ZEIC), áreas de urbanização específica, disposta em Lei municipal e criadas mediante Decreto do Poder Executivo, permitida ao parcelamento para implantação de chacreamento, nos termos do Art. 3º da Lei 6.766/79.

Art. 153. Admite-se como empreendedor:

I - O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

II - O Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III - A pessoa jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente.

SUBSEÇÃO II

DAS RESTRIÇÕES



Art. 154. Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham à regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes situações:

I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - em terrenos com mais de 50% da área parcelada possua declive igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pelo município ou quando se tratar de projeto oficial);

IV - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - Em áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;



IX - Áreas que sejam cobertos totalmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais.

X - Que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15m (quinze metros), contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;

XI - Áreas que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 6 m (seis metros), para cada lado, contado à desde a borda da calha do leito regular;

XII - Áreas que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

XIII - Áreas que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

XIV - Em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;

XV - Em áreas onde não se comprove que a perda das características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento. A comprovação se dará pelo proprietário, através de laudo fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/ES.

§ 1º. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as quais não conterão edificações de qualquer natureza;

§ 2º. No caso do disposto nos incisos VI, VIII e IX deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos



expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo Município;

§ 3º. A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde;

§ 4º. É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, salvo que o empreendimento possua parecer favorável a implantação pelo orgão fiscalizador competente;

§ 5º. Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público: as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas de Preservação Permanente – APP;

§ 6º. O parcelamento de glebas em relação às quais exista suspeita de risco geológico dependerá da apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/ES, cuja conclusão, devidamente fundamentada, afaste terminantemente qualquer tipo de risco para o empreendimento;

§ 7º. A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

SUBSEÇÃO III

REQUISITOS

Art. 155. Os condomínios rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Chácara com área mínima de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados);

II - O percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 10% (dez por cento) destinados à praça pública e equipamento comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;



III - 10% (dez por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, é transferida ao domínio público no ato de registro do chacreamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

IV - Reservar uma faixa de 15m (quinze metros) sem edificação nas faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, a partir do eixo principal;

V - Vias abertas e sinalizadas, com ~~faixa de domínio~~ e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI - Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei, asfaltadas ou calçadas devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou toco de madeira tratada;

VIII - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

IX - Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, promovendo a gestão das águas de drenagem pluvial em toda área do empreendimento visando minimizar possíveis impactos sobre o solo e corpos d'água;

X - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano sendo estes devidamente outorgados/licenciados pela Agencia Estadual de Recursos Hídricos-AGERH.

XI - Implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada ou sistema de tratamento de esgoto com fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, com eficiência comprovada nos padrões técnicos e conforme exigido em área urbana;

XII - Arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XIII - Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município;

XIV - Cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do empreendimento incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chacramento;

XV - Implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico, no ponto de coleta publica;

XVI - Estudo de impacto ambiental do empreendimento.

§ 1º. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo;

§ 2º. Os condôminos arcarão com as despesas referidas no § 1º deste artigo;

§ 3º. As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, ouvidas obrigatoriamente a Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente - SEMAMA, e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:

- a)** definir correções de terrenos necessários à implantação do chacramento;
- b)** compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;
- c)** definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;
- e) fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do chacreamento.

§ 4º Será exigido para a fixação das diretrizes um estudo demonstrativo da possibilidade da integração da área com o arruamento do sistema viário existente.

SUBSEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES

Art. 156. Antes da apresentação do projeto definitivo do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município a definição de diretrizes para o chacreamento fechado, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

- I - Certidão vintenária do registro do imóvel atualizada, mínimo de expedição de 30 (trinta) dias;
- II - Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistema viário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico;
- III - Planta do pré-projeto do chacreamento, assinada pelo responsável técnico;
- IV - Memorial descritivo e croqui da área onde será criada, mediante Decreto, a zona especial para implantação de chacreamento (ZEIC);
- V - As Plantas apresentadas deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

Art. 157. A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias as diretrizes contendo as seguintes informações:

- I - As vias de circulação, suas características e traçados adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais, bem como as características das unidades chacreadas;



II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - As demais indicações de caráter técnico-urbanístico a critério da Prefeitura Municipal;

IV - A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser obrigatoriamente projetados e executados pelo empreendedor e/ou proprietário, os quais abrangerão no mínimo:

- a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeiros, lagoas, represas, etc.;
- b) abertura e pavimentação de vias com a indicação de um dos seguintes materiais: poliédrico, asfalto ou placas de concreto para circulação de veículos e de pedestres;
- c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) construção do sistema de coleta e esgotamento sanitário, e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da concessionária local, ou de novo sistema de esgoto aprovado pelo próprio município, apresentando por técnicos especializados no setor;
- e) construção do sistema de abastecimento de água potável, extensão de redes adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local, ficando facultado ao interessado apresentar projeto de abastecimento próprio sem ônus para o município, obedecendo todas as normas de tratamento de água potável;
- f) implantação da rede de energia elétrica em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- g) outras exigências que se fizerem necessárias ao empreendimento.

Parágrafo Único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 12 (meses), findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte do Executivo Municipal.

SUBSEÇÃO V

REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS



Art. 158. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I - Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II - Edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros) contados até a cota máxima do telhado, salvo os reservatórios que poderão atingir a altura máxima de 12,00m (doze metros);
- III - Tipo do Uso Residencial;
- IV - Número máximo de pavimentos: 02 (dois) pavimentos e terreo;
- V - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a) recuo de no mínimo 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;
 - b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) em relação às divisas laterais;
 - c) recuo mínimo de 3,00m (três metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno;
 - d) testada mínima de 30,00m (trinta metros);
- VI - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- VII - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:
 - a) 3/5 (três quintos) com cobertura vegetal; e
 - b) 2/5 (dois quintos) com piso.
- VIII - Observância da convenção instituída para o chacreamento.

Art. 159. O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

- I - Avenidas: largura mínima da caixa de 13,00m (treze metros);
- II - Ruas distribuidoras e coletores: largura mínima da caixa de 7,00m (sete metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



III - Ruas sem prolongamento: largura mínima de 7,00m (sete metros) e extensão máxima de 100,00m (cem metros), e 7,00m (sete metros), no mínimo, de raio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 7,00m (sete metros).

§ 1º. O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (passeio), de forma a permitir a livre circulação de pedestres e portadores de necessidades especiais;

§ 2º. A largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

● § 3º. Os passeios poderão ser gramados e arborizados no seu primeiro terço junto ao meio fio;

§ 4º. O empreendedor ou o conjunto dos proprietários, depois de definida a forma de sua organização jurídica, será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçada mantida gramada e arborizada;

§ 5º. Para todas as vias, a declividade máxima será de 30% (trinta por cento);

§ 6º. A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas;

● § 7º. No cruzamento de vias públicas, os dois alinhamentos dos meios fios deverão ser concordados por um arco de circunferência, ponderando a inclusão de rampa de acesso para pessoas com mobilidade reduzida;

§ 8º. As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, definido pelo setor competente do município;

§ 9º. Todos os Projetos e Levantamentos Topográficos deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

SUBSEÇÃO VI

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR

Art. 160. Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:



-
-
- I - Os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
 - II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
 - III - A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo, onde houver recolhimento integrado ao serviço público de coleta de resíduos sólidos urbanos;
 - IV - A limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;
 - V - Tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais legais, observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;
 - VI - Prevenção de sinistros;
 - VII - Outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;
 - VIII - Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem-estar da população;
 - IX - As vias de acesso ao empreendimento.

§ 1º. As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis;

§ 2º. O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados;

§ 3º. A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo;



§ 4º. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta Lei aos chacreamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 161. O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do **Art. 160** da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

SUBSEÇÃO VII

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 162. Após descaracterizado o imóvel nos termos do **Art. 171** desta Lei, o interessado deverá elaborar e apresentar o projeto definitivo para análise e aprovação final do município, acompanhado obrigatoriamente dos seguintes documentos:

I - planta planialtimétrica, georreferenciada da gleba, objeto do pedido, em 01 (uma) via impressa sem tamanho de folha A1, e 01 (uma) via em meio digital, em formato vetorial, (extensão ".dwg" e arquivo shapefile ".shp"), os arquivos devem ser georreferenciada no sistema de coordenadas UTM – SIRGAS 2000. A poligonal do(s) terreno (s) devem estar em polyline, para conferência de área e coordenadas, na escala de 1: 1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;

Uo



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

- b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;
 - c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;
 - d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - e) as vias públicas espaços livres e acessórios;
 - f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
 - g) os espaços vazios devidamente cotados;
 - h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração das chácaras e quadras;
 - i) o norte de quadricula;
 - j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do Município, relacionadas com o chacreamento pretendido, a serem respeitadas;
 - l) croqui de localização do chacreamento em relação à malha viária do Município;
 - m) perfis longitudinais das vias (grade), tirados das linhas dos eixos de cada via pública ou praça, em 1 (uma) via na escala 1:1000 (um para mil) na horizontal, e 1:100 (um para cem) na vertical, em se tratando de terrenos acidentados;
 - n) seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um para duzentos), em 1 (uma) via, em se tratando de terrenos acidentados;
 - o) quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas, abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos;
 - p) memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- II - comprovante do pagamento das taxas exigidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



III - modelo do contrato padrão de Promessa de Compra e Venda a ser adotado, do qual constará, obrigatoriamente, cláusulas concernentes aos seguintes aspectos:

- a) declaração das restrições para o uso das unidades parceladas definidas nesta Lei e na convenção respectiva, inclusive e especialmente no tocante à impossibilidade de subdivisão das chácaras ou de instituição de modalidade de ocupação que, de qualquer modo, implique a burla a esta proibição;
- b) declaração dos itens de infraestrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação;

IV - Minuta da convenção de condomínio do chacreamento;

V - Certidão de descaracterização do imóvel rural emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

VI - documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou) ou Registro de Responsabilidade Técnica RRTs.

Art. 163. Feito o protocolo do projeto, o município, por meio do órgão competente, expedirá parecer prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigindo, quando for o caso, a sua complementação, no prazo assinado para o atendimento, o qual poderá ser estendido mediante pedido fundamentado do interessado.

Parágrafo único. Não sendo atendidos os prazos fixados ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, por desídia do interessado, o mesmo será arquivado.

Art. 164. O município não aprovará o projeto de chacreamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.

§ 1º. A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação de sítios de recreio, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

§ 2º. O empreendedor obriga-se a comprovar perante o município a inscrição do chacramento no Cartório de Registro de Imóveis;

§ 3º. A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada a inscrição e mediante certidão do oficial do Registro de Imóveis;

§ 4º. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do chacramento no Cartório de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos interessados e ao óficio do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do município e publicada no Diário Oficial Eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

SUBSEÇÃO VIII

DA INFRAESTRUTURA

Art. 165. Os parcelamentos de que trata esta Lei deverão atender aos padrões e diretrizes definidas pelo órgão municipal competente para o licenciamento, com vistas a minimizar impactos decorrentes da sua implantação e compatibilizar-se com a capacidade do município para acompanhar os serviços e obras a serem executados.

Art. 166. São de responsabilidade do empreendedor:

I - abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças;

II - demarcação das chácaras e quadras;

III - obras de escoamento de águas pluviais, conforme os parâmetros técnicos de elaboração do projeto de drenagem;

IV - contenção de encostas;

V - colocação de meio-fio;

VI - implantação do sistema de captação, tratamento, reserva de água potável e as redes de distribuição respectivas, de acordo com projeto aprovado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



VII - implantação do sistema de esgotamento sanitário, compreendendo as redes coletoras e a estação de tratamento, de acordo com projeto aprovado;

VIII - implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades;

IX - implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo município ou pela concessionária de energia elétrica;

X - pavimentação das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado, com um dos seguintes materiais: cascalho, poliédrico, asfalto ou placas de concreto;

XI - colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme definido no **Art. 155** desta Lei;

XII - fixação de placa de identificação no local, contendo o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, além do número do alvará de construção;

XIII - implantação dos serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos;

XIV - efetuar a delimitação e cercamento de todas as áreas livre e institucional de propriedade do Município.

§ 1º. A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinem;

§ 2º. Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de água, esgoto e/ou energia elétrica, compatível com as dimensões do empreendimento, na região em que se pretende instalá-lo, o projeto não será aprovado.

SUBSEÇÃO IX

DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS

Art. 167. A aprovação definitiva do projeto será precedida da assinatura de termo de compromisso pelo empreendedor, obrigando-se a:

I - arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor competente do



município e nos prazos assinados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

II - facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

III - não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal;

IV - demais cláusulas e obrigações que o Poder Público entender necessárias à aprovação do chacreamento.

Art. 168. O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 02 (dois) anos, contados a partir da assinatura do termo de compromisso.

Art. 169. Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o empreendedor fará uma caução correspondente ao valor dos custos das obras e serviços de urbanização a serem realizados; se for prestada por meio da reserva de unidades do próprio empreendimento, deverá corresponder a, no mínimo, 1/3 (um terço) do total das unidades parceladas do projeto até o montante equivalente à estimativa de custo para realização das intervenções previstas.

Parágrafo único. O Município de Ibitirama poderá, a seu exclusivo critério, liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor.

SEÇÃO II

DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO, DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SUBSEÇÃO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO

Art. 170. Concluído o processo de pedido de diretrizes, com a aprovação prévia dos órgãos competentes nos termos desta Lei, o Poder Executivo editará, no prazo de 10 (dez) dias, Decreto transformando a área do empreendimento em Zona de Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, que terá por finalidade específica a ocupação por sítios de recreio ou Chácaras.

Parágrafo Único. Essa alteração é reversível, nos termos desta Lei o que ocorrerá mediante Decreto do Executivo.

SUBSEÇÃO II

DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA

Art. 171. O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 1º. Acaso o empreendedor não apresente o documento emitido pelo INCRA no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da publicação do Decreto de criação da ZEIC, o processo de chacreamento será arquivado, salvo se comprovado que o atraso se deu por motivo plenamente justificável ou de obstáculo intransponível de responsabilidade exclusiva de terceiros, caso em que poderá ser prorrogado;

§ 2º. O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta Lei, não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação dependerá da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

SEÇÃO III

DA COMERCIALIZAÇÃO E DA ORGANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO

SUBSEÇÃO I



DA COMERCIALIZAÇÃO

Art. 172. No prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, após a aprovação definitiva pelo Município, o projeto de chacreamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, comprovando-se a providência junto ao órgão municipal, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

§ 1º. A comercialização das chácaras somente poderá ocorrer após o registro do Chacreamento aprovado perante o Registro de Imóveis.

§ 2º. O contrato de promessa de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou promover qualquer alteração substancial na unidade contratada antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos desta Lei.

§ 3º. Do contrato de promessa de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como co-proprietário e proporcionalmente à área de cada uma das unidades parceladas adquiridas, pelas despesas com obras e serviços de responsabilidade do empreendedor ou da entidade jurídica que sucedê-lo.

§ 4º. O contrato de promessa de compra e venda condicionará a lavratura da escritura pública à conclusão e ao recebimento das obras de responsabilidade do empreendedor.

SUBSEÇÃO II

DA ORGANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 173. A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta Lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

I - instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constará, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chacreamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



II - inserir, na convenção e no contrato de promessa de compra e venda padrão, cláusula instituindo a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do chacreamento, nos termos desta Lei;

III - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no próprio contrato de promessa de compra e venda, todas as informações, restrições à subdivisão das chácaras e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, inseridas como condicionantes na aprovação do projeto ou previstas na legislação ambiental, além de cópia da convenção do chacreamento;

IV - fazer constar do contrato padrão, de forma clara e específica, todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas; e

V - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente até a aprovação da convenção do chacreamento e instituição da entidade jurídica que o sucederá.

§ 1º. Com o registro da convenção junto ao Registro de Imóveis competente e estando com o seu funcionamento regular e autorizado, a entidade jurídica criada assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do empreendimento, respondendo cada um dos condôminos proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades adquiridas;

§ 2º. O órgão licenciador poderá condicionar a aprovação do projeto à promoção das adequações necessárias na convenção, a fim de garantir as disposições contidas nesta Lei.

SUBSEÇÃO III

DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 174. As obras executadas pelo empreendedor serão fiscalizadas a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes e diretamente envolvidos no processo de licenciamento, os quais poderão exigir as adequações necessárias para que seja cumprido o projeto aprovado.



§ 1º. Estando concluídas, o empreendedor solicitará a vistoria final e de recebimento das obras, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo da solicitação, sendo que a autoridade licenciadora designará dia e hora para a verificação conjunta, convocando os demais órgãos e secretarias municipais envolvidos no processo respectivo, de tudo lavrando-se termo circunstanciado;

§ 2º. As eventuais correções e complementação de obras consideradas necessárias pela vistoria conjunta serão comunicadas pelo órgão licenciador ao empreendedor, por escrito;

§ 3º. As correções exigidas, nos termos do parágrafo anterior, interrompem o prazo previsto no caput para o recebimento das obras, recomeçando a contar após a adoção das providências por parte do empreendedor.

Art. 175. Cabe ao empreendedor solicitar a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua expedição.

Parágrafo Único - Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos municipais, subordinam-se aos prazos e condições estabelecidos nesta Lei.

SEÇÃO IV

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 176. A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.



Parágrafo Único. As providências acima não dispensam a adoção de outras medidas tidas como necessárias junto aos órgãos diretamente responsáveis, os quais poderão também agir de ofício, inclusive aquelas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais visando a preservar os interesses da coletividade em geral.

Art. 177. Cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 15 (quinze) dias úteis, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

Art. 178. Não cumprida a ordem de paralisação ou, se cumprida, não for adotada pelo empreendedor a providência contida no artigo anterior, ser-lhe-ão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

I - multa de 0,02 (dois centesimos) - Unidade de Referência Fiscal de Ibitirama - UFRI por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - interdição definitiva do empreendimento;

III - multa diária no valor de 100 (cem) - UFRI, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva;

Parágrafo único. As medidas previstas nos Artigos nº 175, 176 e 177 serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência de parcelamento clandestino, observada a legislação municipal aplicável a respeito.

Art. 179. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 92 a 370 Unidade Fiscal Referência de Ibitirama - UFRI - por mês de atraso.

Art. 180. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 181. Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no processamento da licença



concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado, na forma definida pelo órgão municipal competente.

Art. 182. Verificado o descumprimento das obrigações previstas no projeto aprovado, impostas como condicionantes ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para que providenciem o seu cumprimento, assinando prazo para tanto; persistindo a inadimplência por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no **Art. 177** desta Lei.

Art. 183. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei serão corrigidas na forma definida pela legislação municipal competente.

SEÇÃO V

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 184. Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando- se, no que couber, as disposições relativas ao licenciamento integrado, bem como no regulamento específico a ser editado, conforme definido no § 2º do presente artigo.

§ 1º. Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I - Quando se tratar de ocupações posteriores a 22 de julho de 2008 ou em áreas em que tenha havido interrupção da cadeia alienatória posterior à referida data, desde que observado o disposto nos Arts. 4º e 5º da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de Julho de 2017, e/ou comprovado o período da ocupação atual por prazo igual ou superior a cinco anos, apurado até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- II - possuir pelo menos 10% (dez por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas e em condições de habitabilidade;
- III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;
- IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;
- V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado a formação de sítios de recreio;
- VI - área mínima de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados) para as unidades parceladas.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e o Orgão Ambiental competente no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei Complementar, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares;

§ 3º. Aplicam-se aos empreendimentos de parcelamento do solo localizados no perímetro definido pelo inciso I do Art. 155 desta Lei, as normas que regulam os loteamentos urbanos.

Art. 185. O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

SEÇÃO VI

ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS E CHACREAMENTO



Art. 186. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no Art. 170 desta Lei, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 187. O empreendedor firmará, ainda, **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR**, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

- I - Executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for à hipótese;
- II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual ou Municipal, a condição de que as unidades autônomas e chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;
- III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;
- IV - Abertura, terraplanagem e pavimentação das vias de circulação, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, contemplando inclusive, as áreas verdes e de uso institucional, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, bem como a instalação de placas indicativas das ruas;
- V - Meios-fios, guias de pedra ou de concreto em todas as vias e praças;
- VI - Valeteamento e canalização de águas pluviais;
- VII - Drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- VIII - Arborização da área do parcelamento, na proporção mínima de 01 (duas) árvores em cada 100m² (cem metros quadrados) de área destinada a uso privado, podendo ser espécies arbustivas e ou ombrófilas do bioma da mata atlântica;
- IX - Construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido à Prefeitura Municipal, tais como clubes, piscinas, campos e quadras de esportes;



X - Rede de canalização de esgotos dos lotes até o duto mais próximo já existente ou até o local de tratamento dos resíduos;

XI - Rede de transmissão de energia elétrica, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a linha de transmissão mais próxima;

XII - Rede de abastecimento de água, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a rede geral;

XIII - Abertura de poços artesianos, nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou a previsão de sua construção no prazo de 02 (dois) anos, autorizada, previamente, pela empresa concessionária;

XIV - Quaisquer outras obras oriundas do atendimento aos dispositivos da presente Lei;

XV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do **Art. 156** desta Lei;

VI - Averbar junto ao Registro de Imóveis o **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR** à margem da matrícula de todas as unidades autônomas/chácaras criadas; e

VII - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de unidades autônomas/chácaras antes de concluídas as obras previstas no **Art. 187** desta Lei e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

§ 1º. Facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente durante a execução das obras e dos serviços;

§ 2º. Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações de serviços e obras previstas no **Art. 187** com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, no caso em que as obrigações forem executadas por etapas previamente acordadas;

§ 3º. Delimitar e identificar, por intermédio de marcos (marcos de concreto), cada parcela individualizada;

Art. 189. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor, previstos nos **Art. (s) 187 e 188**, ambos desta Lei.



SEÇÃO VII

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 189. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 190. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, **Art. 187**, inciso I, desta Lei.

Art. 191. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 192. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

SEÇÃO VIII

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 193. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura;

II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio;

IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

VI - Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até e após a aprovação da convenção do condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Parágrafo Único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.



CAPITULO IX

SEÇÃO I

DO SISTEMA DE GARANTIA

Art. 194. A execução das obras de infraestrutura e urbanização decorrentes da implantação de loteamento ou desmembramento será objeto de garantia por parte do loteador dentre uma das seguintes modalidades:

- I - Caução em dinheiro;
- II - Fiança bancária;
- III - Seguro garantia;
- IV - Garantia hipotecária;
- V - Alienação fiduciária em garantia.

SUBSEÇÃO I

DA CAUÇÃO EM DINHEIRO

Art. 195. Quando a garantia se fizer pela caução em dinheiro, deverá ser cumprido o seguinte procedimento.

§ 1º. O loteador deverá efetuar depósito consignado a favor da Prefeitura Municipal, em conta específica a ser indicada pelo departamento competente, no valor total das obras que se comprometeu a executar, conforme cronograma físico financeiro aprovado;

§ 2º. Poderão ser feitas tantas cauções, quanto o número de etapas do cronograma citado, de forma que estando a etapa executada por inteiro, o loteador poderá solicitar a liberação daquela parcela da caução, e subsequentemente, da mesma forma para todas as etapas, até o cumprimento total das obrigações;

§ 3º. O valor dos depósitos nunca poderá ser inferior ao valor das etapas do cronograma;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

§ 4º. A Prefeitura Municipal de Ibitirama deverá efetivar a aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, mediante a comprovação do depósito consignado citado no § 1º deste artigo.

SUBSEÇÃO II

DA FIANÇA BANCÁRIA

Art. 196. Quando a garantia se fizer por meio de fiança bancária, esta deverá ter limite de duração de acordo com o prazo de execução das obras acrescido de 12 (doze) meses, de forma que todo o processo de aviso de conclusão, vistoria, apresentação de "as built", recebimento e aceite das obras constantes do cronograma, permaneça coberto pela respectiva carta de fiança bancária.

Parágrafo único. Para essa modalidade também serão admitidas tantas quantas forem às etapas do cronograma físico-financeiro aprovado.

SUBSEÇÃO III

DO SEGURO GARANTIA

Art. 197. Quando a garantia ocorrer pelo seguro garantia, a apólice deverá ter prazo de vigência igual ao da execução das obras, acrescido de doze meses, ou da cláusula de revalidação automática, objetivando sempre que o poder público fique garantido durante todo o processo de recebimento e aceite das obras do cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 1º. Eventual prorrogação de prazo por motivos pertinentes e justificados previstos nesta Lei, só será autorizada mediante a renovação da apólice citada no "caput" deste artigo;

§ 2º. O valor da apólice deverá ser, no mínimo, 40% (quarenta por cento) maior que o valor total das obras constantes do cronograma aprovado.

SUBSEÇÃO IV

DA GARANTIA HIPOTECÁRIA

Art. 198. Quando a garantia se fizer pela modalidade de garantia hipotecária, esta deverá recair, obrigatoriamente, sobre imóvel titulado em nome do loteador, podendo, no caso de pessoa jurídica, comprovadamente em nome de seus sócios, não sendo permitido, em nenhuma hipótese, recair sobre lotes, glebas ou áreas destinadas ao uso público que façam parte da matrícula do imóvel loteando.



§ 1º. Para o aceite desta modalidade, o imóvel dado em garantia deverá estar devidamente avaliado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Ibitirama, que elaborará Laudo de Avaliação comprobatório de que a garantia está sendo oferecida por valor igual ou superior ao valor total das obras assumidas no cronograma físico financeiro aprovado;

§ 2º. Só serão admitidos para esse fim, imóveis situados no Município de Ibitirama, livres de quaisquer ônus e que não estejam inseridos em Área de Proteção Ambiental - APA, ou Área de Preservação Permanente - APP, e ainda, que não possuam características que, comprovadamente, dificultem a sua comercialização.

SUBSEÇÃO V

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Art. 199. Caso a garantia se realize por meio de alienação fiduciária, esta poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento que se esteja aprovando, ou ainda, sobre outros imóveis de propriedade do loteador ou de seus sócios, respeitadas as restrições apontadas no "caput" do **Art. 98** desta Lei, tudo na forma e de acordo com a Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com suas alterações.

I - Deverá ser aplicado um fator redutor (liquidez) sobre o valor final de avaliação dos bens dados em garantia, conforme disposto abaixo:

- a) quando a garantia recair sobre apartamento ou casa, redutor de no mínimo 20% (vinte por cento);
- b) quando a garantia recair sobre galpão industrial, redutor de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento);
- c) quando a garantia recair sobre lote ou gleba, redutor de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento);
- d) quando a garantia recair sobre lotes do próprio loteamento que esteja sendo aprovado, redutor de no mínimo 60% (sessenta por cento).

Art. 200. O ato de alienação do imóvel dado em garantia implicará no vencimento antecipado da dívida oriunda das obrigações referentes à realização pelo loteador de obras de infraestrutura e urbanização e no início da execução da competente garantia.

Art. 201. A alienação fiduciária deverá ser feita mediante a assinatura de contrato particular e específico para esse fim, a ser firmado entre a Prefeitura Municipal de Ibitirama e o loteador, devendo ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.



Art. 202. O contrato a que se refere o **Art. 201** desta Lei deverá conter cláusulas que expressem, fielmente, todo o conteúdo do cronograma físico-financeiro aprovado, além das que se seguem:

- I - A descrição das obras a serem realizadas pelo loteador;
- II - A especificação das etapas de execução;
- III - Os prazos de cada uma das etapas;
- IV - A data de início e término das obras;
- V - Os valores de cada etapa;
- VI - O valor total das obras;
- VII - A descrição dos lotes que serão alienados;
- VIII - A indicação do título de propriedade;
- IX - As penalidades e carências, no caso de inadimplência do loteador.

Art. 203. É condição primordial para o aceite de alienação fiduciária de imóveis que não sejam parte da matrícula objeto de parcelamento, a apresentação pelo loteador de todos os documentos comprobatórios da inexistência de ônus que afetem os referidos imóveis, a saber:

- I - Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;
- II - Certidão de registro imobiliário, atualizada;
- III - Certidão dos distribuidores cíveis, estadual e federal do loteador;
- IV - Certidão de protestos do loteador;
- V - Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais, trabalhistas e da dívida ativa da União, do loteador.

Art. 204. Constatada a inadimplência do loteador, quanto ao cumprimento dos prazos estabelecidos pelo cronograma físico-financeiro aprovado, a Prefeitura Municipal deve notificá-lo a sanar a irregularidade no prazo de 15 (quinze) dias, comunicando ao Cartório de Registro de Imóveis sobre a notificação.

Art. 205. Transcorrido o prazo da notificação sem que o loteador tenha cumprido a obrigação, cabe à Prefeitura Municipal comunicar a situação de irregularidade do loteamento ao Cartório de Registro de Imóveis competente, que tomará as providências cabíveis e previstas na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Art. 206. Cabe ao Poder Público, em qualquer das modalidades, utilizar os valores oriundos das garantias fiduciárias, sempre e exclusivamente em prol do loteamento, executando as obras faltantes até a sua conclusão.



SUBSEÇÃO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 207. Para os fins do **Art. 107** da Lei Orgânica do Município de Ibitirama, fica desde já autorizado que os lotes incorporados ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias nas modalidades previstas nas Subseções IV e V deste Capítulo poderão ser alienados através de leilão e após prévia avaliação.

§ 1º. Os valores arrecadados com a alienação dos lotes serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e/ou urbanização não realizadas e/ou não concluídas pelo loteador, do loteamento correspondente.

Art. 208. O valor da garantia prestada não poderá ser inferior ao valor apurado no cronograma físico-financeiro.

Art. 209. Dos instrumentos de constituição de garantia constará obrigatoriamente o número do processo de aprovação do loteamento.

Art. 210. Constituído e formalizado o instrumento de garantia, e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pelos órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 211. Durante a execução das obras, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, o Poder Público poderá aceitar a substituição da garantia, após análise dos órgãos técnicos, a pedido do interessado.

Parágrafo único. Para a substituição da garantia de que trata o "caput" deste artigo, deverão ser respeitados os demais requisitos previstos nesta Seção.

Art. 213. A garantia referente às obras constantes do cronograma físico-financeiro será liberada somente após a emissão da carta de aceite de cada etapa da obra, por parte do órgão competente.

§ 1º. As etapas correspondentes às obras de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos serão liberadas somente após o aceite das obras, por parte da concessionária do serviço, e após a doação das redes de distribuição para a Prefeitura Municipal de Ibitirama, independente da modalidade de garantia;



§ 2º. As obras de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar serão liberadas somente após o aceite das obras, por parte da concessionária do serviço, independente da modalidade de garantia.

Art. 213. Para a liberação parcial da garantia constituída por fiança bancária e seguro garantia, a autorização dar-se-á somente após o primeiro ano, e a intervalos não inferiores a 06 (seis) meses, de acordo com o estágio das obras executadas e aceitas.

§ 1º. O loteador, de posse do relatório de vistoria das obras, entrará com o pedido de liberação parcial ou total da respectiva garantia, para análise do órgão competente da Prefeitura Municipal;

§ 2º. Para a liberação parcial a que se refere o "caput" deste artigo, o interessado deverá apresentar garantia correspondente ao valor reajustado das obras remanescentes a serem executadas, acrescido de 30% (trinta por cento), obedecendo ao prazo de vigência mínimo correspondente ao dobro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro.

Art. 214. A liberação parcial da garantia não implica, em qualquer hipótese, a aceitação definitiva da obra pela Prefeitura Municipal, o que ocorrerá somente após a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

Parágrafo único. O loteador é responsável pela manutenção dos serviços executados até a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura, sem prejuízo da responsabilidade civil concernente.

CAPITULO X

DA FISCALIZAÇÃO, EMBARGO, INFRAÇÃO, SANÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS LOTEAMENTO URBANO

SEÇÃO I

FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 215. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo e Departamento de Fiscalização de Obras, através de seus agentes fiscalizadores e função supletiva pelos demais órgãos e setores de fiscalização.

§ 1º. O parcelador deverá comunicar, expressivamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Art. 216. Compete ao setor municipal, no exercício da fiscalização:

- I - Verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da 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 comprovar o cumprimento do projeto aprovado;
- III - Comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV - Realizar as 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.

Art. 217. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 218. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 219. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º. No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração, de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§ 3º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 4º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

§ 5º. A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará no embargo do empreendimento, cujas obras poderão continuar após a regularização junto ao órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Art. 220. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

SEÇÃO II

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 221. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal n. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,02 (dois centesimos) - Unidade de Referência Fiscal de Ibitirama - UFRI por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal.

IV - Cassação da licença para parcelar.

§ 1º. Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente.

§ 4º. O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§ 5º. É proibido vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal 6.766/79, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.



Art. 222. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes isolada ou cumulativamente:

I - O loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra, e com multa de 85 (oitenta e cinco) UFRI.

II - O loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de 45 (quarenta e cinco) UFRI.

III - O loteador que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, será penalizado com multa de 45 (quarenta e cinco) UFRI.

IV - Ao loteador que aterrinar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da municipalidade, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo das obras e multa de 170 (cento e setenta) UFRI.

V - O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV, acarretará em multa de 04 (quatro) UFRI por dia, a partir da aplicação da primeira;

VI - Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa de 10 (dez) UFRI por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;

VII - Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 85 (oitenta e cinco) UFRI, sem prejuízo da comunicação aos outros órgãos competentes.

VIII - ao loteador que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 168 (cento e sessenta e oito) UFRI.

IX - A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 92 a 370 UFRI, a cada 30 (trinta) dias de atraso.

Art. 223. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar não discriminados no artigo anterior, será aplicada multa de 02 (dois) UFRI ao dia.



Art. 224. Na reincidência, as multas serão aplicadas, e assim sucessivamente até a legalização.

Art. 225. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

§ 1º. As infrações da presente Lei darão motivo à revogação do ato de aprovação, embargo administrativo, demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pelo Município de Ibitirama, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei e outras leis pertinentes à matéria, sem prejuízo das demais disposições deste Capítulo.

§ 2º. Nos loteamentos fechados e condomínios de lotes e condomínios horizontais terão acesso facilitado, os leituras de consumo de luz, gás e água, os agentes fiscalizadores de saúde pública, meio ambiente e outros, recenseadores e demais agentes legais municipais, estaduais e federais que necessitem de acesso direto ao condomínio, devidamente credenciados, apresentando os mesmos, todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

SEÇÃO III

DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

Art. 226. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, relativos ao parcelamento do solo, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 227. As notificações 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 a legislação municipal a ser regulamentada por Ato do Executivo Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 10 (dez dias) corridos, contados a partir do seu conhecimento, dirigidos à Secretaria Municipal Obras e Serviços Urbanos.

Art. 228. A Prefeitura determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio do curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º. As vistorias serão feitas pelo departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



§ 2º. Os agentes de fiscalização procederão às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

Art. 229. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas neste Capítulo e em outras leis Federais, Estaduais e/ou Municipais com ação supletiva.

§ 1º O auto de infração será precedido de Notificação Preliminar, podendo ser lavrado de imediato, se o caráter da infração o indicar;

§ 2º A multa imposta de forma regular e pelos meios hábeis será inscrita em dívida ativa e poderá ser executada judicialmente ou protestada em cartório, se o infrator se recusar a satisfazê-la no prazo legal.

Art. 230. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e de outras eventualmente cabíveis:

I - Notificação, determinando a regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

a) A notificação será feita em três vias, registrando-se a ciência do notificado e conterá:

b) Dados: nome/razão, CNPJ/CPF, e endereço do infrator;

c) Número da inscrição municipal;

d) Localização e data da sindicância;

e) Indicação do fato com os dispositivos legais infringidos;

f) Prazo para regularização;

g) Assinatura do notificante e sua identificação e do notificado.

h) Caso o notificado não aceite ou não seja encontrado, a notificação poderá ser lavrada mediante duas testemunhas e ou ser enviada por Aviso de Recebimento (AR).

II - Interdição imediata;

III - Embargo sumário do parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta Lei Complementar;

IV - Demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta Lei.

Art. 231. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da que já cometera anteriormente.



Parágrafo único. Na reincidência as multas serão novamente aplicadas, sem prejuízo do embargo das obras.

Art. 232. Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes do descumprimento das disposições desta Lei.

CAPITULO XI

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 233. Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos (cadastrados) no Município poderão assinar como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construirão.

§ 3º - A Municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPITULO XII

DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 234. A conclusão das obras exigida nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário e/ou representante legal à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

Parágrafo único. Quando se tratar de Conjunto Habitacional de Interesse Social, a concessão do habite-se das edificações, fica vinculada a expedição do Alvará de Conclusão de Obras.

Art. 235. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o departamento municipal responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do



solo, não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 236. O prazo para a concessão do Alvará de Conclusão de Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

§ 1º. O Alvará de Conclusão de Obras só poderá ser emitido após a emissão pelo Departamento de Meio Ambiente (DMA) da Licença Municipal de Operação (LMO).

§ 2º. Não será concedido Alvará de Licença de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

SEÇÃO I

EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTOS URBANOS E INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 237. Os Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, incomodidades e interferências no Tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 238. Para efeito desta Lei, qualificam-se os impactos dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos e Interferências no Tráfego como segue:

I - Sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, caracterizando o empreendimento como um Polo Gerador de Tráfego, considerando, no mínimo, um dos seguintes critérios:

a) empreendimentos nos quais se desenvolvem atividades geradoras de grande número de viagens, com reflexos negativos na circulação circunvizinha, na acessibilidade à área onde estão inseridos e na segurança de veículos e pedestres;

b) empreendimentos cujas dimensões requeridas ultrapassem ou sejam equivalentes às dimensões da quadra máxima estabelecida nesta lei;

II - Sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente nos sistemas de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;

III - Repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;



IV - Alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

V - Alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;

VI - Prejudiquem o patrimônio cultural, artístico, histórico, arqueológico e antropológico do Município.

Art. 239. Para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos e Interferências no Tráfego, deverão ser observados os seguintes fatores:

I - Poluição sonora - geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

II - Poluição atmosférica - lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

III - Poluição hídrica - efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

IV - Geração de resíduos sólidos - produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - Vibração - impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;

VI - Periculosidade - atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VII - Geração de tráfego pesado - pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

VIII - Geração de tráfego intenso - em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

IX - Paisagem natural e construída - geração de interferências visuais sobre a composição da paisagem circundante, em relação aos seus componentes geológicos, hídricos, biológicos, antrópicos e históricos.



Art. 240 - A emissão de certidões de anuênciade instalação, a aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos e Interferências no Tráfego está condicionada à elaboração do Estudo de Impacto Vizinhança (EIV), com análise prévia realizada pela Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), e sua aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 1º - A Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV) será composta pelos órgãos responsáveis pelo sistema de transporte e viário, meio ambiente e planejamento, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento.

§ 2º - A composição, funcionamento e funções da Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV) serão regulamentados por ato do Executivo Municipal.

Parágrafo único. A descrição do Estudo de Impacto Vizinhança (EIV) encontra-se na Subseção II, Seção IV, Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana e da Gestão Ambiental.

Art. 241 - Em função da análise de cada empreendimento, munido de parecer emitido pela Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (CIAEIV), o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), poderá determinar:

I - A execução de medidas necessárias ao controle dos impactos e das incomodidades causados pela implantação e funcionamento do empreendimento;

II - Que o empreendedor forneça informações complementares necessárias à análise do empreendimento;

III - Que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento;

IV - Que sejam apresentadas as contrapartidas reais para o município em decorrência dos impactos decorrentes da instalação do empreendimento.

Art. 242. Será considerado como empreendimentos de impacto e que necessitam apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação, aqueles descritos no Anexo 2 desta Lei.

§ 1º Estão sujeitos a apresentação do EIV as atividades e ou empreendimentos elencados neste artigo, públicos e/ou privados, em área urbana e/ou rural quando a lei permitir.

§ 2º A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto Urbano (RIU), não desobriga a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) quando a atividade ou o empreendimento assim o exigir nos termos da Lei.

§ 3º Quaisquer alterações das características do empreendimento constantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) implicarão em nova análise do empreendimento por parte da CIAEIV, podendo inclusive vir a demandar a elaboração de um novo EIV.

Art. 243. A instalação de empreendimentos geradores de impactos urbanos e interferência no tráfego no Município de Ibitirama fica condicionada à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Poder Executivo Municipal, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

CAPITULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 244. O título de propriedade, condição para análise do anteprojeto, deverá atender as seguintes disposições:

I - Quando a gleba sofrer retificação de ordem administrativa ou judicial que caracterize sua divisão física ou jurídica, não poderá ser aprovada em um único projeto de loteamento;

II - Quando a área loteada se originar de dois ou mais registros, eles deverão ser unificados e no registro resultante da unificação deverão constar as medidas e confrontações atualizadas.

Art. 245. Comprovado o dano ambiental de qualquer natureza, o loteador estará sujeito as sanções cabíveis prevista nas legislações ambientais Federais, Estaduais e/ou Municipais.

Art. 246. A Prefeitura Municipal vistoriará as obras executadas, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador, sendo que as obras aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura Municipal ficarão sob a responsabilidade civil do loteador por um período de 05 (cinco) anos.

Art. 247. Não será permitida a aprovação de novo loteamento por pessoas físicas ou jurídicas que possuam loteamento aprovado, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução, ou quando os proprietários ou envolvidos tenham promovido parcelamento clandestino no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Art. 248. O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, juntamente com todos os documentos para aprovação do loteamento, o contrato-padrão de compra e venda dos lotes, que será submetido à análise da Procuradoria Municipal.

§ 1º A indivisibilidade dos lotes deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade das unidades oriundas do parcelamento, durante a vigência da presente lei.

§ 2º Não caberá à Prefeitura Municipal de Ibitirama qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação àquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

§ 3º A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou remembraimentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

§ 4º Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas § 3º, sob pena de cassação do alvará de licença.

Art. 249. Poderão ser parcialmente liberados para construção os loteamentos aprovados, registrados e dotados de obras de terraplenagem, arruamento, demarcação de lotes, sistema de abastecimento de água, rede de coleta e afastamento de esgotos, energia elétrica domiciliar, devidamente aceitos pela Prefeitura Municipal e concessionárias.

Parágrafo único. O Poder Executivo determinará, mediante Decreto, os loteamentos que poderão ser beneficiados com as disposições deste artigo.

Art. 250. O detalhamento e as competências dos procedimentos administrativos para fixação de normas, diretrizes, análise de anteprojeto e aprovação do projeto de loteamento serão estabelecidos por ato do Poder Executivo.

Art. 251. As áreas urbanas, a partir de protocolado o processo de aprovação do loteamento, serão inscritas automaticamente no Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, após a descaracterização da área no INCRA.

Art. 252. Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolizado na Prefeitura Municipal o requerimento de modificação.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo a modificação de projetos de loteamentos aprovado anteriormente a esta Lei, que visem o remanejamento de lotes, dando-lhes nova organização ou configuração, sem prejuízo do percentual exigido para áreas públicas.

Art. 253. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias durante a vigência da presente lei, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 254. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 255. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento e loteamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto.

Art. 256. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de loteamento e chacreamento, preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 02 (dois) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei.

Art. 257. Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art. 258. Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo tenha sido aprovado pela municipalidade.

Art. 259. Os projetos de parcelamento do solo urbano poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Parágrafo único. Quando a modificação requerida se tratar de alteração de tipologia na quadra, aumentando a densidade populacional, como lotes unifamiliares unificados para uso multifamiliar, poderá ser exigida a complementação da infraestrutura necessária correspondente a alteração realizada, bem como a exigência da área de utilidade pública, a critério da Seção de Controle Urbano e do Conselho Municipal do Plano Diretor do Município de Ibitirama (CMPDI).

Art. 260. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

Art. 261. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios e desdobros efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 262. Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação. Revoga-se as disposições contrárias.

Ibitirama-ES, 10 de dezembro de 2021.


PAULO LEMOS BARBOSA
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

ANEXO 02 - EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

ANEXO 02 - EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Estão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os seguintes empreendimentos abaixo relacionados, conforme o porte do estabelecimento:

1 - Estabelecimento com área construída vinculada à atividade acima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) que pela sua natureza podem gerar incômodos na sua vizinhança:

- ✓ Bares, Choperias, Wiskerias e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com sonorização e/ou música ao vivo;
- ✓ Boates, Discotecas, danceterias e similares;
- ✓ Casa de Shows;
- ✓ Casas de festas e eventos;
- ✓ Centro de convenções;
- ✓ Clubes sociais, desportivos e similares;
- ✓ Estádio e Campo desportivo;
- ✓ Exploração de salas de espetáculo - Casa de shows;
- ✓ Igrejas/ Templos;
- ✓ Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras;
- ✓ Motel;
- ✓ Terminal Pesqueiro;

2 - Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade superior a 3.500m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- ✓ Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios);
- ✓ Academia de dança;
- ✓ Academias de ginástica;
- ✓ Armazéns gerais;
- ✓ Atividades de organizações religiosas;
- ✓ Banco e casa bancária;
- ✓ Boliche;
- ✓ Cinema;
- ✓ Comércio de ferro e aço;
- ✓ Comércio de gêneros alimentícios;
- ✓ Comércio de hortifrutigranjeiros;
- ✓ Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas;
- ✓ Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios;
- ✓ Comércio de material de construção em geral;
- ✓ Depósito de material de construção em geral;
- ✓ Distribuidora de gelo;
- ✓ Distribuidora de petróleo e derivados;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

- ✓ Educação superior - Graduação e pós-graduação;
- ✓ Empresa de transporte coletivo urbano e/ou interurbano;
- ✓ Empresa de transporte de cargas e mudanças;
- ✓ Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfectadoras, dedetizadoras e desentupidoras;
- ✓ Exploração comercial de edifício-garagem;
- ✓ Exploração de estacionamento de veículos;
- ✓ Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria;
- ✓ Fabricação de blocos, placas, vigas e outros artigos moldados de concreto;
- ✓ Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira;
- ✓ Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal;
- ✓ Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira;
- ✓ Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados;
- ✓ Ferro velho e sucata;
- ✓ Garagem (de empresa);
- ✓ Hospital;
- ✓ Indústria mecânica;
- ✓ Indústria metalúrgica;
- ✓ Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas;
- ✓ Loja de departamentos ou magazines;
- ✓ Marcenaria;
- ✓ Parque de exposições;
- ✓ Posto de abastecimento de veículos automóveis;
- ✓ Serralheria;
- ✓ Serviço de organização de festas e eventos;
- ✓ Serviços de bufê;
- ✓ Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia; e,
- ✓ * Teatro.

3 – São Considerados empreendimentos de impacto:

- ✓ As atividades descritas no Anexo 02, com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, exceto Indústrias;
- ✓ Os projetos de parcelamento do solo que resultem em mais de 200 (duzentos) lotes;
- ✓ Os projetos de parcelamento do solo com área total igual ou superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);
- ✓ Os projetos que alterem a qualidade de recursos naturais, com uso e ocupação do solo que coloquem em risco a fauna e a flora, recursos hídricos e o controle de drenagem;
- ✓ Os projetos que alterem o Patrimônio Cultural Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;
- ✓ Os projetos que causem modificações estruturais do sistema viário.

4 – São considerados empreendimentos de impacto a implementação das seguintes atividades e/ ou equipamentos urbanos, independente da área construída ou metragem do terreno:

- ✓ Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- ✓ Estações de Tratamento de água e esgoto;
- ✓ Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- ✓ Cemitérios e necrotérios;
- ✓ Matadouros e abatedouros;

ANEXO II





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

✓ Presídios, quartéis e corpo de bombeiros;	
✓ Terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e de transportes;	
✓ Loteamentos.	
✓ Centrais e Terminais de carga e transporte;	
✓ Shopping centers;	
✓ Centrais de abastecimento;	
✓ Clubes; salões de festas e assemelhados;	
✓ Postos de serviço com venda de combustível;	
✓ Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);	
✓ Casas de diversões noturnas, tais como, bares, casas de dança e similares com música ao vivo;	
✓ Oficinas mecânicas;	
✓ Templos, igrejas e assemelhados.	
5 - Condomínios Residenciais com mais de 1.000,00m ² (mil metros quadrados)	
6 – Edificações de Uso Indústria Tipo 01 e 02 com mais de 2.500,00m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto na ZEIE-01 e ZEIE-02;	
7 – Edificações de Uso Industrial Tipo 03 e Especial com mais de 1.500,00m ² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, exceto em ZEIE-01 e ZEIE-02;	
8 – Edificações de Uso Industrial e Especial instaladas na ZEIE-01 com mais de 2.500,00m ² (dois mil metros quadrados) e ZEIE-02 com mais de 5.000,00m ² (cinco mil metros quadrados) de área construída;	
9 – Qualquer tipo de Loteamento independente da área construída;	
10 – Hospitais, supermercados e instituições de ensino superior (ou semelhantes) com mais de 1.000,00m ² (mil metros quadrados) de área construída;	
11 – Edificações com mais de 30 metros de altura deverão elaborar estudo de visuais em relação ao entorno, levando em conta sua relação com a cidade, de acordo com parecer emitido pela CIAEIV;	
12 – Edificações com mais de 10,00m (dez metros) de altura na Zona de Especial Interesse Paisagístico (ZEIP) deverão elaborar estudo de visuais em relação ao entorno, levando em conta sua relação com a cidade e proteção das visuais das edificações de interesse histórico, de acordo com parecer emitido pela CIAEIV;	
13 - Estão sujeitos à apresentação do EIV as atividades ou empreendimentos elencados neste anexo, em área urbana ou rural quando a lei permitir.	
14 - Outras atividades não relacionadas neste anexo poderão ser enquadradas como sujeitas à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do crivo técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável, desde que aceito pela CIAEIV e aprovado pelo Conselho do PDM.	
15 - A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto Urbano (RIU), não desobriga a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) quando a atividade ou o empreendimento assim o exigir nos termos da Lei.	
16 - Quaisquer alterações das características do empreendimento constantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) implicarão em nova análise do empreendimento por parte da CIAEIV, podendo inclusive vir a demandar a elaboração de um novo EIV.	

(L)



BAIRROS - DISTRITO SEDE

ANMARA
 FLS
 59

221500.000 222000.000 222500.000 223000.000 223500.000 224000.000



221500.000 222000.000 222500.000 223000.000 223500.000 224000.000

Legenda:	 Bairro Antônio Pereira Neto
— Quadras	
— Arruamento	• Pontos de Referência
	T. D. F. Esposti: Travessa Delta Frangil Esposti



0 250 500 750 m



Prefeitura Municipal de Ibitirama

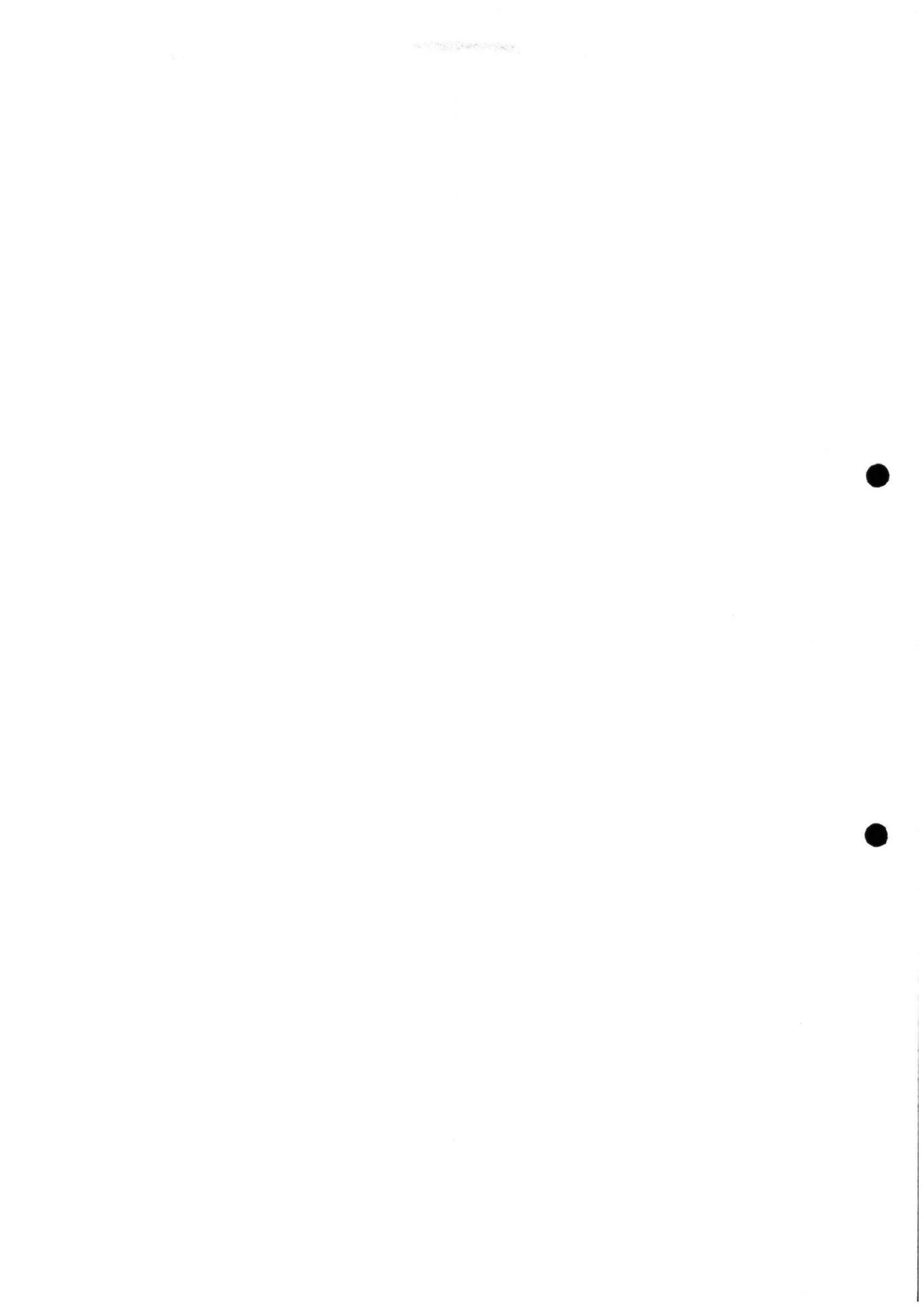


Titulo:
Bairros - Distrito Sede

Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre
Fonte de Imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA,
2012 - 2014
Banco de dados: i3geo
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S

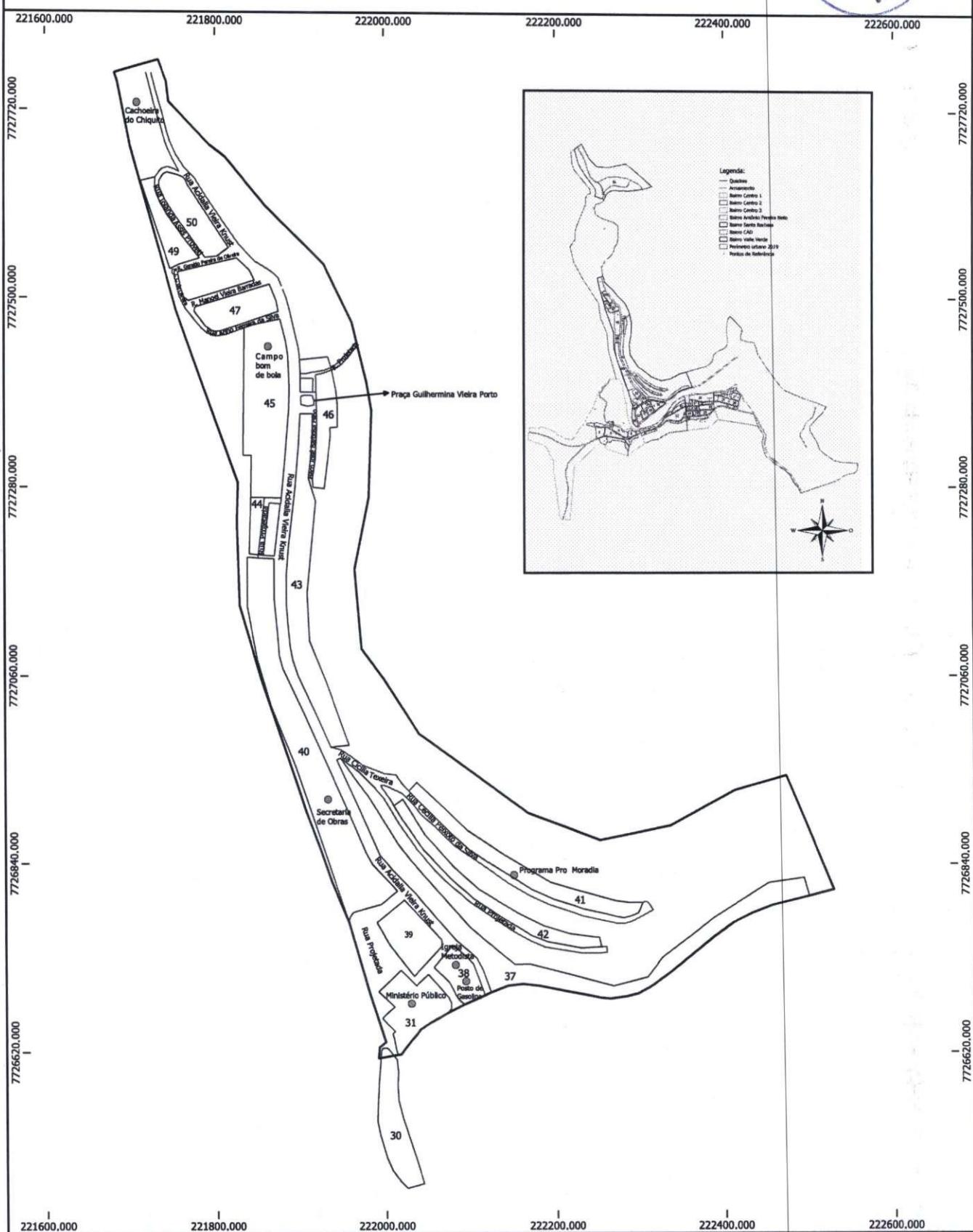
Folha:

A3





BAIRRO SANTA BARBARA - DISTRITO SEDE



Legenda:

- Quadradas Bairro Santa Barbara
- Arruamento Bairro Santa Barbara
- Bairro Santa Barbara

• Pontos de Referência Bairro Santa Barbara
Rua José Lemos de Oliveira - R. J. L. de Oliveira



Prefeitura Municipal de Ibitirama



Titulo:
Bairro Santa Barbara - Distrito Sede

Folha:

A3

Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre

Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA,
2012 - 2014

Banco de dados: i3geo

Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S

(Signature)

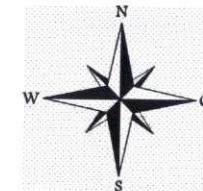


BAIRRO CENTRO 3 - DISTRITO SEDE



Legenda:

- Quadras Bairro Centro 3
- Arruamento Bairro Centro 3
- Bairro Centro 3
- Pontos de Referência Bairro Centro 3



Prefeitura Municipal de Ibitirama



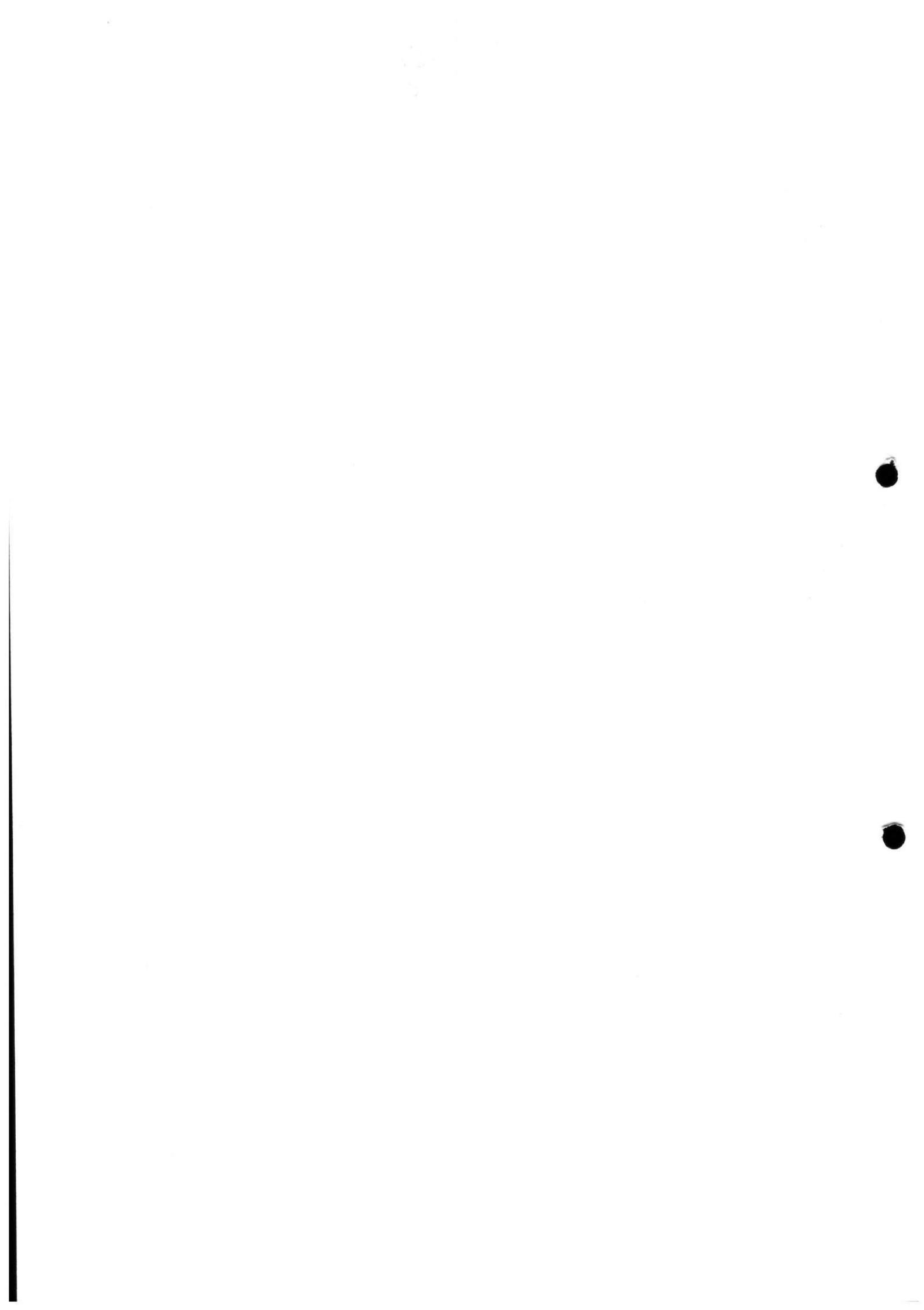
UFES

Titulo:
Bairro Centro 3 - Distrito Sede

Folha:

A3

Convenio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre
Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA,
2012 - 2014
Banco de dados: i3geo
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



ANEXO 02 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

1- Residencial Unifamiliar

Corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

2 - Residencial Multifamiliar

Corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

3.A - Comércio e Serviço Tipo I – Grupo A

Corresponde às seguintes atividades:

Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 300m², incluindo as áreas

descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Açougue e casas de carne e aves abatidas
- Agência de empregos e treinamento de pessoal
- Agência de matrimônio
- Agenciamento de leilões
- Agências de publicidade e propaganda
- Alfaiataria
- Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos, de fitas, vídeos, discos, cartuchos e similares, de outros objetos pessoais e domésticos inclusive livros
- Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime escritório
- Associação benéfica, filantrópica
- Associação de entidade de classe, profissional
- Atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida;
- Atividades de agências de viagens e organizadores de viagem;
- Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios)
- Atividades de clínica odontológica
- Atividades de contabilidade





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Atividades de despachantes aduaneiros;
- Atividades de investigação particular;
- Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos;
- Atividades de terapias alternativas;
- Atividades dos laboratórios de análises clínicas;
- Auto-escola ou Formação de condutores;
- Bar, Choperia, whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas;
- Borracharia;
- Caixa automático de banco;
- Cantina e bar interno;
- Cartório;
- Casa lotérica;
- Charutaria e tabacaria;
- Chaveiro;
- Clínica veterinária e alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos;
- Comércio de tecidos;
- Comércio de antiguidades;
- Comércio de artesanatos, pinturas e outros artigos de arte;
- Comércio de artigos auditivos e ortopédicos;
- Comércio de artigos de armário, bijuterias e artesanatos;
- Comércio de artigos de caça, pesca, "camping" e esportivos;
- Comércio de artigos de cama, mesa e banho;
- Comércio de artigos de colchoaria;
- Comércio de artigos de iluminação;
- Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal;
- Comércio de artigos de relojoaria e joalheria;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Comércio de artigos de uso doméstico, de decoração, de artigos importados, de artigos para presentes, de embalagens e de utilidades domésticas, peças e acessórios e materiais para pequenos consertos domésticos;
- Comércio de artigos do vestuário e complementos
- Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos
- Comércio de artigos para cabeleireiros
- Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica;
- Comércio de artigos para limpeza;
- Comércio de artigos religiosos;
- Comércio de balas, bombons e semelhantes;
- Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios;
- Comércio de brinquedos e artigos recreativos;
- Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas;
- Comércio de couros e espumas;
- Comércio de discos e fitas;
- Comércio de eletrodomésticos;
- Comércio de eletrodomésticos em geral;
- Comércio de extintores;
- Comércio de fechadura e outros produtos de segurança;
- Comércio de ferragens, ferramentas e produtos metalúrgicos;
- Comércio de gelo;
- Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros;
- Comércio de instrumentos musicais e acessórios;
- Comércio de jornais e revistas;
- Comércio de laticínios, frios e conservas;
- Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios;
- Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos doméstico e escritório;
- Comércio de máquinas, equipamentos e materiais de comunicação;



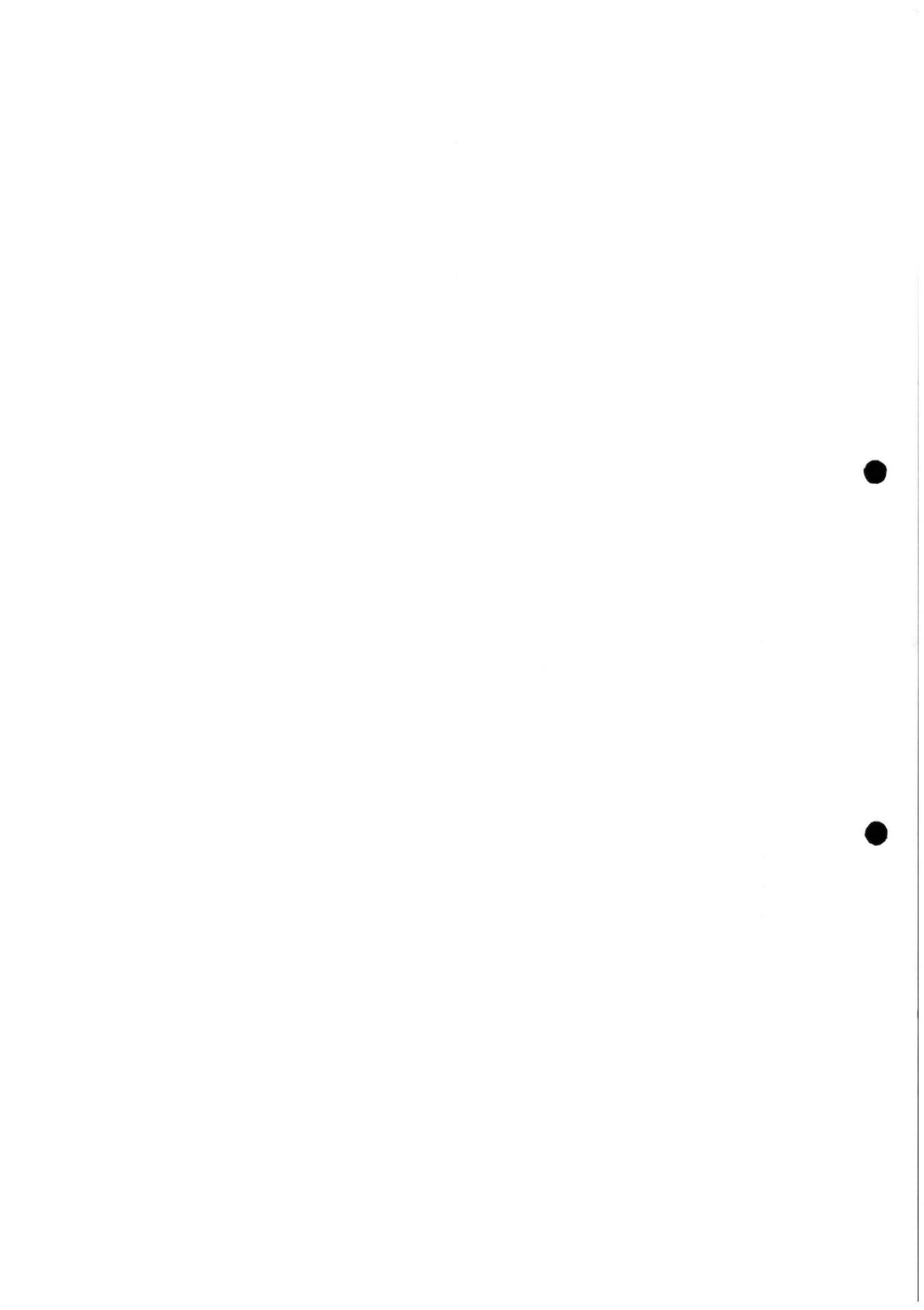


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Comércio de materiais de construção em geral;
- Comércio de materiais de engenharia em geral;
- Comércio de materiais elétricos para construção;
- Comércio de mercadorias em lojas de conveniência;
- Comércio de mercadorias para bordo em geral e comissária;
- Comércio de móveis novos e/ou usados;
- Comércio de ornamentos para bolos e festas;
- Comércio de peças e acessórios para aparelhos elétricos e eletrônicos;
- Comércio de peças e acessórios para eletrodomésticos;
- Comércio de pedras (sem beneficiamento);
- Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações;
- Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios;
- Comércio de produtos adesivos (adesivos de publicidade);
- Comércio de produtos e equipamentos para tratamento de águas e efluentes líquidos;
- Comércio de refeições prontas (sem consumo local);
- Comércio de tintas, vernizes e resinas;
- Comércio de utensílios e aparelhos médico-hospitalares, ortopédicos e odontológicos;
- Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos;
- Comércio de vidros e espelhos;
- Comércio de vimes e congêneres;
- Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem;
- Comércio por meios eletrônicos;
- Condomínios de prédios residenciais ou não;
- Consultoria Esotérica;
- Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito);
- Corretora de títulos e/ou valores;
- Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde;



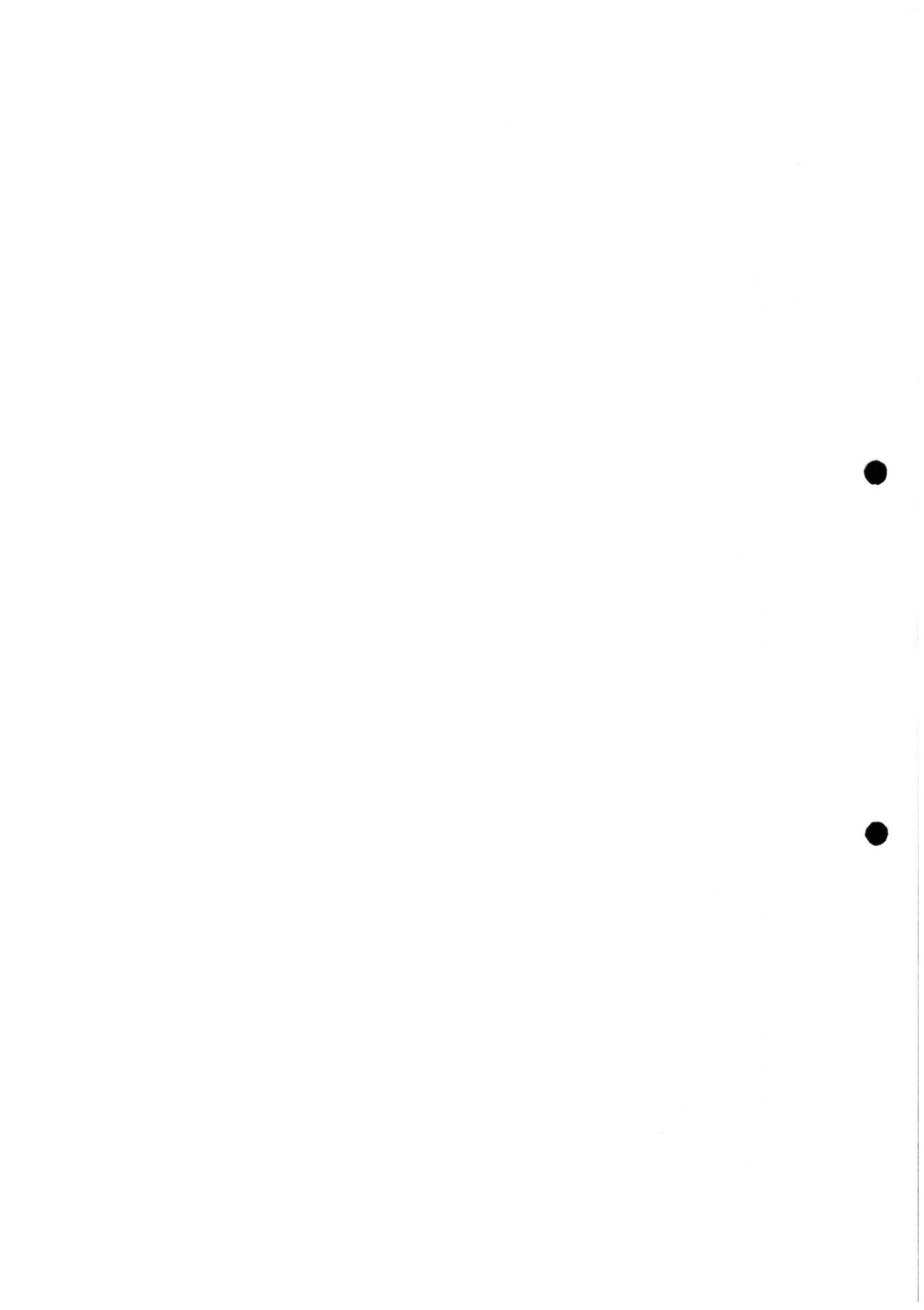


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Criação de peixes ornamentais;
- Cursos de informática;
- Cursos de pilotagem;
- Cursos ligados às artes e cultura inclusive música;
- Despachante;
- Distribuição de filmes e de vídeos;
- Distribuidoras de títulos e valores mobiliários;
- Drogaria - Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas;
- Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos;
- Empresa de administração em geral;
- Empresa de assistência a produtores rurais;
- Empresa de auditagem, peritagem e avaliação;
- Empresa de capitalização;
- Empresa de comunicação;
- Empresa de conserto de aparelhos elétricos/eletrônicos (exceto aparelhos de refrigeração);
- Empresa de conserto, conservação e reparação de máquinas e equipamentos em geral;
- Empresa de consultoria e assessoria em geral;
- Empresa de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes;
- Empresa de financiamento, seguros e créditos;
- Empresa de instalação e manutenção de acessórios de decoração;
- Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral;
- Empresa de organização, planejamento, assessoria de projetos;
- Empresa de pesquisa, prospecção e perfuração de poços petrolíferos;
- Empresa de pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração);
- Empresa de radiodifusão;
- Empresa de reparação e instalação de energia elétrica;



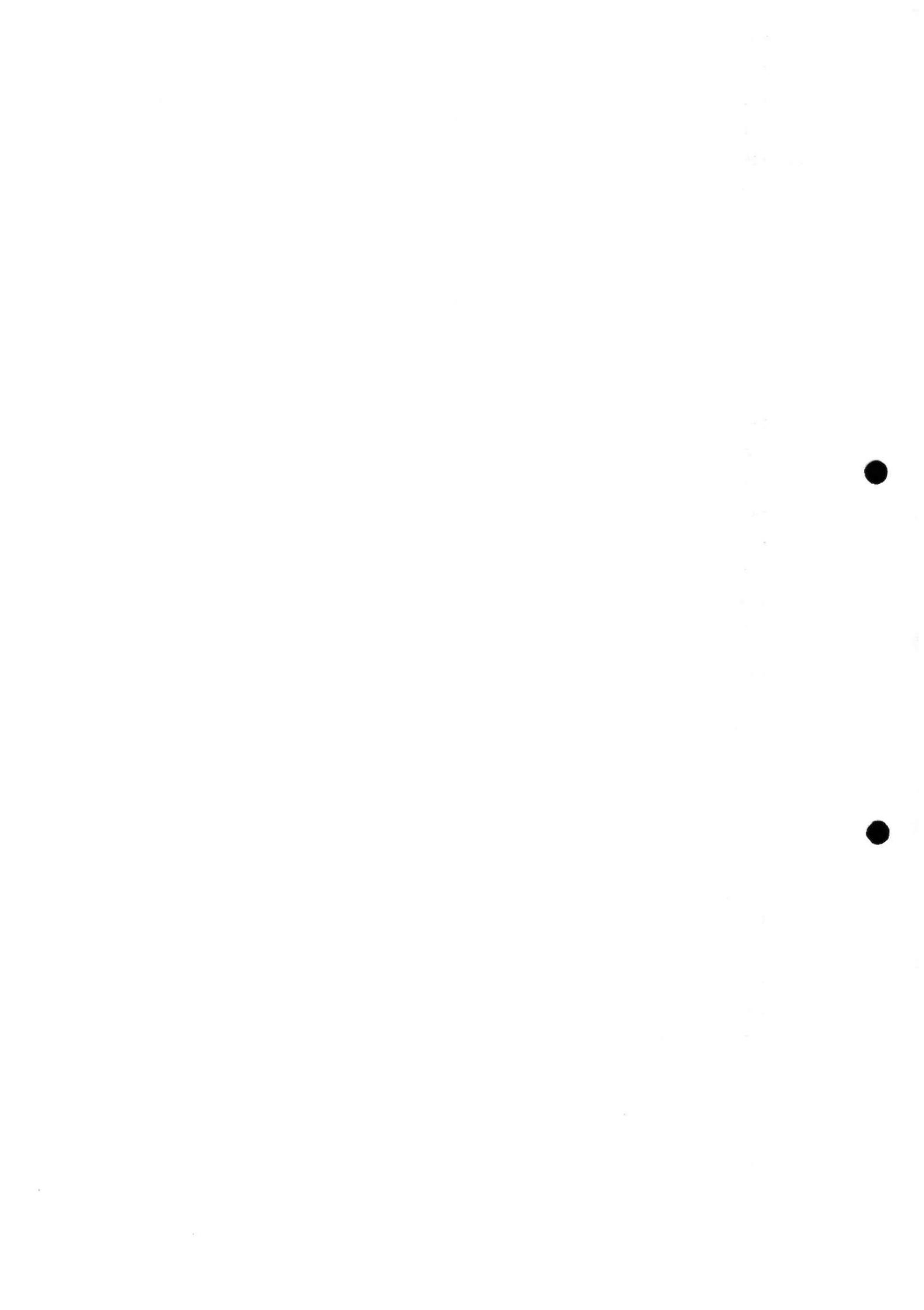


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Empresa de reparação, instalação e manutenção de elevadores e escadas ou esteiras rolantes;
- Escritório de contato para Auto-Socorro Volante;
- Escritório de empresa de beneficiamento de cereais;
- Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano;
- Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza;
- Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais não metálicos;
- Escritório de empresa de transporte;
- Estabelecimento de restauração e/ou limpeza de qualquer objeto - bem móvel;
- Estúdios de gravação de som - discos e fitas;
- Estúdios fotográficos e filmagem de festas e eventos;
- Exploração de fliperamas e jogos eletrônicos;
- Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares;
- Exploração de máquinas de serviços pessoais acionados por moeda;
- Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com manipulação de fórmulas;
- Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos;
- Hospital;
- Imobiliária;
- Impermeabilização em obras de engenharia civil;
- Incorporação de imóveis;
- Laboratório de análises técnicas;
- Laboratório fotográfico;
- Lanchonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares;
- Lavanderias e tinturarias;
- Livraria;
- Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos, esportivos e de lazer;
- Locação de bens móveis e imóveis (exceto veículos);



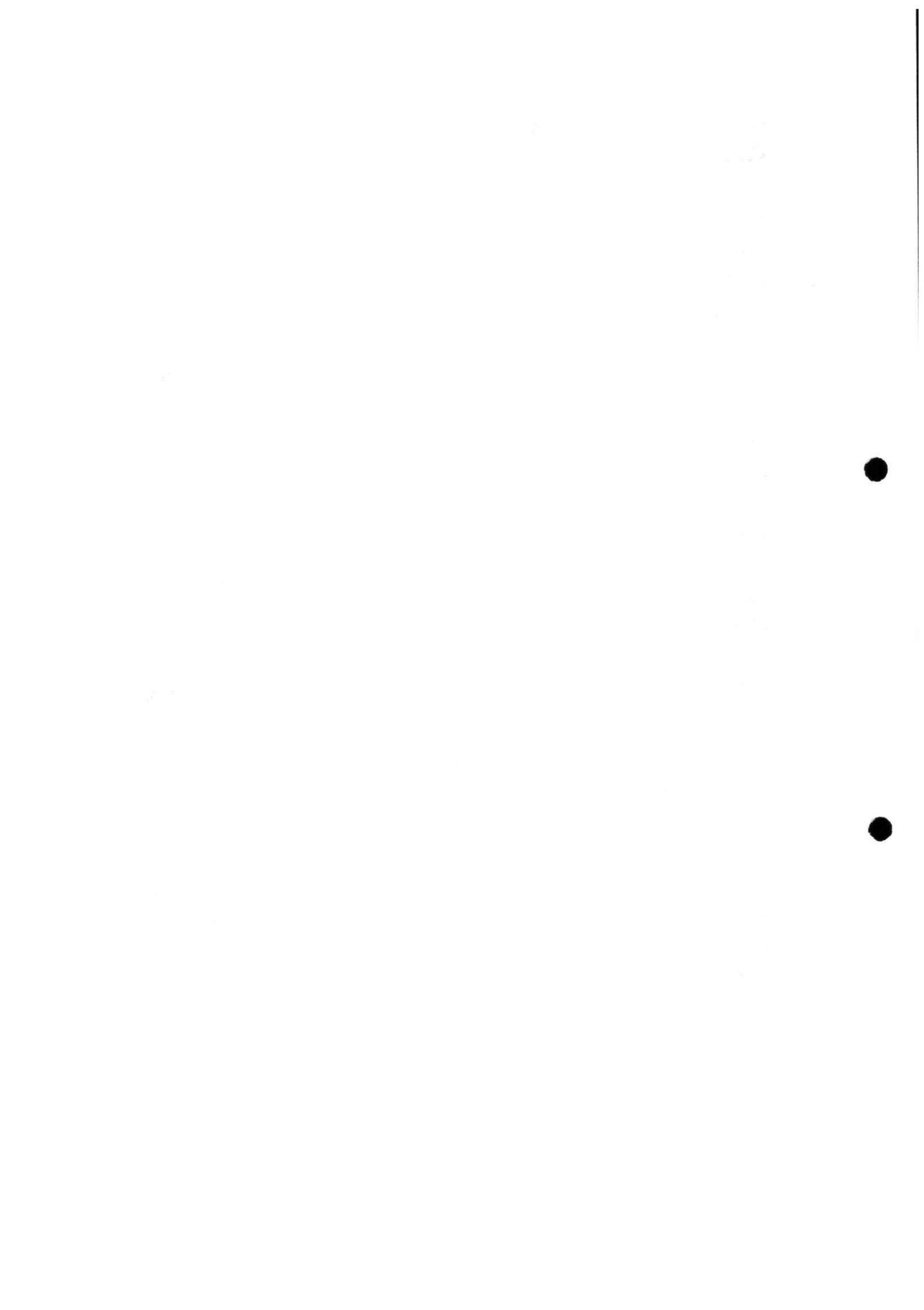


PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório;
- Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefone e radiotelegrafia - inclusive de microondas e repetidoras;
- Mercearia;
- Oficina de costuras;
- Ótica;
- Padaria, confeitoria, panificadora;
- Papelaria;
- Peixaria;
- Perfuração e construção de poços de água;
- Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas;
- Prestação de serviço de entretenimento infantil;
- Prestação de serviço de fornecimento de mão-de-obra para demonstração de produtos;
- Prestação de Serviços a pessoas de terceira idade;
- Prestação de serviços de estamparia (silck- screen);
- Prestação de serviços de informática;
- Prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis;
- Prestação de serviços de telecomunicações;
- Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos;
- Prestação de serviços postais;
- Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners;
- Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos;
- Reparação de calçados;
- Reparação de jóias e relógios;
- Restaurante;
- Salão de beleza e estética;
- Serviço de remoção de pacientes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

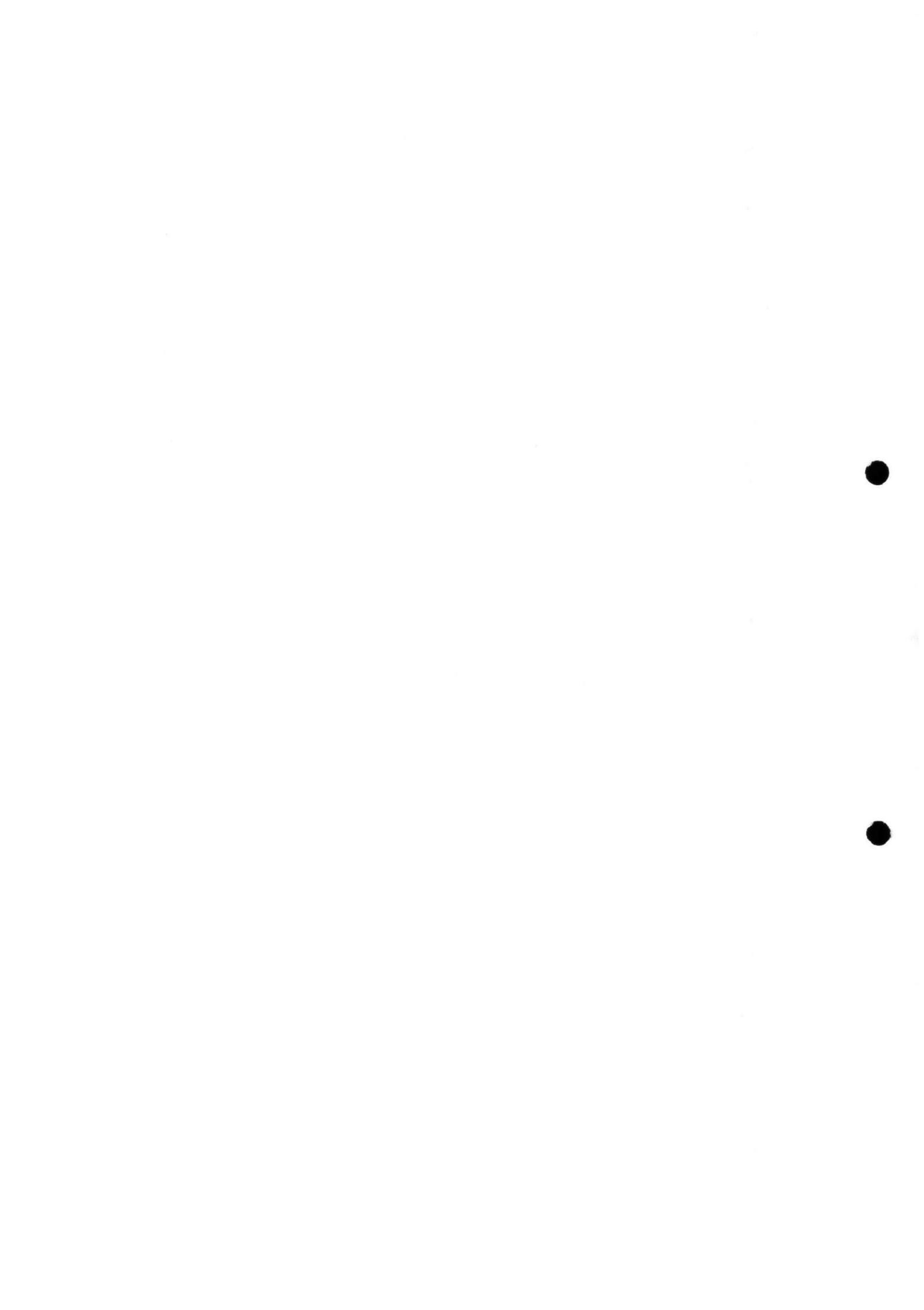
Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Serviço em acupuntura;
- Serviços advocatícios;
- Serviços de adestramento de cães de guarda;
- Serviços de banco de sangue;
- Serviços de cobrança e de informações cadastrais;
- Serviços de decoração de interiores;
- Serviços de decoração, instalação e locação de equipamentos para festas;
- Serviços de encadernação e plastificação;
- Serviços de fisioterapia e terapia ocupacional;
- Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares;
- Serviços de medição de consumo de energia elétrica, gás e água;
- Serviços de microfilmagem;
- Serviços de prótese dentária;
- Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia;
- Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores;
- Serviços de tradução, interpretação e similares;
- Serviços domésticos;
- Serviços de promoção de planos assistência médica e odontológica;
- Serviços subaquáticos em geral;
- Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia;
- Sindicato e sede de partidos políticos;
- Sorveteria;
- Transporte escolar – escritório;
- Vidraçaria;

3.B – Comércio e Serviço Tipo I – Grupo B

- Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 600m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:
 - Áreas de recreação e entretenimento;
 - Administração pública em geral;
 - Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Centro comunitário e associação de bairro;
- Cinema e Teatro;
- Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística;
- Ensino infantil – Creche;
- Ensino infantil – Pré-escola;
- Ensino de Primeiro Grau;
- Ensino de Segundo Grau;
- Equipamento de infra-estrutura urbana;
- Exploração de estacionamento para veículos/ Garagens comerciais;
- Galeria de arte e museus;
- Hospital;
- Postos de saúde; ambulatórios.

3.C – Comércio e Serviço Tipo I – Grupo C

- Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 1.200m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:
 - Apart hotel;
 - Ensino de esportes - quadras, piscinas e demais instalações desportivas • Horto e estufas com comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais, frutos ornamentais e serviço de jardinagem;
 - Hotel, pensão e pousada;
 - Organização e exploração de atividades e instalações desportivas;
 - Supermercado – Comércio varejista de mercadorias em geral com predominância de produtos alimentícios.

4.A - Comércio e Serviço Tipo II – Grupo A

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Tipo1 do Grupo CS1.1, porém com área construída individualizada de até 600 m², e mais as seguintes atividades conforme o porte do estabelecimento:

LM





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

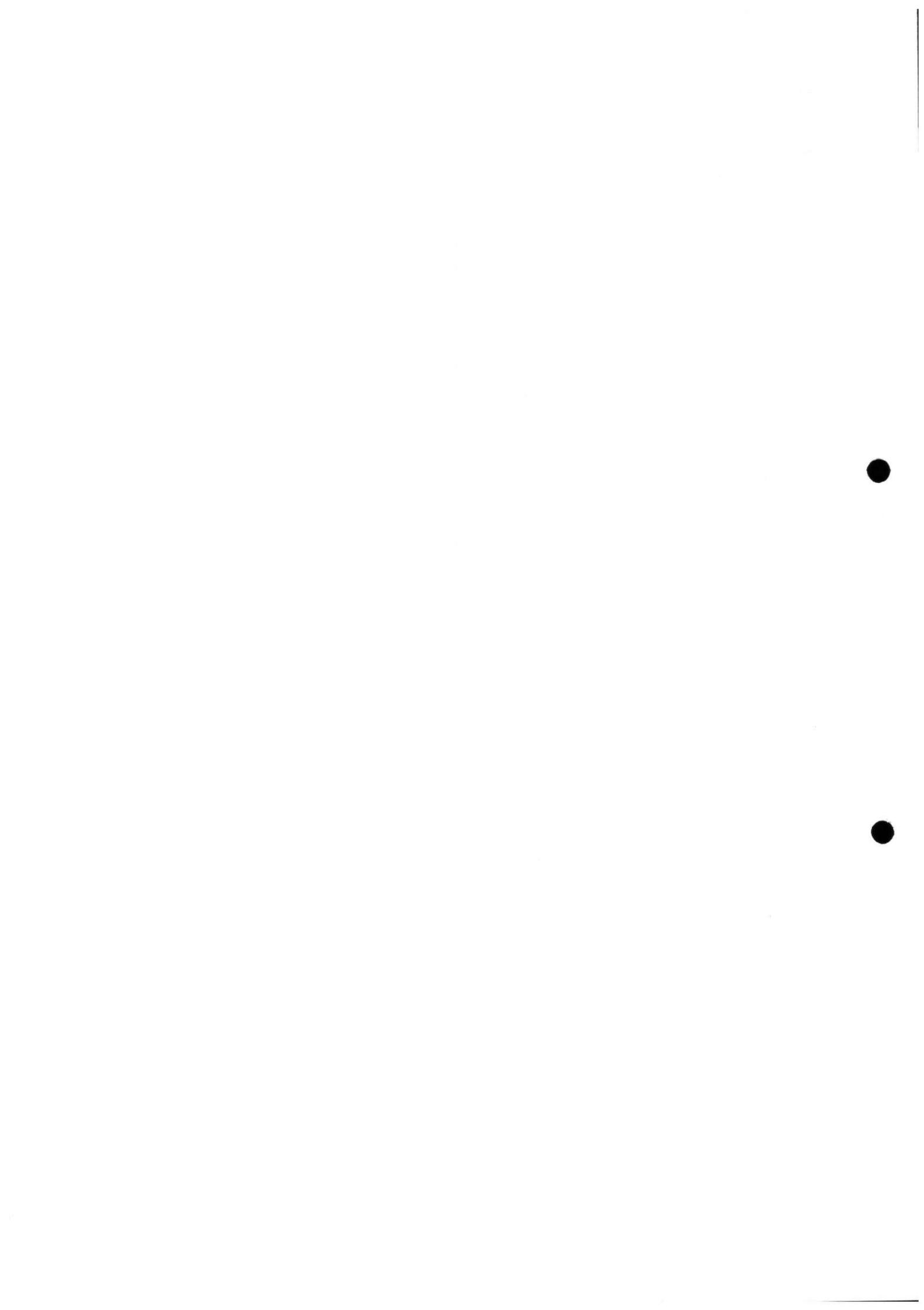
Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Grupo CS2.1 - Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 600 m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Atividades listadas no Grupo CS1.1;
- Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil;
- Armazéns gerais;
- Atividades de vigilância e segurança privada;
- Banco e casa bancária;
- Bolsa de mercadorias;
- Bolsa de valores;
- Casa de câmbio;
- Casas de festas e eventos;
- Casas de shows;
- Comércio de ferro e aço;
- Comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- Comércio de insumos para gráficas e similares;
- Comércio de lubrificantes para veículos automotores;
- Comércio de madeira e seus artefatos;
- Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios;
- Comércio de motocicletas, inclusive peças e acessórios;
- Comércio de peças e acessórios para veículos automotores;
- Comércio de pneumáticos e câmaras de ar;
- Comércio e manutenção de veículos automotores novos e/ou usados;
- Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário;
- Cursos de idiomas;
- Cursos preparatórios para concursos;
- Distribuidora de gelo;
- Distribuidora de produtos farmacêuticos;
- Distribuidora de produtos para bares e mercearias;
- Distribuidora de sorvete;

Mo





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

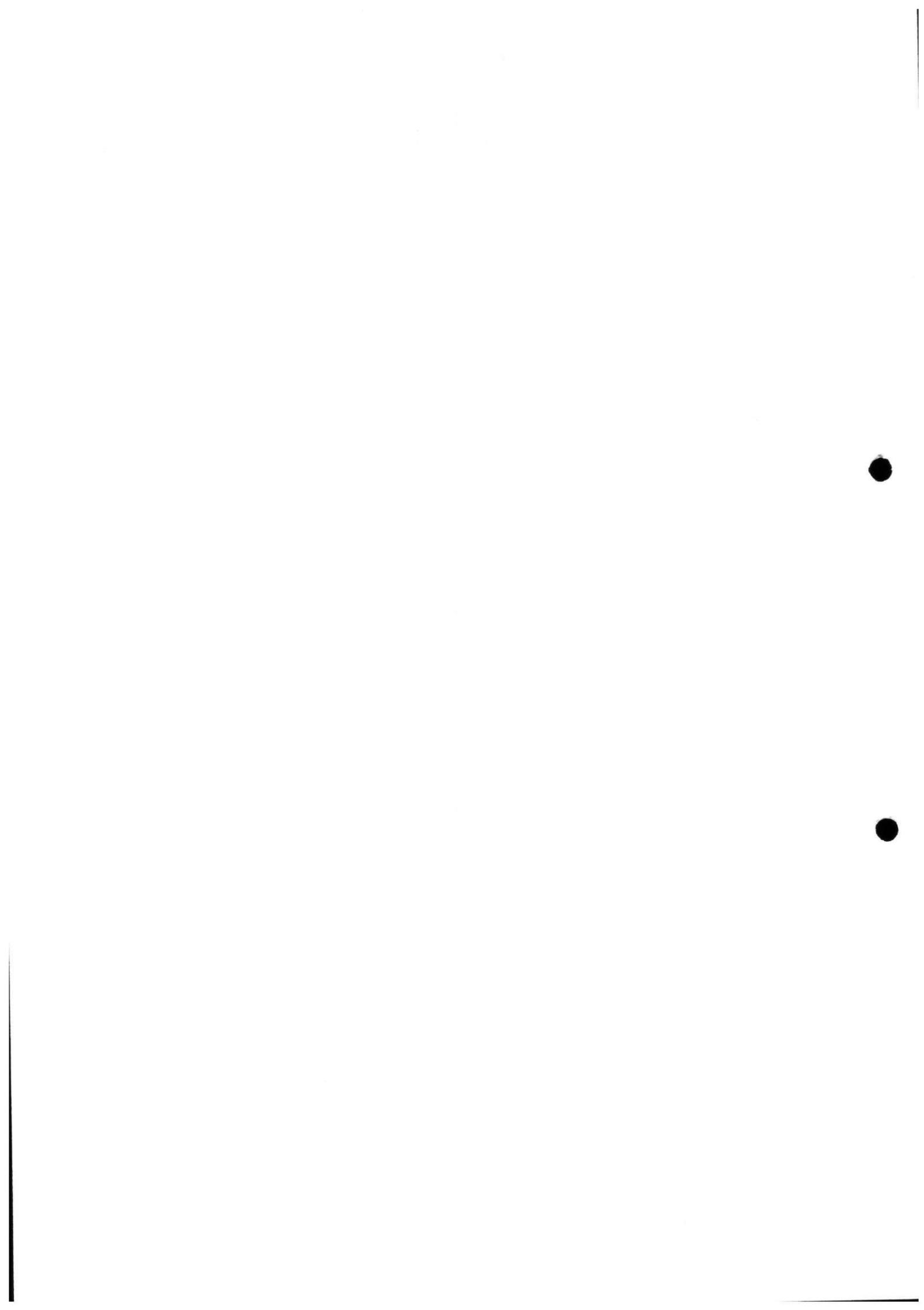
Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Empresa de florestamento e reflorestamento – Escritório;
- Empresa de inspeção e/ou reparos navais – Escritório;
- Educação profissional de nível técnico;
- Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfectadoras, dedetizadoras e desentupidoras;
- Exploração de salas de espetáculos;
- Empresas de guarda de bens e vigilância;
- Funerária;
- Locação de caçamba de entulhos;
- Locação de equipamentos de sonorização;
- Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas;
- Locação de veículos;
- Montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias;
- Outras atividades relacionadas à limpeza urbana e esgoto;
- Prestação de serviços de carga e recarga de extintores de incêndio;
- Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores;
- Representação estrangeira e consulado;
- Serviço de organização de festas e eventos;
- Serviço de reboque de veículos;
- Serviços de bufê;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;
- Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos;
- Serviços de somato-conservação;
- Serviços gráficos;
- Transporte escolar;
- Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial;

4.B - Comércio e Serviço Tipo II – Grupo B

M





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 1.200,00m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Academia de ginástica;
- Academia de dança;
- Associação benficiante;
- Associação de classe;
- Associações filantrópicas;
- Associações religiosas;
- Administração pública em geral;
- Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos;
- Centro comunitário e associação de bairro;
- Centro de eventos com auditório;
- Cinema e Teatro;
- Clubes sociais, desportivos e similares;
- Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística;
- Equipamento de infra-estrutura urbana;
- Exploração de estacionamento para veículos;
- Galeria de arte e museus;
- Hospital, Casa de Saúde, Maternidade;
- Igreja/Templos;
- Postos de Saúde; Ambulatórios.

4.C - Comércio e Serviço Tipo II – Grupo C

- Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 2.500m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Apart hotel;
- Áreas de recreação e entretenimento;
- Educação profissional de nível técnico;
- Ensino de esportes - quadras, piscinas e demais instalações desportivas;
- Ensino infantil – Creche;

W





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Ensino infantil – Pré-escola;
- Ensino de Primeiro Grau;
- Ensino de Segundo Grau;
- Loja de departamentos ou magazines;
- Horto e estufas com comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais frutos ornamentais;
- Hotel, pensão e pousada;
- Motel;
- Organização e exploração de atividades e instalações desportivas;
- Supermercado – Comércio varejista de mercadorias em geral com predominância de produtos alimentícios;

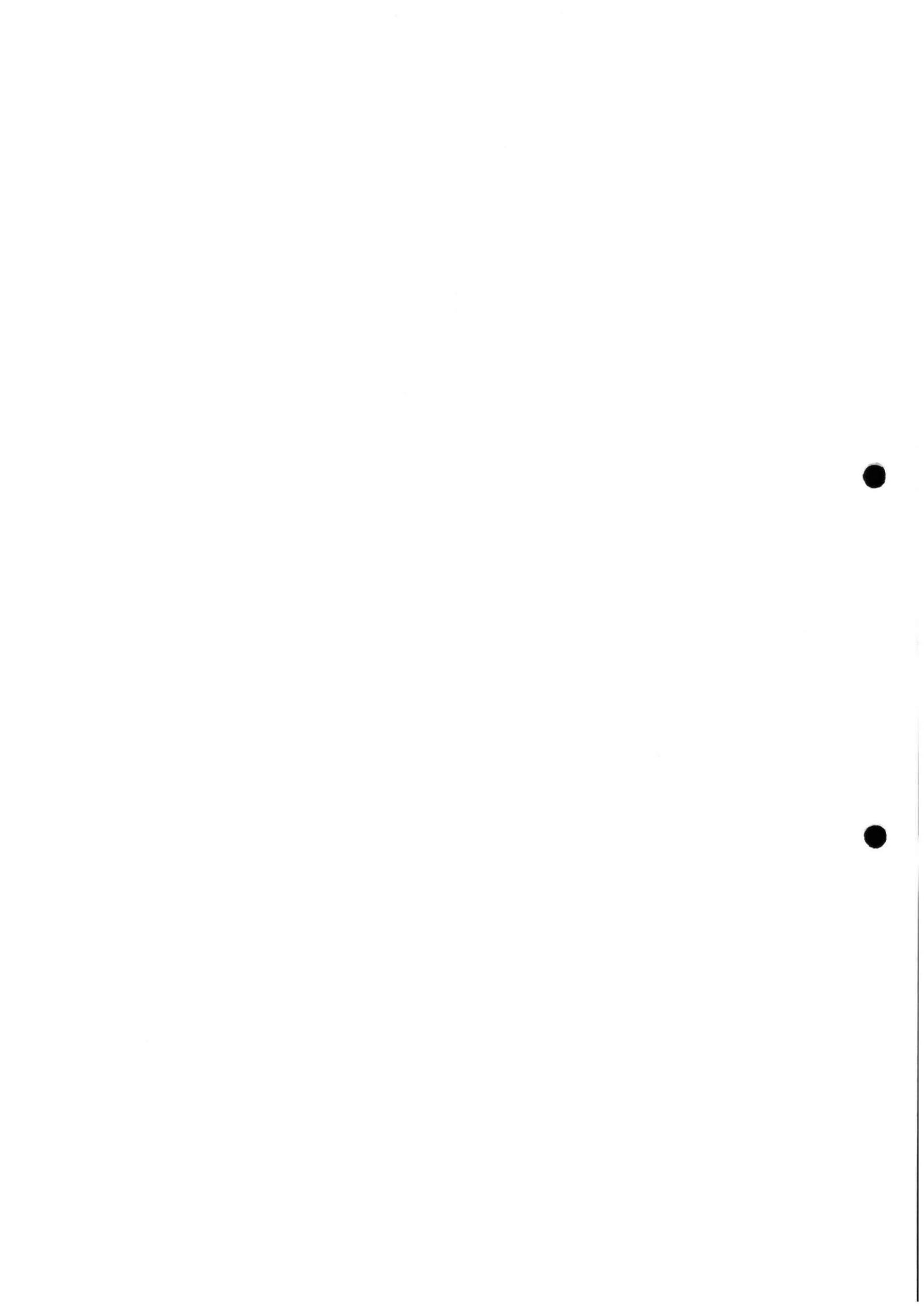
Obs.: As atividades enquadradas em CS2 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitida apenas a implantação de atividades enquadradas em CS1, após análise e parecer favorável da Comissão Interna de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - CIAEIV, quando tratar-se apenas de escritório administrativo da empresa sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima estipulada para as atividades de natureza assemelhada, listada em CS1. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar licenciado para “Escritório de Contato da Empresa”.

5.A - Comércio e Serviço Tipo III – Grupo A

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Tipo 1- CS1 e Comércio e Serviço Tipo 2 – CS2, com área construída individualizada de até 3.500 m², e mais as seguintes atividades conforme o porte do estabelecimento: Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade de até 3.500 m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Artigos agropecuários e veterinários;
- Atacados em geral;
- Boates, Discotecas, danceterias e similares;

(LW)





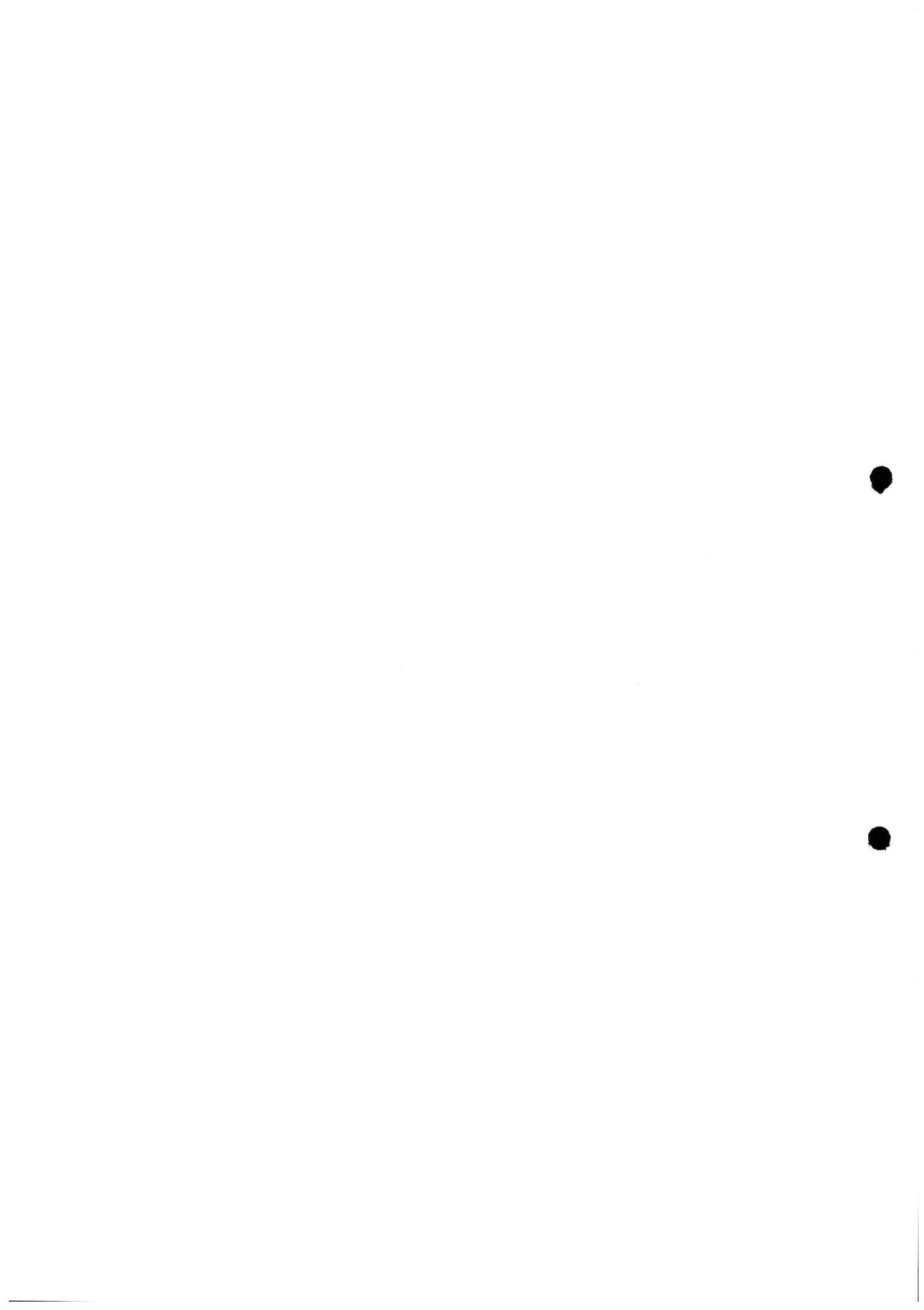
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios;
- Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas;
- Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário;
- Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios;
- Depósito de material de construção em geral;
- Depósitos de qualquer natureza;
- Depósitos e comércio de bebidas;
- Educação profissional de nível tecnológico;
- Educação superior – Graduação;
- Educação superior - Graduação e pós-graduação;
- Empresa de florestamento e reflorestamento;
- Empresa de inspeção e/ou reparos navais;
- Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano;
- Empresa de transporte de cargas e mudanças;
- Empresa de transporte marítimo e serviços complementares;
- Exploração comercial de edifício-garagem;
- Ferro velho e sucata;
- Garagem (de empresas);
- Limpeza urbana - exceto gestão de aterros sanitários;
- Posto de abastecimento de aeronaves;
- Posto de abastecimento de veículos automotores;
- Serviço de cromagem e niquelação;
- Serviço de guarda-móveis;
- Serviço de tornearia e soldagem;
- Serviços de manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados;

Obs.: As atividades enquadradas em CS3 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitido apenas a implantação de atividades enquadradas em CS1 ou CS2, após análise e parecer favorável da Comissão Interna de





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



Estudos de Impacto de Vizinhança - CIAEIV, quando tratar-se apenas de escritório administrativo da empresa sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima estipulada para as atividades de natureza assemelhada, listada em CS1 ou CS2. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar licenciado para "Escritório de Contato da Empresa".

6 - Comércio e Serviço Especial

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Tipo 1- CS1, Comércio e Serviço Tipo2 – CS2 e Comércio e Serviço Tipo3 – CS3, com área construída individualizada superior a 3.500 m², e outras atividades com qualquer área construída que, devido ao potencial de incompatibilidade com os demais usos, deverão ser submetidas à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Viana, inclusive as seguintes:

- Campos e estádios desportivos;
- Cemitérios e crematórios;
- Centro de convenções;
- Comércio atacadista de grande porte;
- Comércio de aeronaves;
- Comércio de embarcações marítimas;
- Distribuidora de energia elétrica;
- Distribuidora de petróleo e derivados;
- Drive-in;
- Empresas limpadoras e desentupidoras de fossas;
- Equipamento de infra-estrutura urbana, tolerada em toda zona de uso;
- Estação de telecomunicações;
- Estação de tratamento de água e esgoto;
- Estação de tratamento de lixo;
- Hipermercado - Comércio varejista, com predominância de produtos alimentícios;
- Motel;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



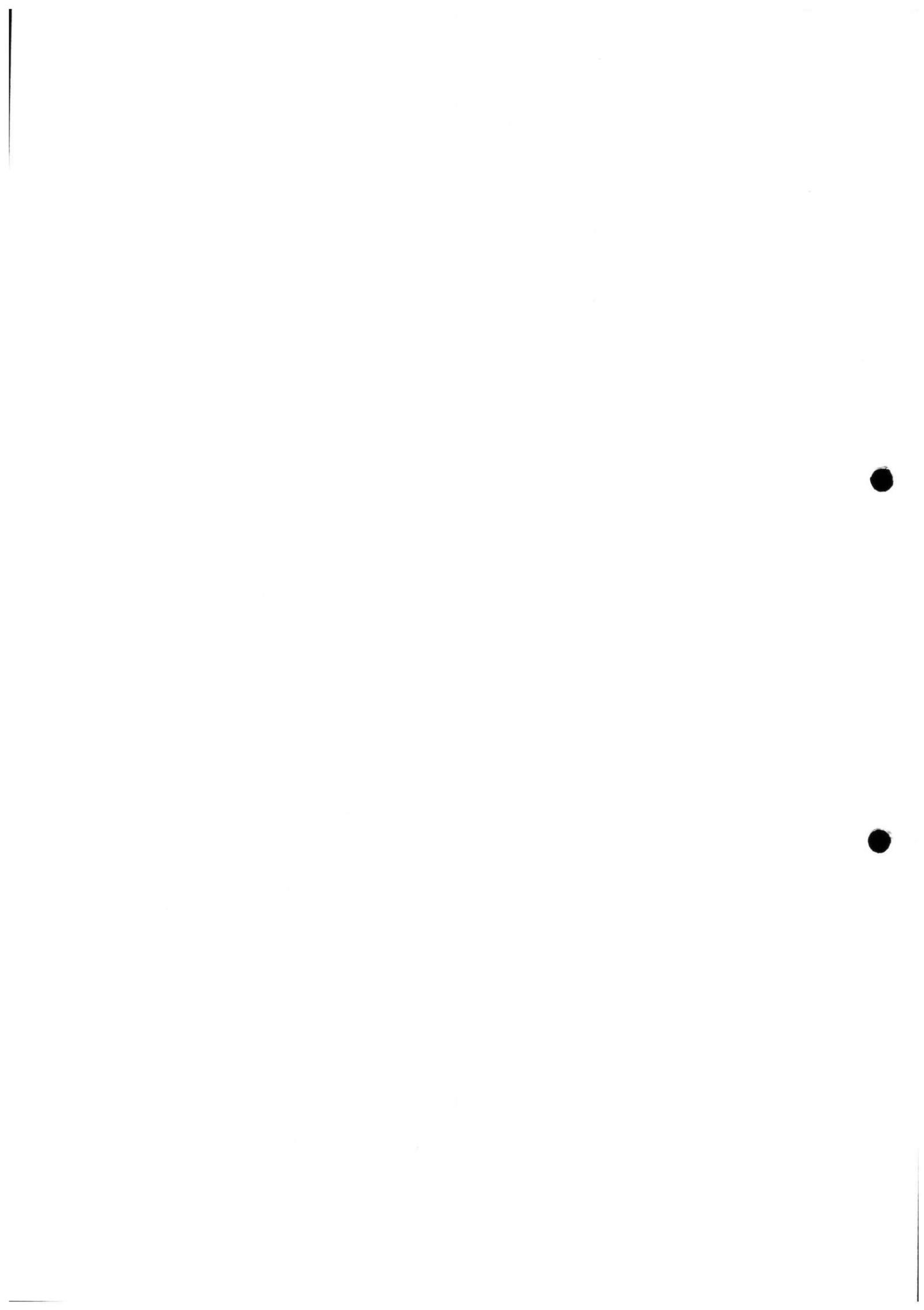
- Oficina de reparos navais;
- Parque de exposições;
- Recauchutagem de pneumáticos;
- Terminais de passageiros e cargas;
- Terminais rodoviários e ferroviários;
- Terminal pesqueiro.

7 - Indústrias Tipo I

Corresponde às atividades de transformação vinculadas a estabelecimentos com área construída de até 300,00 m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Empresa de construção em geral
- Fabricação de artefatos diversos de bambu, palha, vime, cortiça e materiais trançados - exceto móveis;
- Fabricação de artigos de couros e peles (já beneficiadas);
- Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouterias;
- Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria;
- Fabricação de artigos e acessórios do vestuário;
- Fabricação de artigos eletro-eletrônicos e de informática;
- Fabricação de balas, caramelos, pastillhas, drops, bombons, chocolate e similares;
- Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos;
- Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares;
- Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório;
- Fabricação de condimentos e essências alimentícias;
- Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados;
- Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes;
- Fabricação de estofados e capas para veículos;
- Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos;

Mo





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



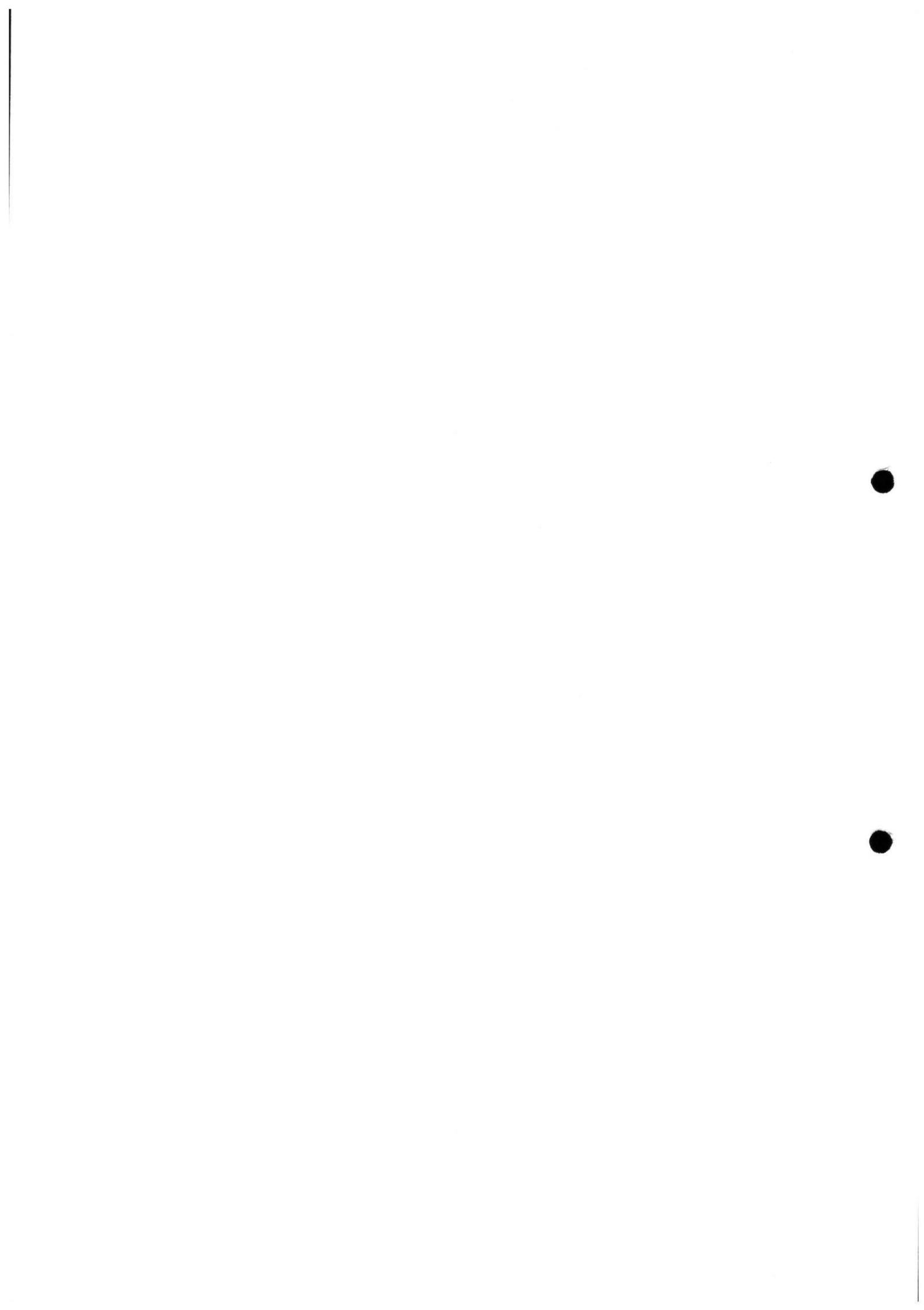
- Fabricação de gelo;
- Fabricação de instrumentos e material ótico;
- Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios;
- Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas;
- Fabricação de massas alimentícias e biscoitos;
- Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de material fotográfico e cinematográfico;
- Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas;
- Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica;
- Fabricação de produtos alimentícios;
- Fabricação de produtos de limpeza e polimento;
- Fabricação de produtos de padaria e confeitoria;
- Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas;
- Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componentes;
- Fabricação de toldos e artefatos de lona;
- Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de Armarinho

8- Indústria Tipo II

Corresponde às atividades listadas como Indústrias do Tipo 1 - I1 e mais as seguintes com área construída vinculada a atividade de até 600,00 m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Abate de aves;
- Engarrafamento e gaseificação de água mineral;
- Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria;
- Fabricação de material e serviços gráficos;
- Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira;
- Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal;
- Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira;

Bo





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Fabricação de rações balanceadas para animais;
- Fabricação de vinhos e vinagres;
- Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados;
- Impressão de outros materiais e serviços gráficos inclusive litografia, serigrafia e fotolito;
- Impressão, edição de jornais, livros, edições e revistas;
- Marcenaria;
- Serralheria;

9 - Indústria tipo III

Corresponde às atividades listadas como Indústrias do Tipo1 - I1, Indústrias do Tipo2 – I2 e mais as seguintes, com área construída vinculada a atividade de 600,00 m² até 2.500,00 m², incluindo as áreas descobertas, com exceção do estacionamento obrigatório:

- Beneficiamento de metais não ferrosos;
- Fabricação de adesivos e selantes;
- Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais;
- Fabricação de aparelhos elétricos inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de artefatos de cordoaria;
- Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais;
- Fabricação de artefatos de fibra de vidro;
- Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos;
- Fabricação de artefatos diversos de borracha;
- Fabricação de blocos, placas, vigas e outros artigos de cimento moldadas de concreto;
- Fabricação de cerveja e chopp;
- Fabricação de cloro e álcalis;
- Fabricação de colchões;
- Fabricação de elastômeros;
- Fabricação de estruturas metálicas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000



- Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos;
- Fabricação de fósforos de segurança;
- Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico;
- Fabricação de material cerâmico;
- Fabricação de material elétrico e de comunicação;
- Fabricação de material eletrônico;
- Fabricação de material fotográfico e cinematográfico, discos e fitas virgens;
- Fabricação de óleos e gorduras comestíveis;
- Fabricação de óleos vegetais, animais ou minerais;
- Fabricação de outras bebidas não especificadas;
- Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não;
- Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido;
- Fabricação de tubos de aço com costura;
- Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças;
- Fabricação e engarrafamento de aguardente e outras bebidas alcoólicas;
- Fabricação e engarrafamento de bebidas não alcoólicas;
- Frigorífico e preparação de carne e subprodutos sem abate;
- Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais;
- Indústria mecânica;
- Indústria Metalúrgica;
- Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras;
- Montagem de estruturas metálicas - exceto temporárias;
- Preparação de conservas de carne, banha e produtos de salsicharia não associada ao abate;
- Preparação de pescado e conserva do pescado;
- Preparação do leite e produtos de lacticínios;

10 - Indústria Especial

Corresponde às atividades listadas em I1, I2, e I3, com área superior a 2.500,00 m², e outras atividades com qualquer área construída que, devido ao

(60)





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

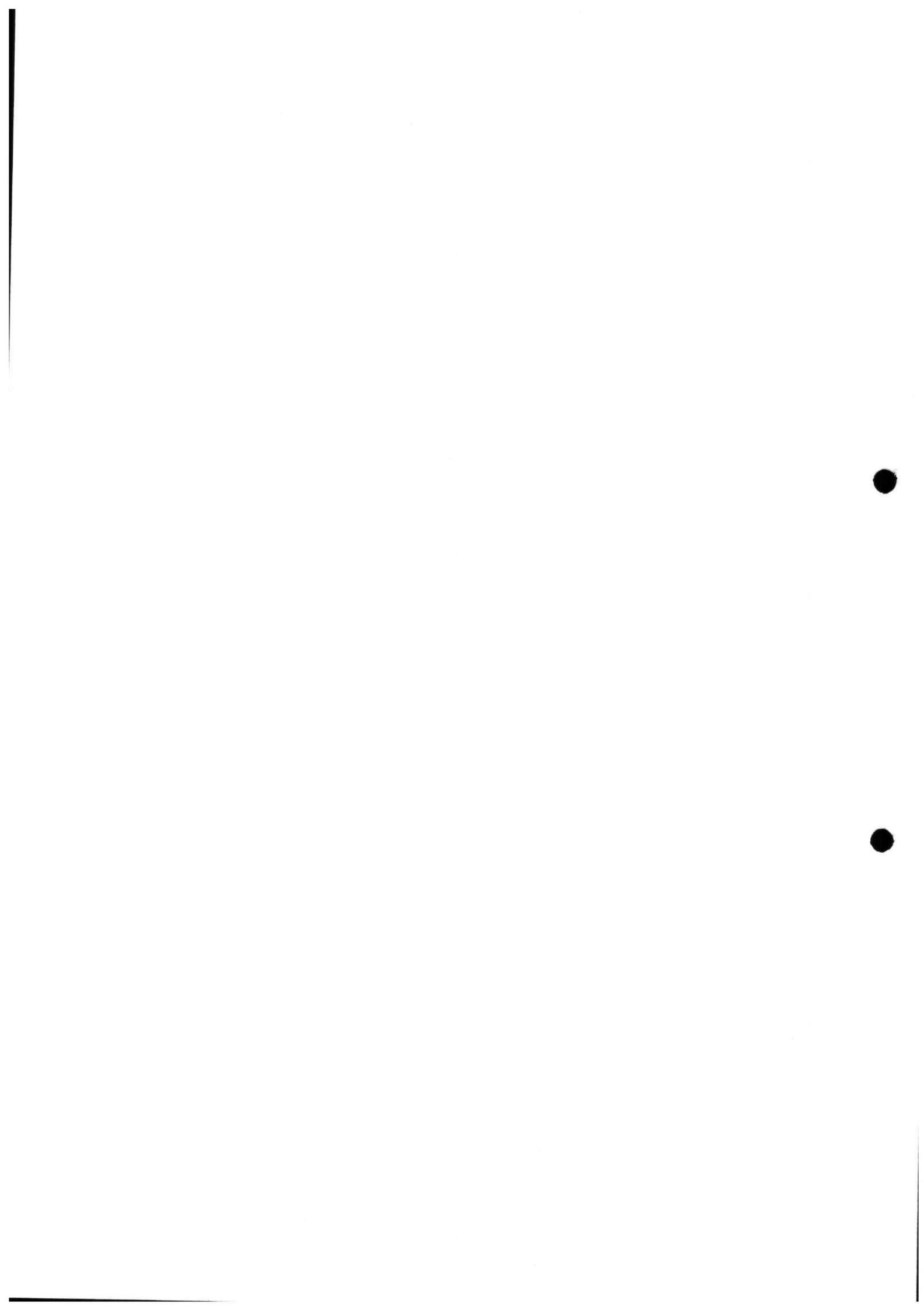


elevado potencial de gerar transtornos urbanos e impactos sobre o meio ambiente, deverão apresentar Estudos de Impacto Urbano – EIV e serem submetidas à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), inclusive as seguintes:

- Abatedouro e Frigorífico;
- Caldeiraria e montagem industriais diversas;
- Construção de embarcações, montagem de máquinas, turbinas e motores marítimos de qualquer natureza;
- Construção e montagem de aeronaves;
- Construção e montagem de locomotivas, vagões e outros materiais rodantes;
- Construção e reparação de embarcações de grande porte;
- Fabricação de álcool;
- Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários;
- Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados - inclusive peças;
- Fabricação de café solúvel;
- Fabricação de couros, peles e produtos similares;
- Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não elétricos para instalações térmicas, inclusive peças;
- Fabricação de outros tubos de ferro e aço;
- Fabricação de resinas termoplásticas;
- Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas;
- Fabricação e preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos;
- Fundição forja e fabricação de peças metálicas diversas;
- Indústria têxtil;
- Moagem de trigo e outros cereais e fabricação de derivados;
- Siderurgia;
- Torrefação e acondicionamento de café;

2 - As atividades que não estiverem listadas nesse Anexo 02 poderão ser enquadradas por similaridade em qualquer tipologia prevista de acordo com a

[Handwritten signature]





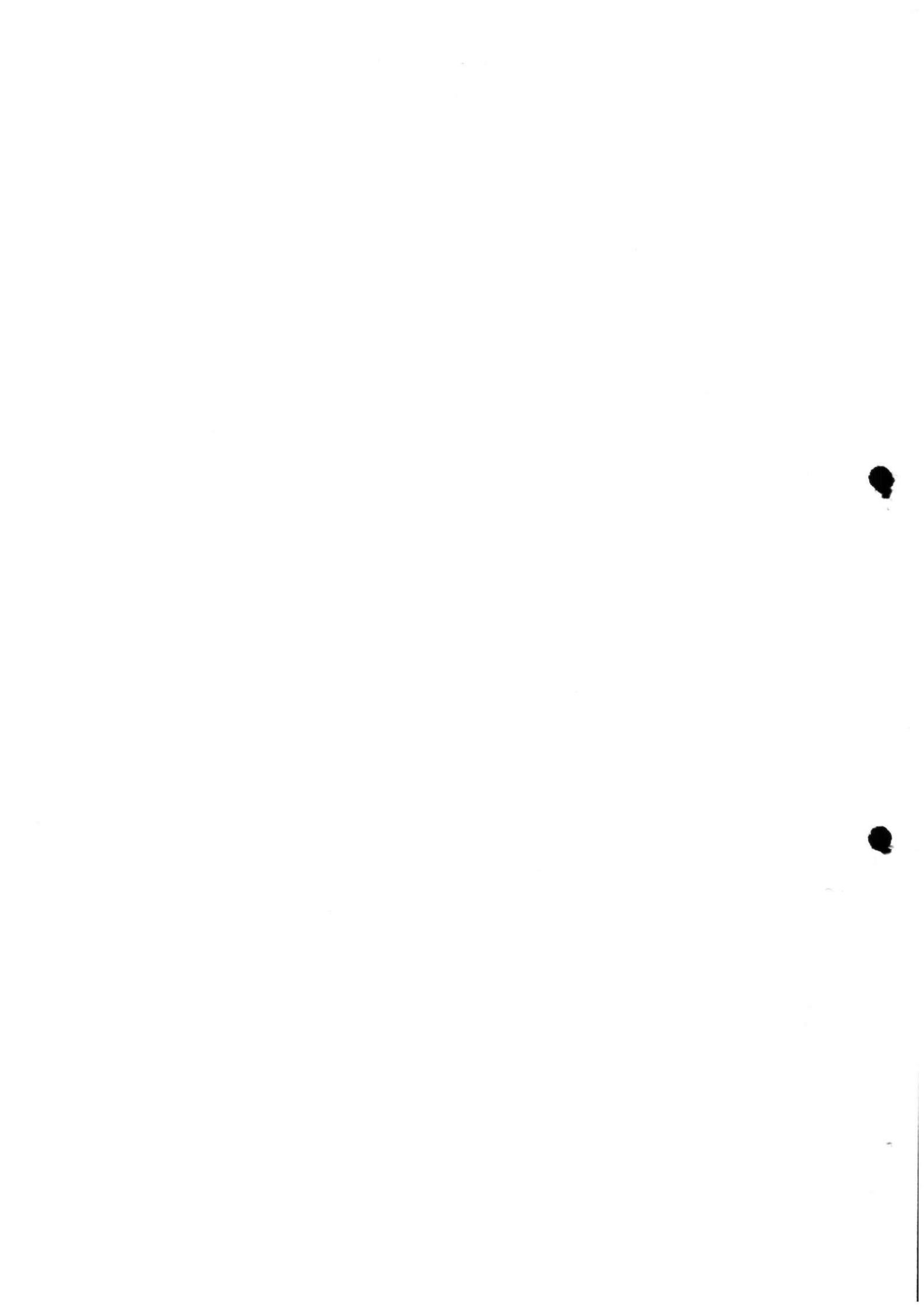
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Av. Anísio Ferreira da Silva, 56 - Centro, Ibitirama-ES, Tel 3569-1144, Cep. 29.540-000

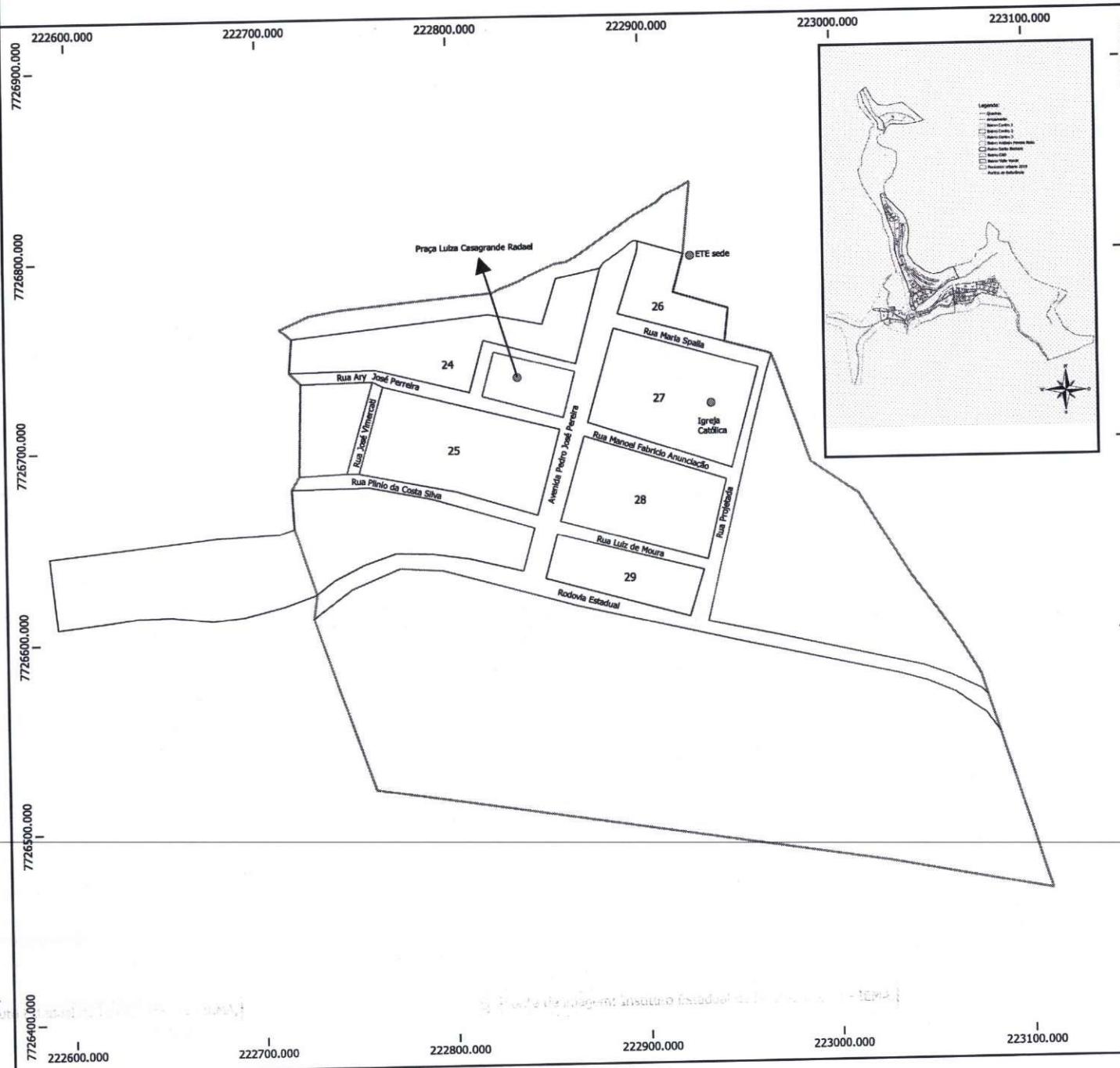


análise técnica da SEMID e mediante decreto do Poder Executivo Municipal,
ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

[Handwritten signature]

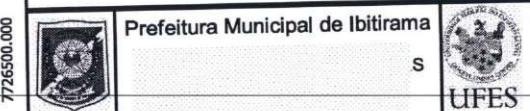
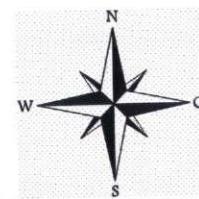


BAIRRO ANTÔNIO PEREIRA NETO - DISTRITO SEDE



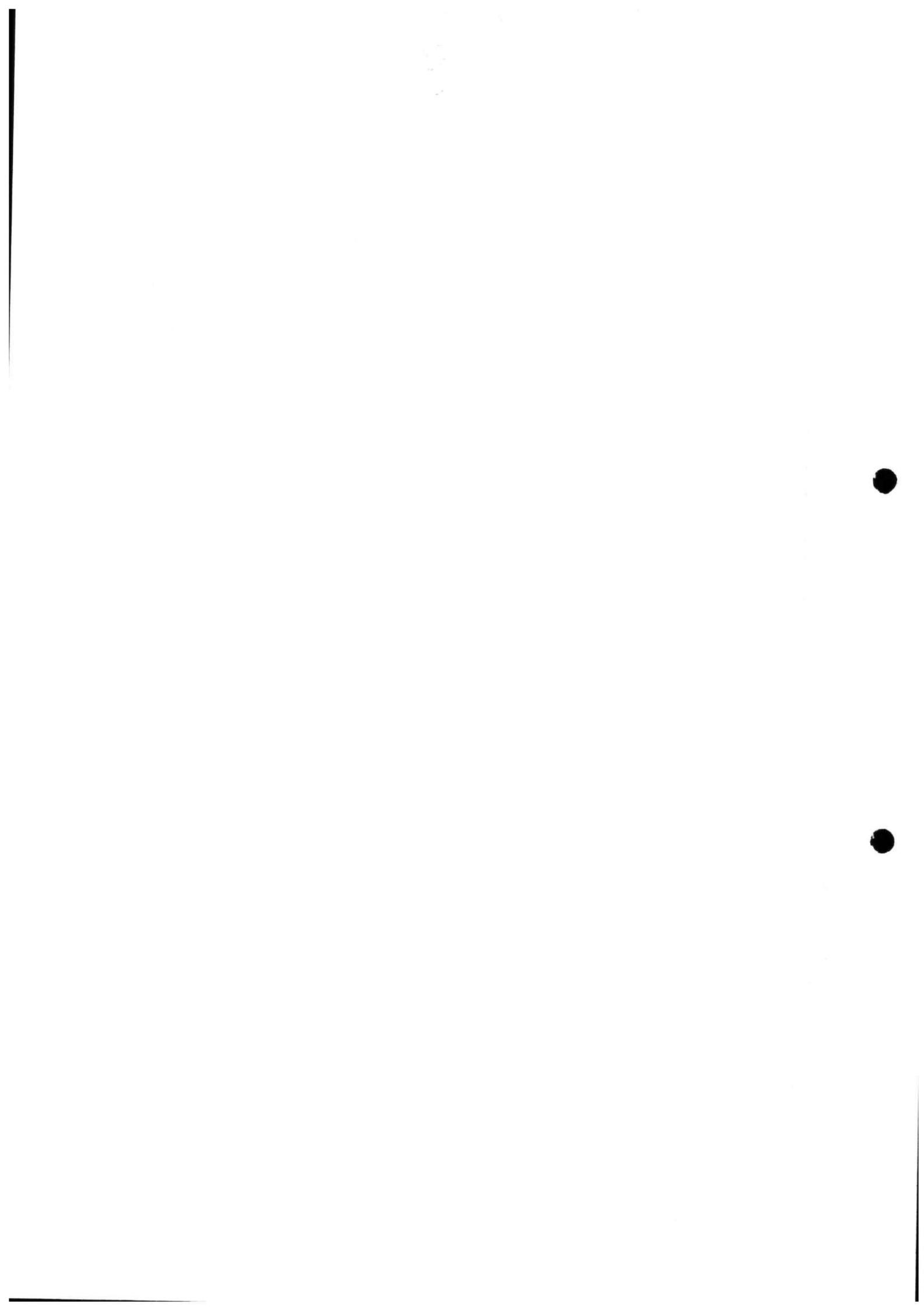
Legenda:

- Quadradas Bairros Antônio Pereira Neto
- Arruamento Bairro Antônio Pereira Neto
- Bairro Antônio Pereira Neto
- Pontos de Referência Bairro Antônio Pereira Neto

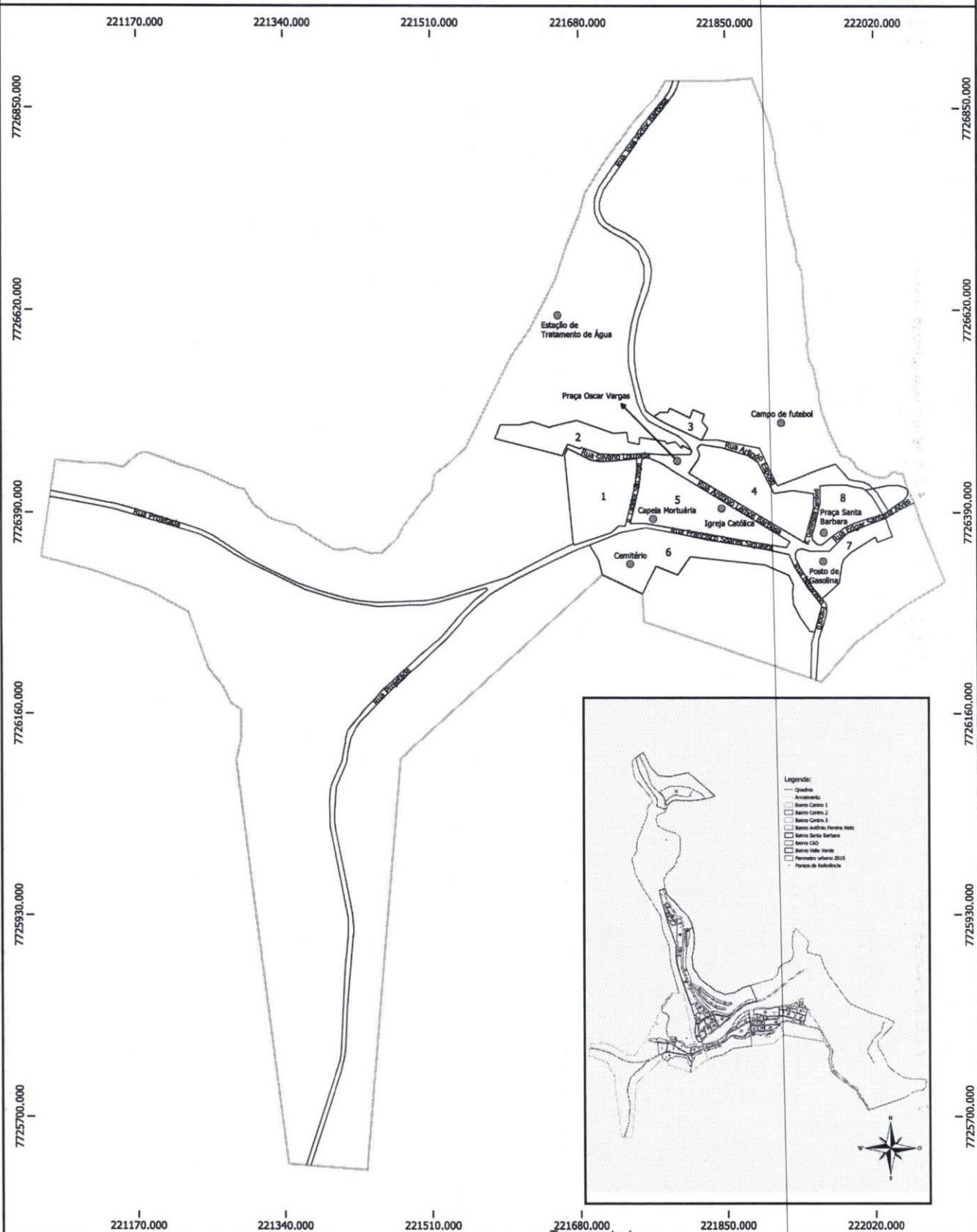


Titulo:
Bairro Antônio Pereira Neto - Distrito Sede **Folha:**
A3

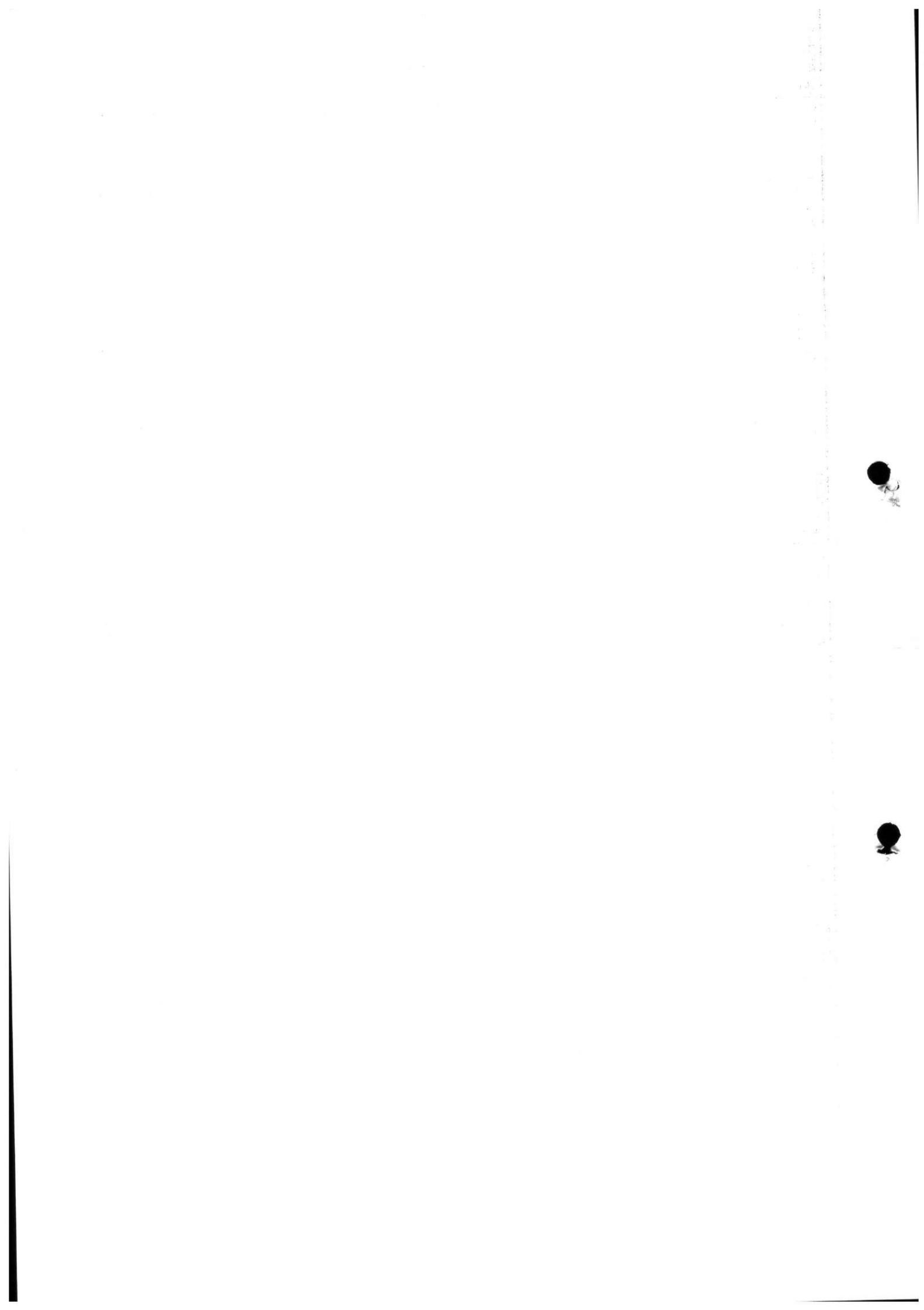
Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre
Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA,
2012 - 2014
Banco de dados: i3geo
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000 / UTM zone 24S



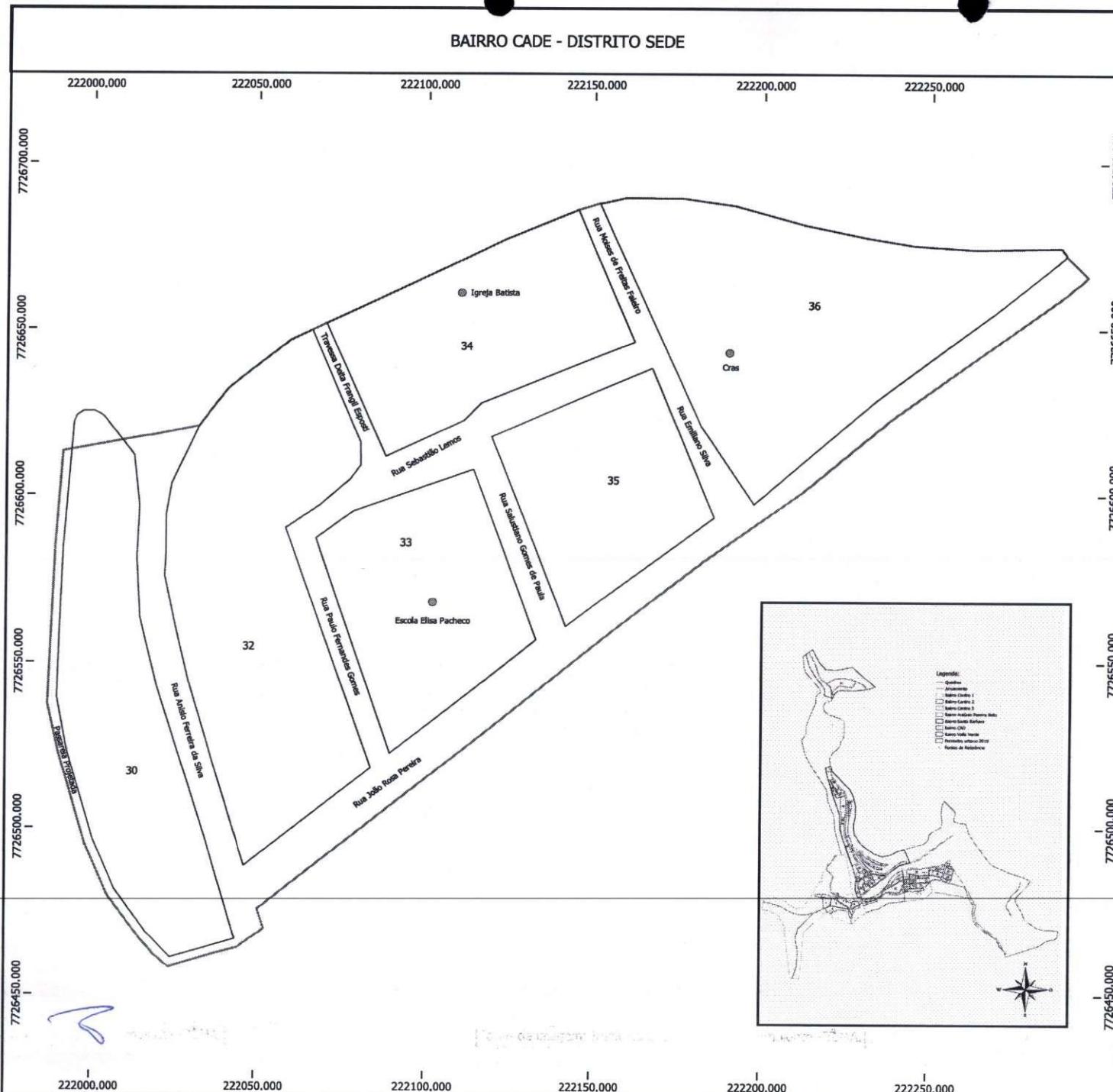
BAIRRO CENTRO 1 - DISTRITO SEDE



<p>Legenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quadrras Bairro Centro 1 Arruamento Bairro Centro 1 Bairro Centro 1 Pontos de Referência Bairro Centro 1 <p>0 100 200 300 m</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ibitirama</p> <p>Titular: Bairro Centro 1 - Distrito Sede</p> <p>Folha: A3</p> <p>Convenio: 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo, Campus Alegre</p> <p>Fonte de Imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA, 2012 - 2014</p> <p>Banco de dados: i3geo</p> <p>Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S</p>
--	---

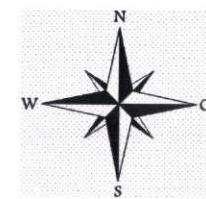


BAIRRO CADE - DISTRITO SEDE



Legenda:

- Quadras Bairro CADE
- Bairro CADE
- Pontos de Referência Bairro CADE



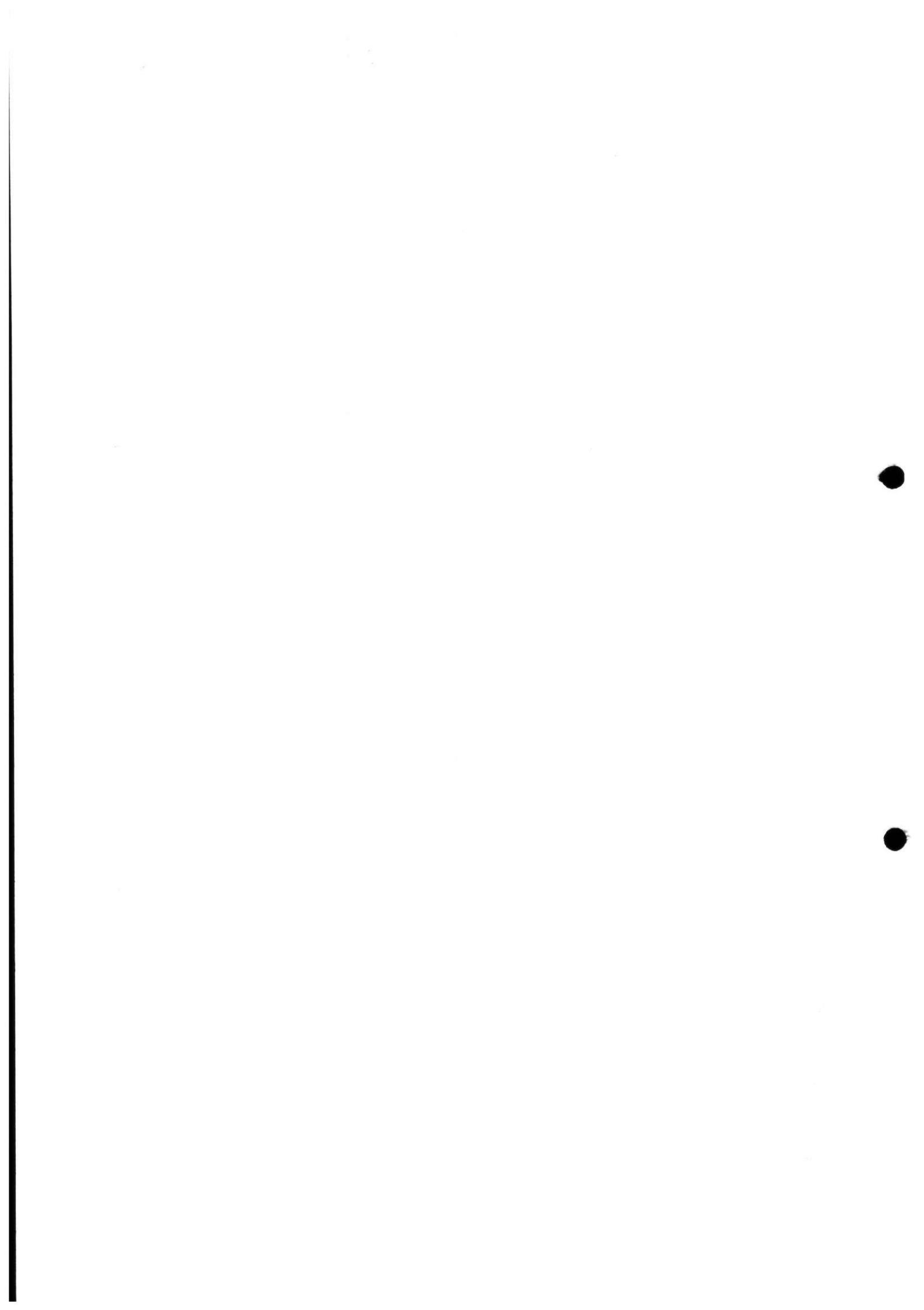
0 25 50 75 m



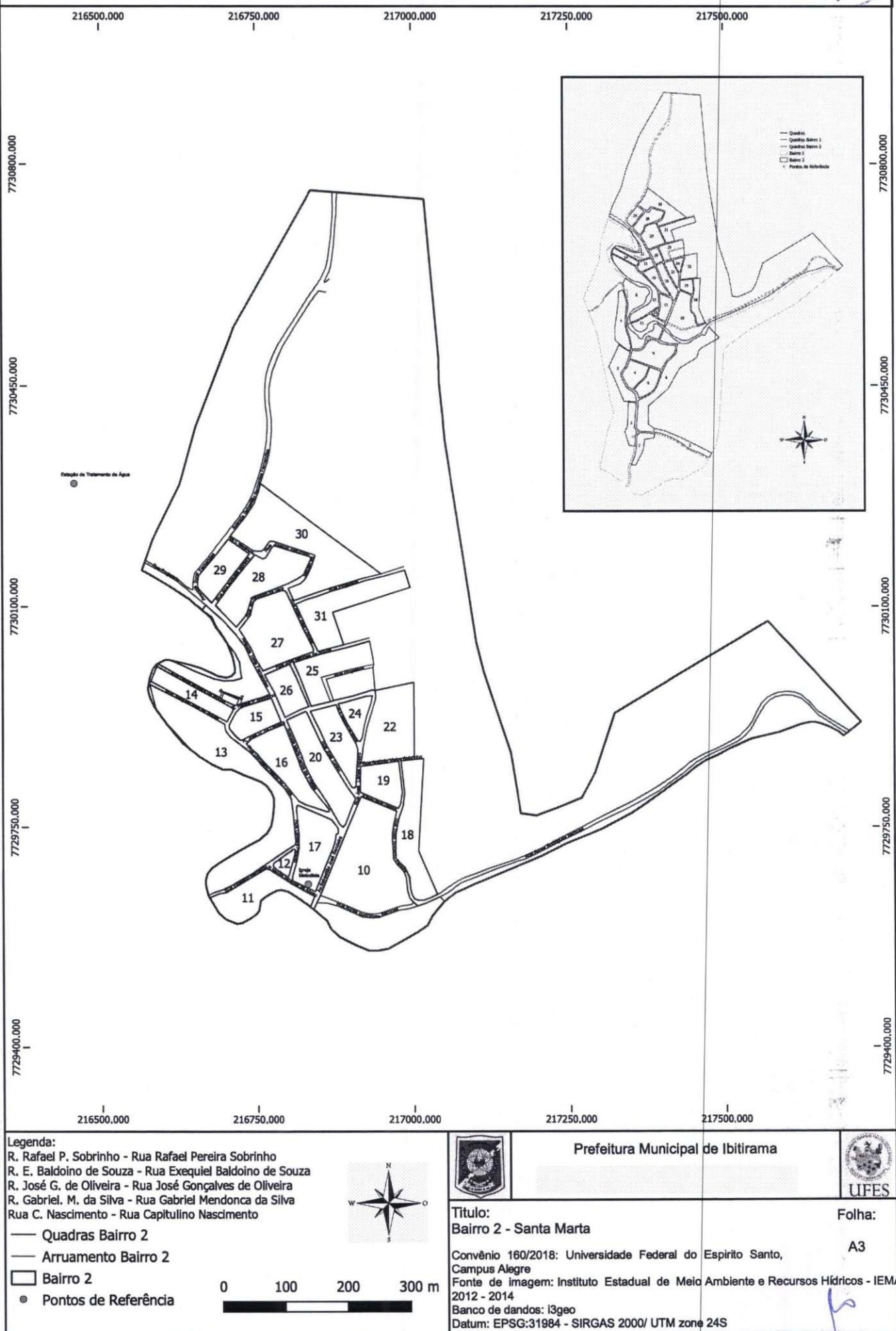
	Prefeitura Municipal de Ibitirama F	RES	
--	--	-----	--

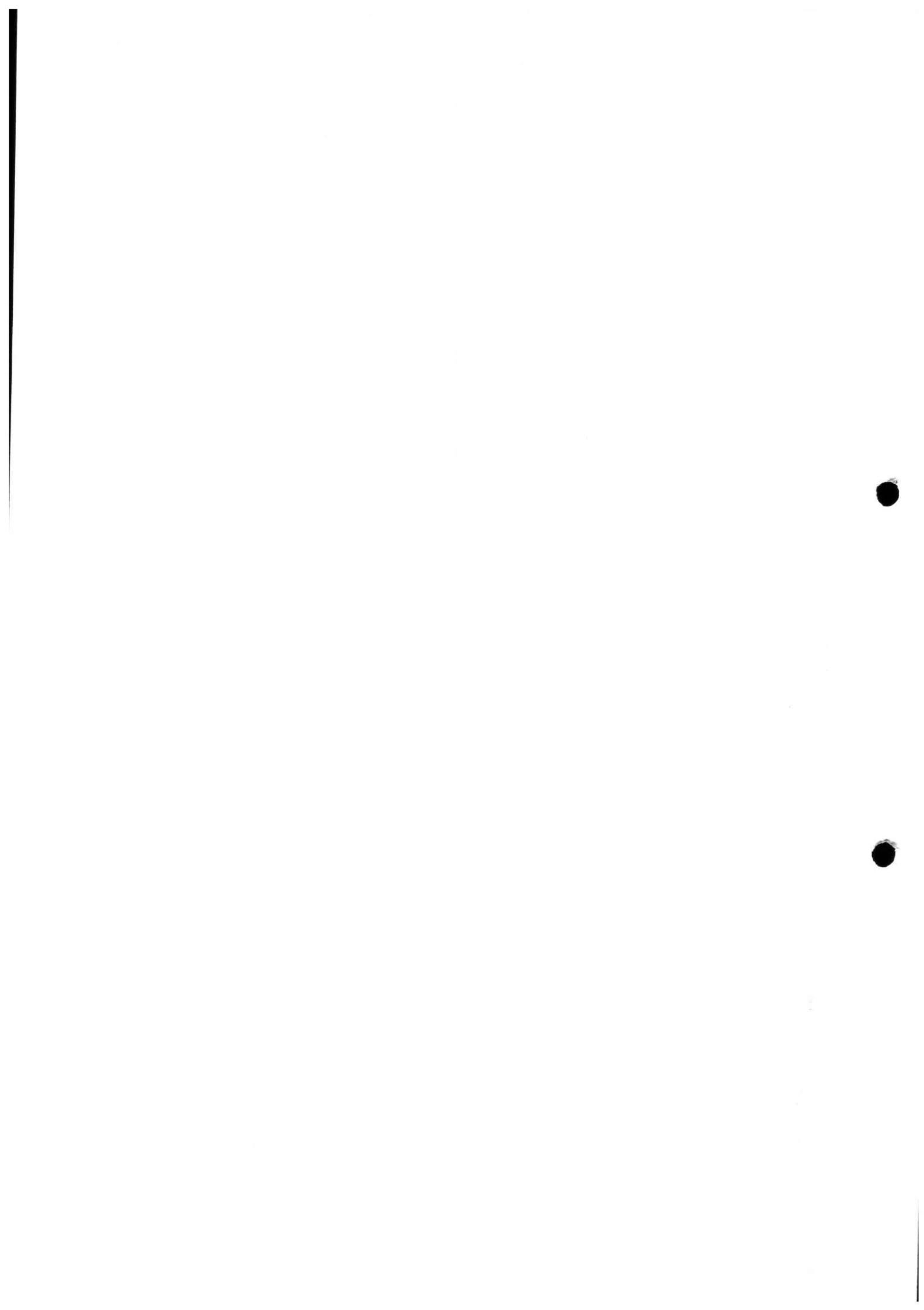
Titulo:
Bairro CADE - Distrito Sede **Folha:**
A3

Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre
Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA,
2012 - 2014
Banco de dados: i3geo
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S

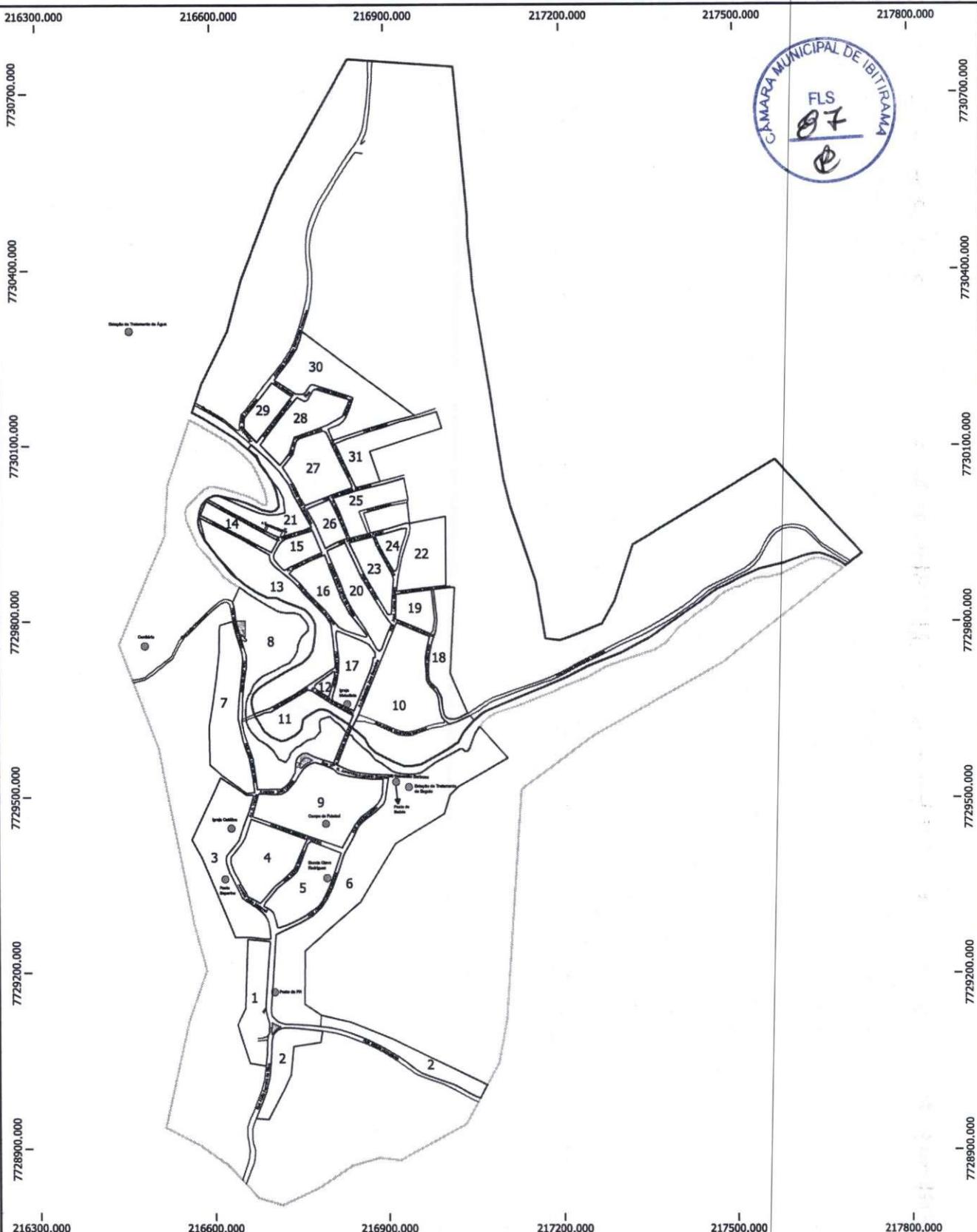


BAIRRO 2 - SANTA MARTA





BAIRROS 1 E 2 - SANTA MARTA


Legenda:

Av. H. Vezula - Avenida Henrique Vezula
 R. Rafael P. Sobrinho - Rua Rafael Pereira Sobrinho
 R. E. Baldoino de Souza - Rua Exequiel Baldoino de Souza
 R. José G. de Oliveira - Rua José Gonçalves de Oliveira
 R. Gabriel. M. da Silva - Rua Gabriel Mendonça da Silva
 Rua C. Nascimento - Rua Capitulino Nascimento

- - Praça
 1 - Praça Clodoaldo Reis
 2 - Praça José de Assis Vargas
 3 - Praça José Leocadio

0 100 200 300 m

- Quadras
 — Arruamento
 □ Bairro 1
 □ Bairro 2
 ● Pontos de Referência



Prefeitura Municipal de Ibitirama

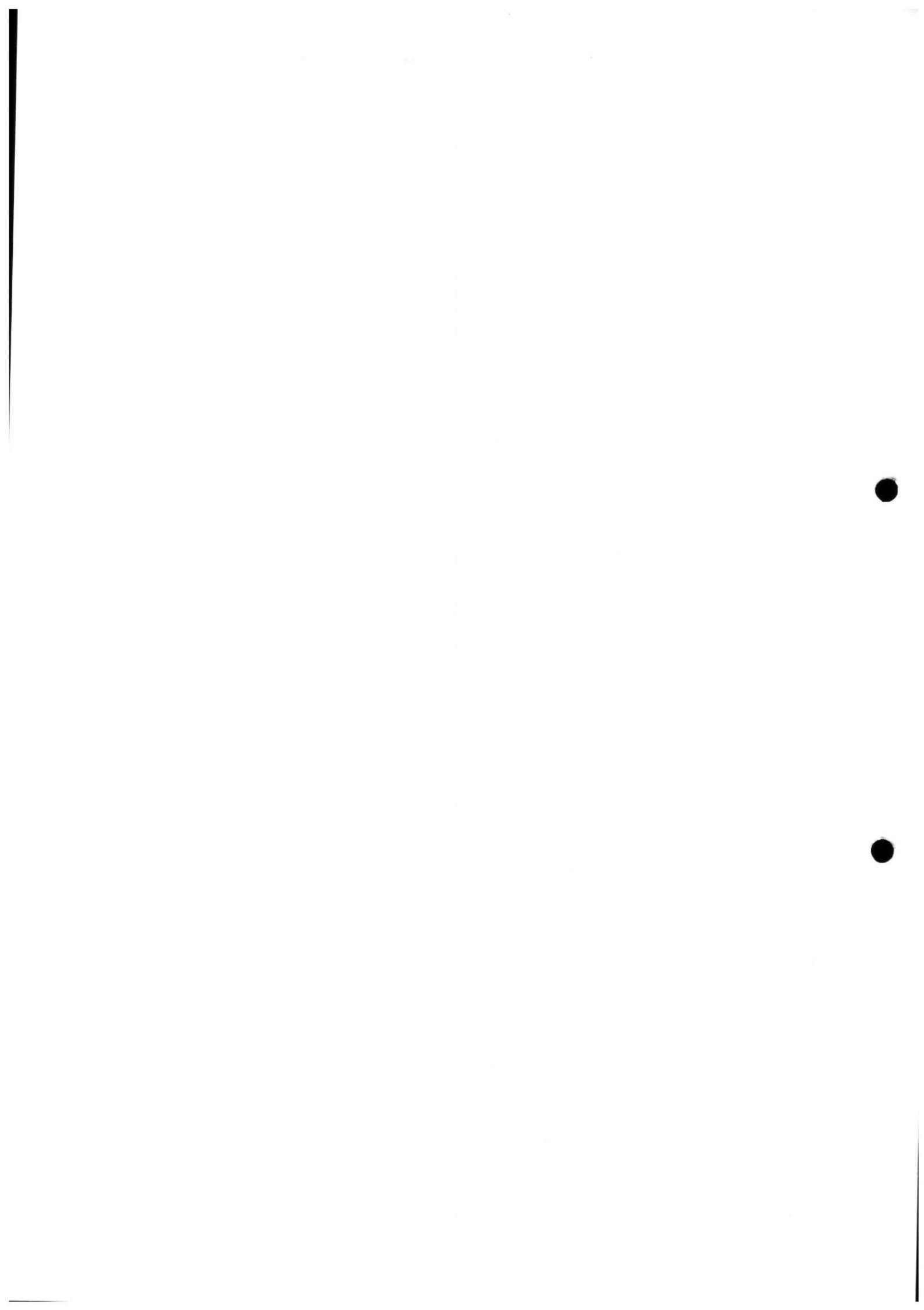


Título:
Bairros 1 e 2 - Santa Marta

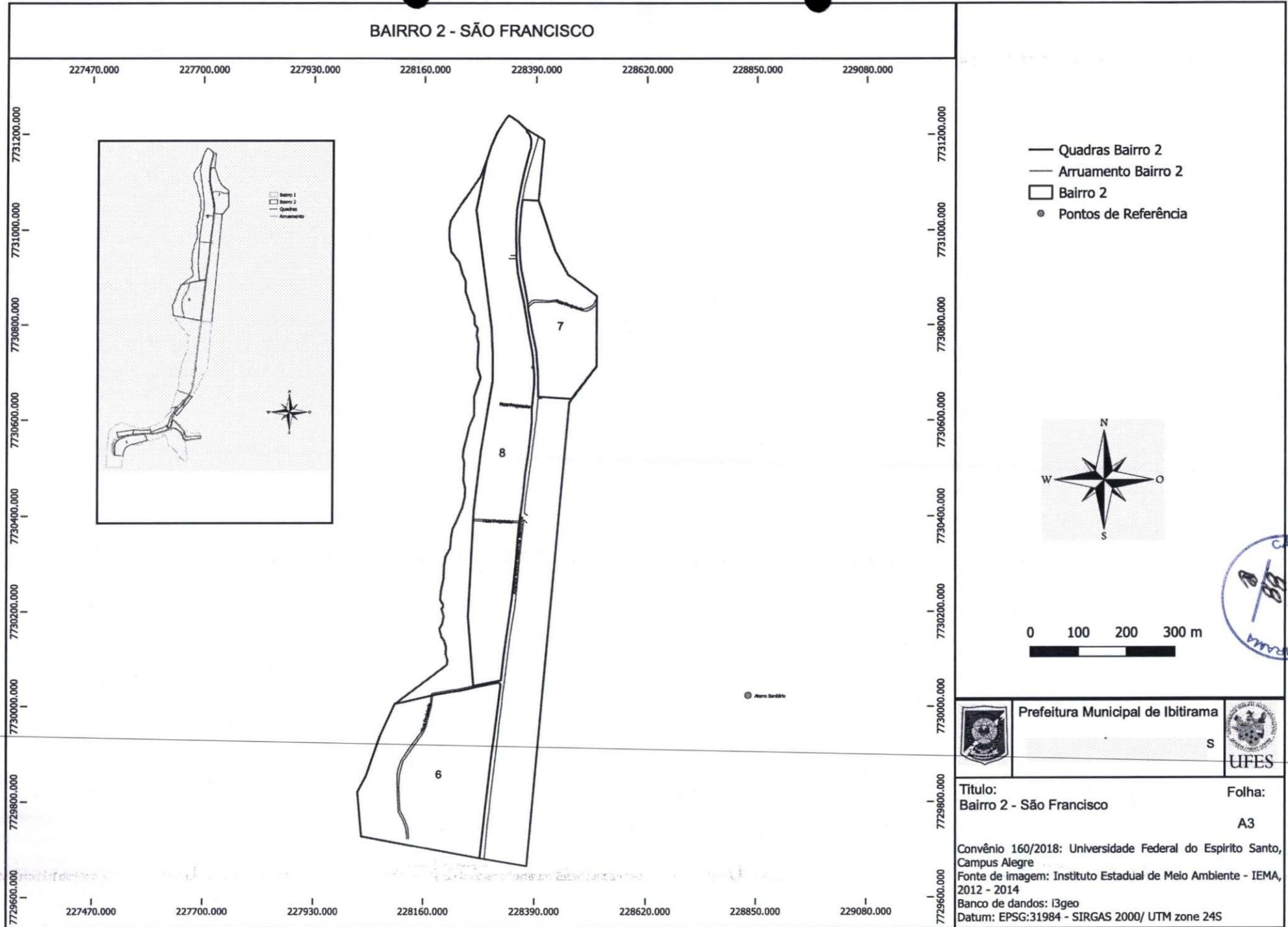
Folha:
A3
 Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
 Campus Alegre
 Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA,
 2012 - 2014
 Banco de dados: i3geo
 Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S

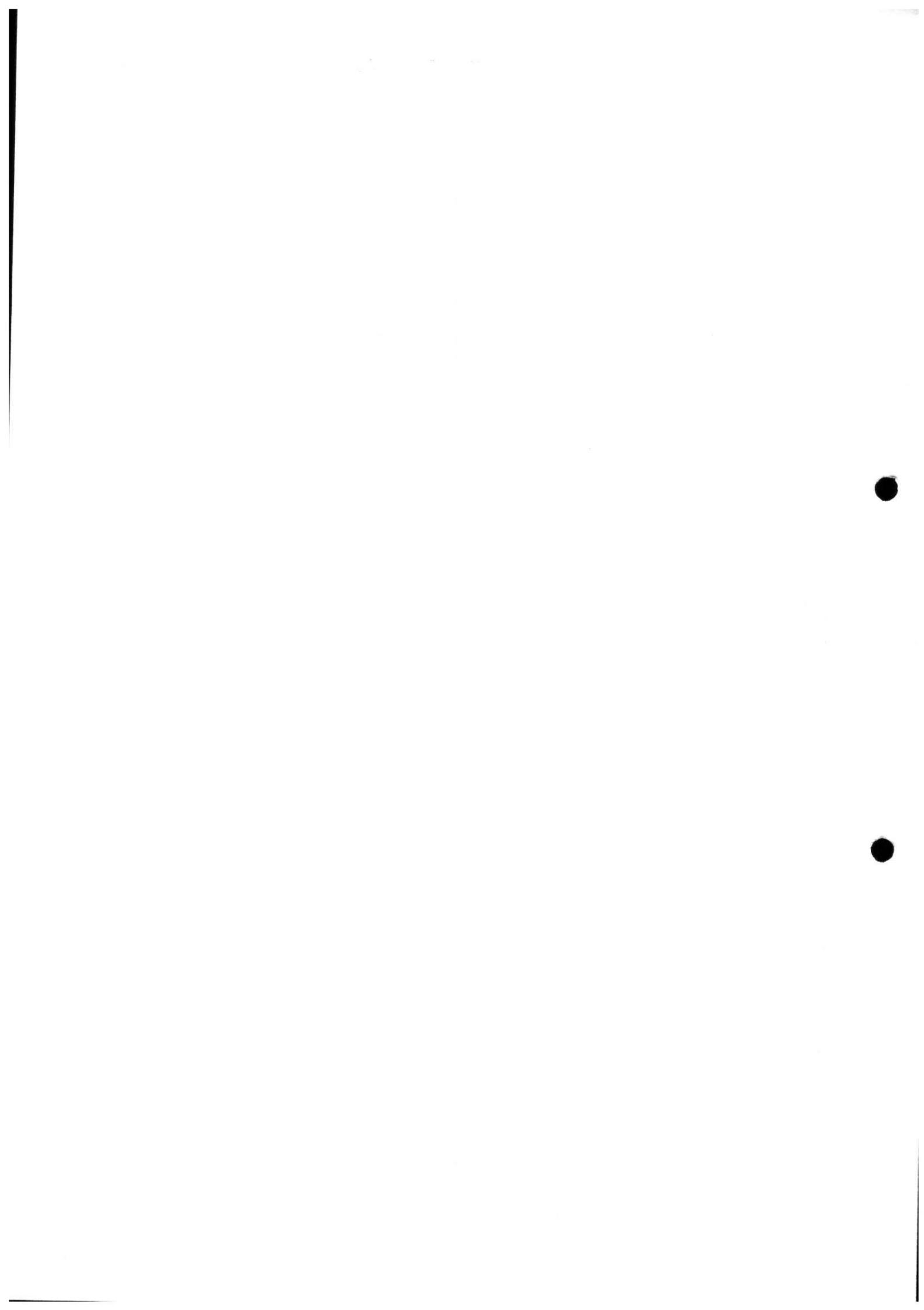


[Signature]



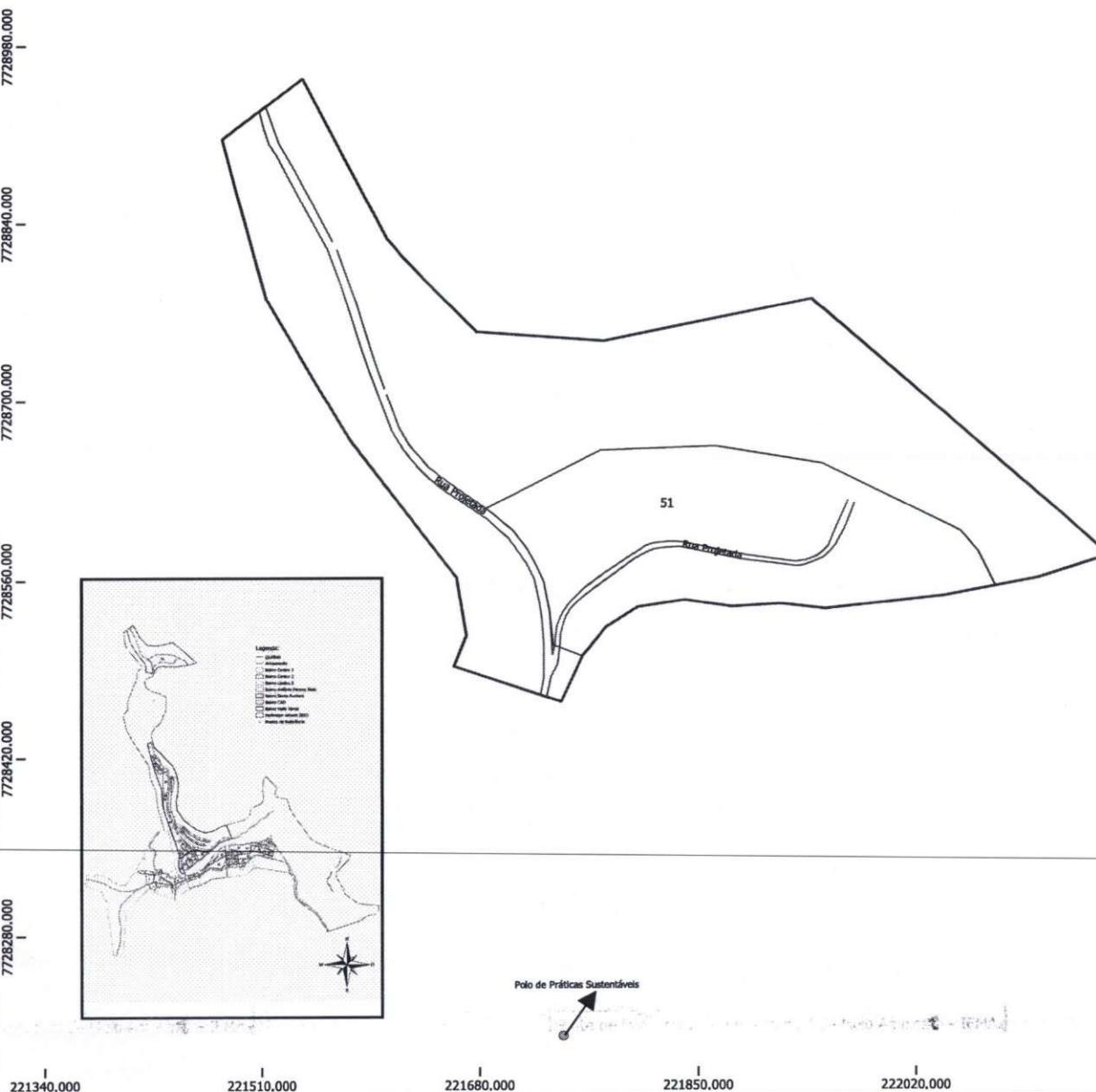
BAIRRO 2 - SÃO FRANCISCO





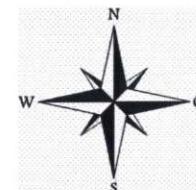
BAIRRO VALLE VERDE - DISTRITO SEDE

221340.000 **221510.000** **221680.000** **221850.000** **222020.000** **222190.000**



Legenda:

- Quadras Bairro Valle Verde
 - Arruamento Bairro Valle Verde
 - Bairro Valle Verde
 - Pontos de Referência Bairro Valle Verde



Prefeitura Municipal de Ibitirama



Titulo:

Folha:

A3

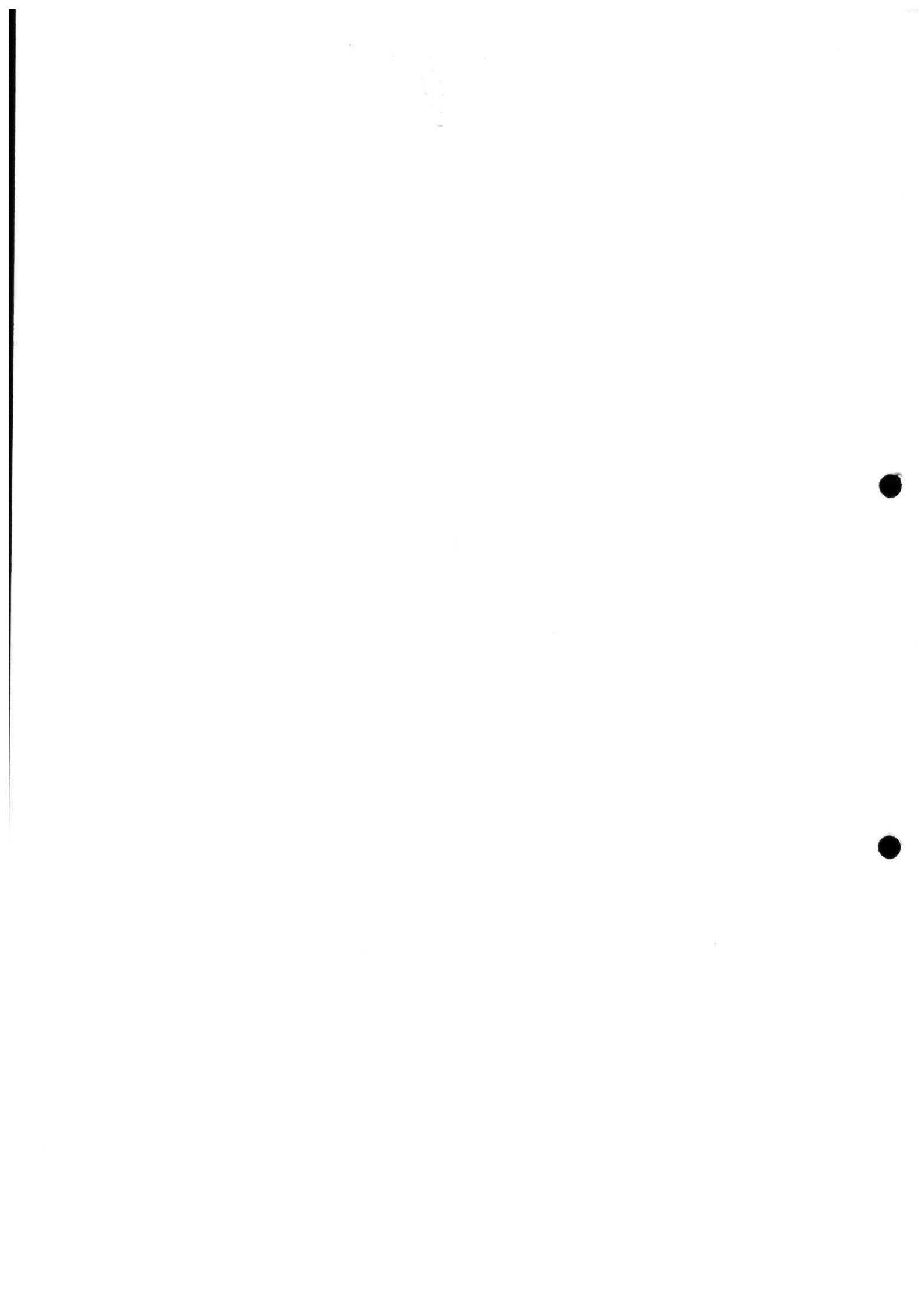
Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Aleixo

[Fonte de imagens](#)

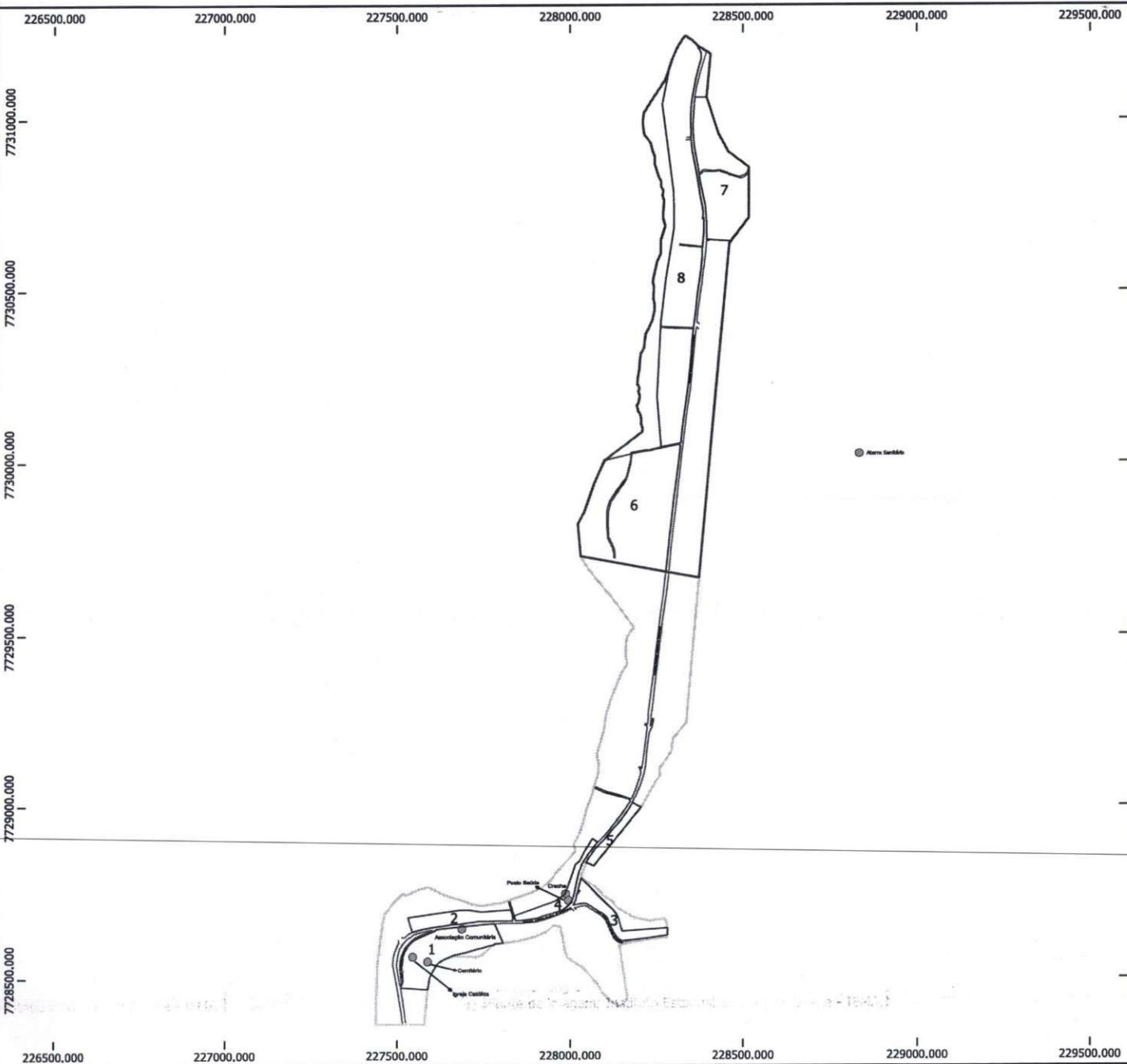
2012 - 2014

Banco de dados:
Portuguese EPCC 2189

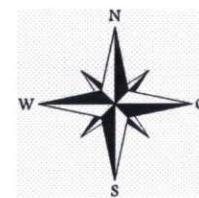
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S



QUADRAS E BAIRROS - SÃO FRANCISCO



- Quadras
- Arruamento
- Bairro 2
- Bairro 1
- Pontos de Referência



0 250 500 750 m



Prefeitura Municipal de Ibitirama
ES
UFES



Título:
Quadradas e Bairros - São
Francisco

Folha:
A3

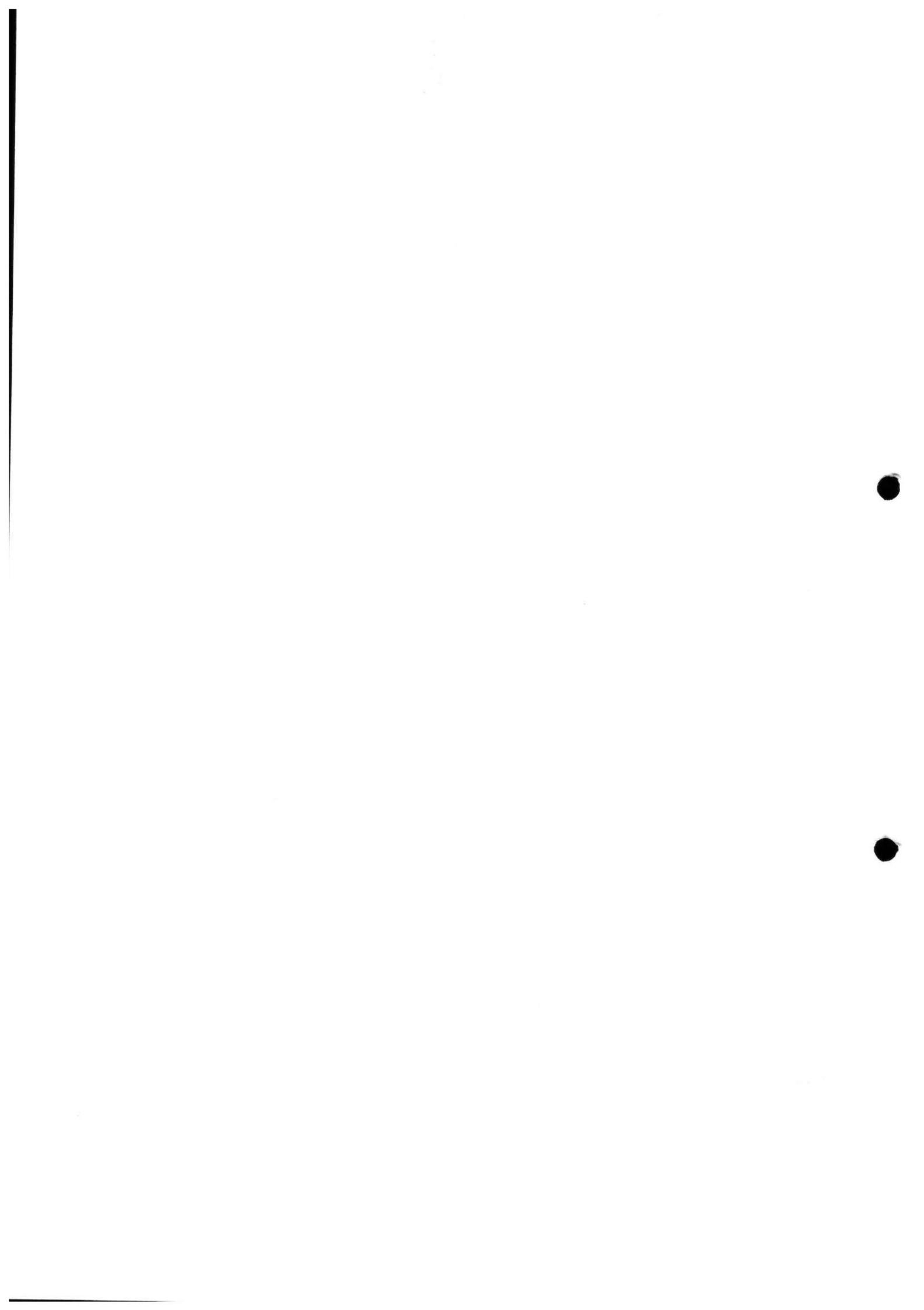
Convenio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre

Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente - IEMA,

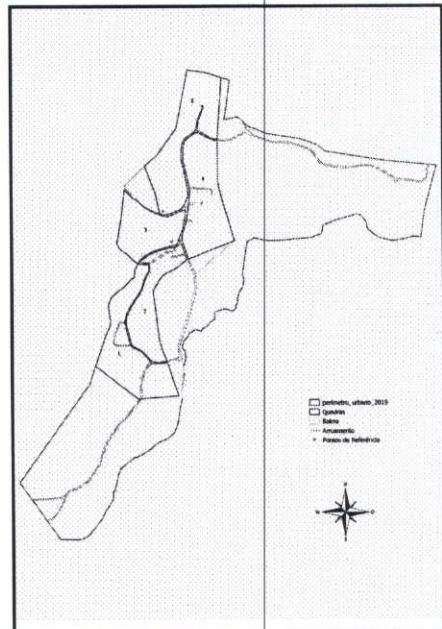
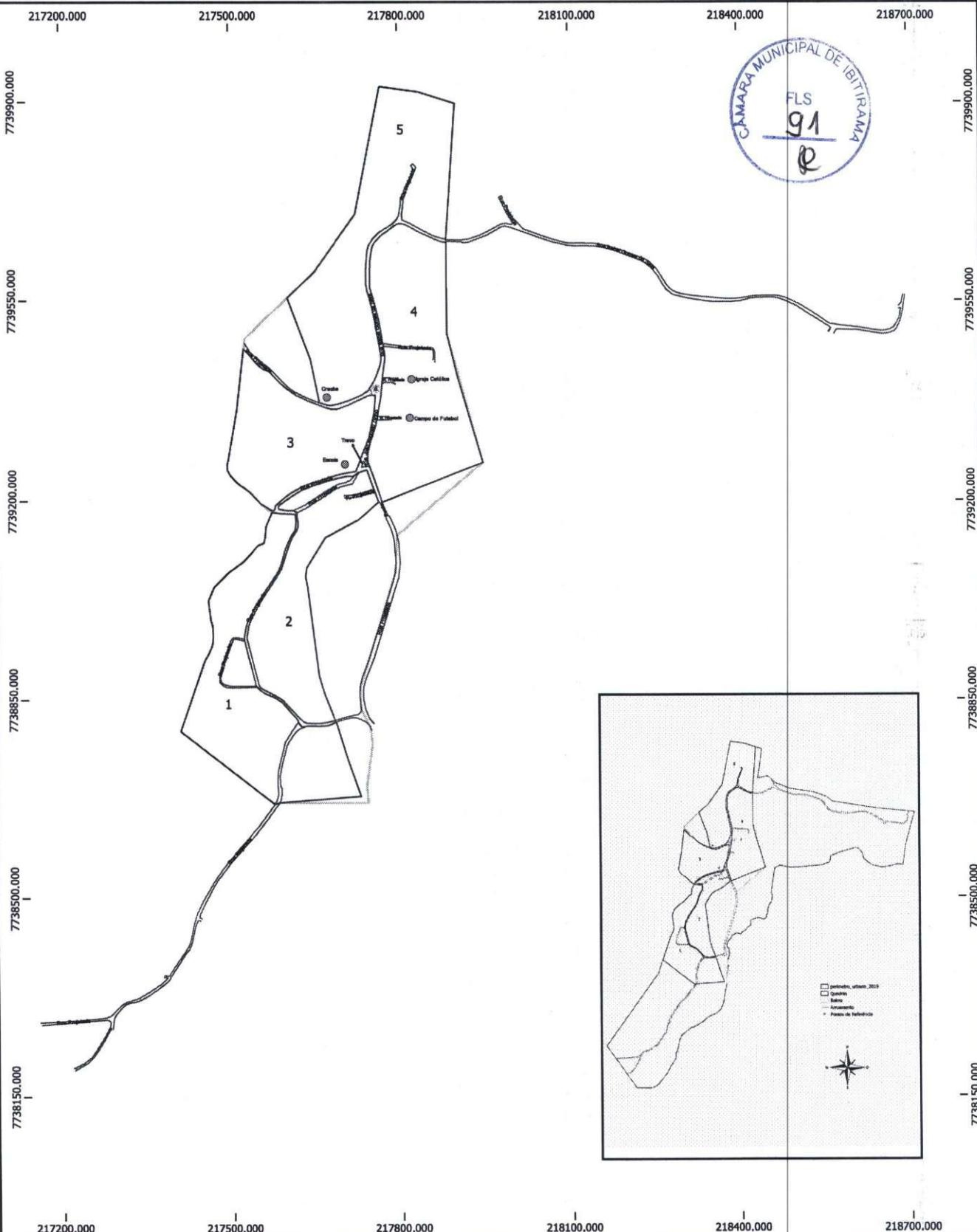
2012 - 2014

Banco de dados: i3geo

Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S



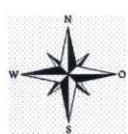
COMUNIDADE DE PEDRA ROXA



Legenda:

- Quadras
- Bairro
- Arruamento
- Pontos de Referência
- - Praça

1 - Praça Pedro Joaquim de Oliveira



0 100 200 300 m



Prefeitura Municipal de Ibitirama



Título:
Bairro - Pedra Roxa

Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre

Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos- IEMA,

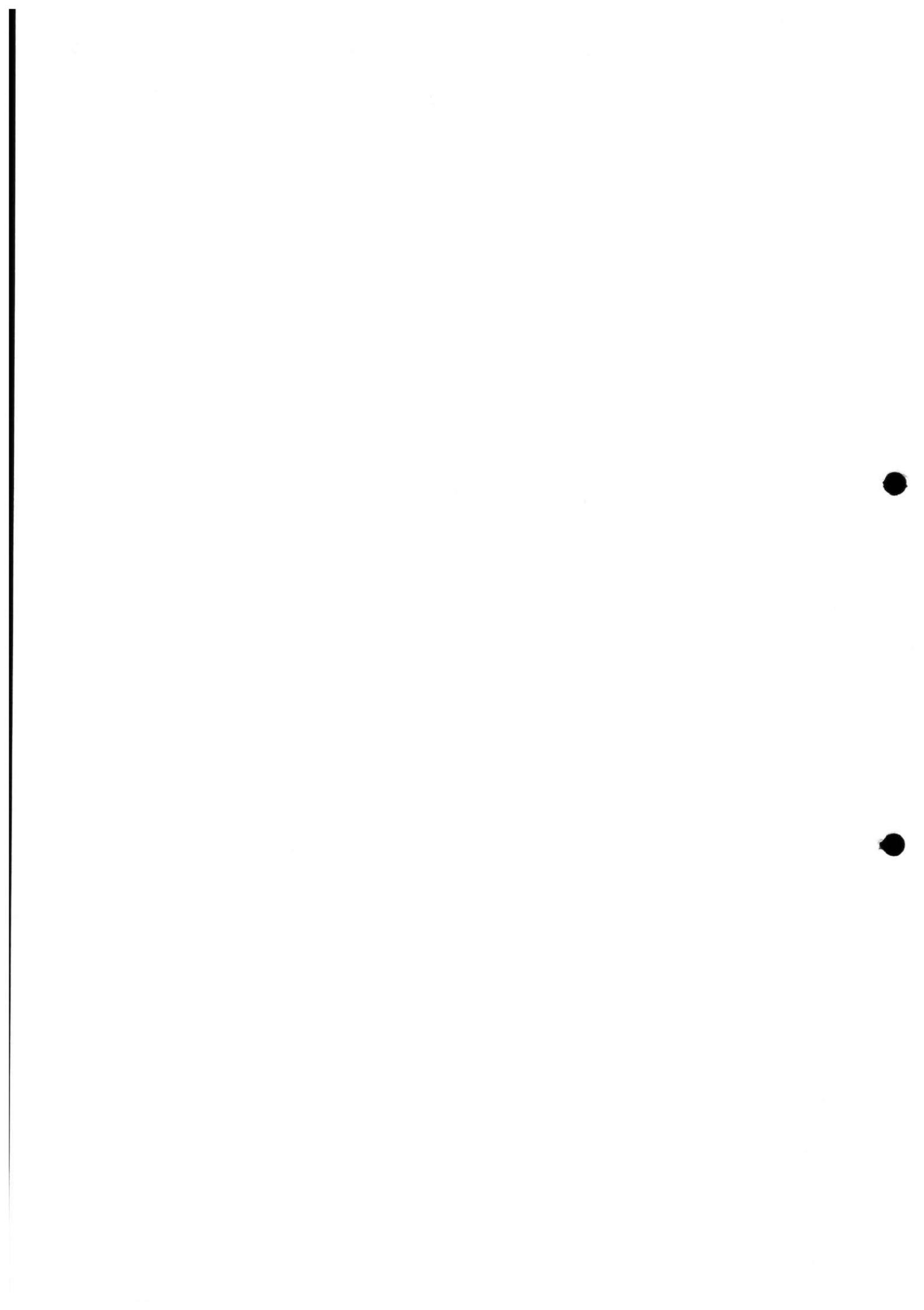
2012 - 2014

Banco de dados: i3geo

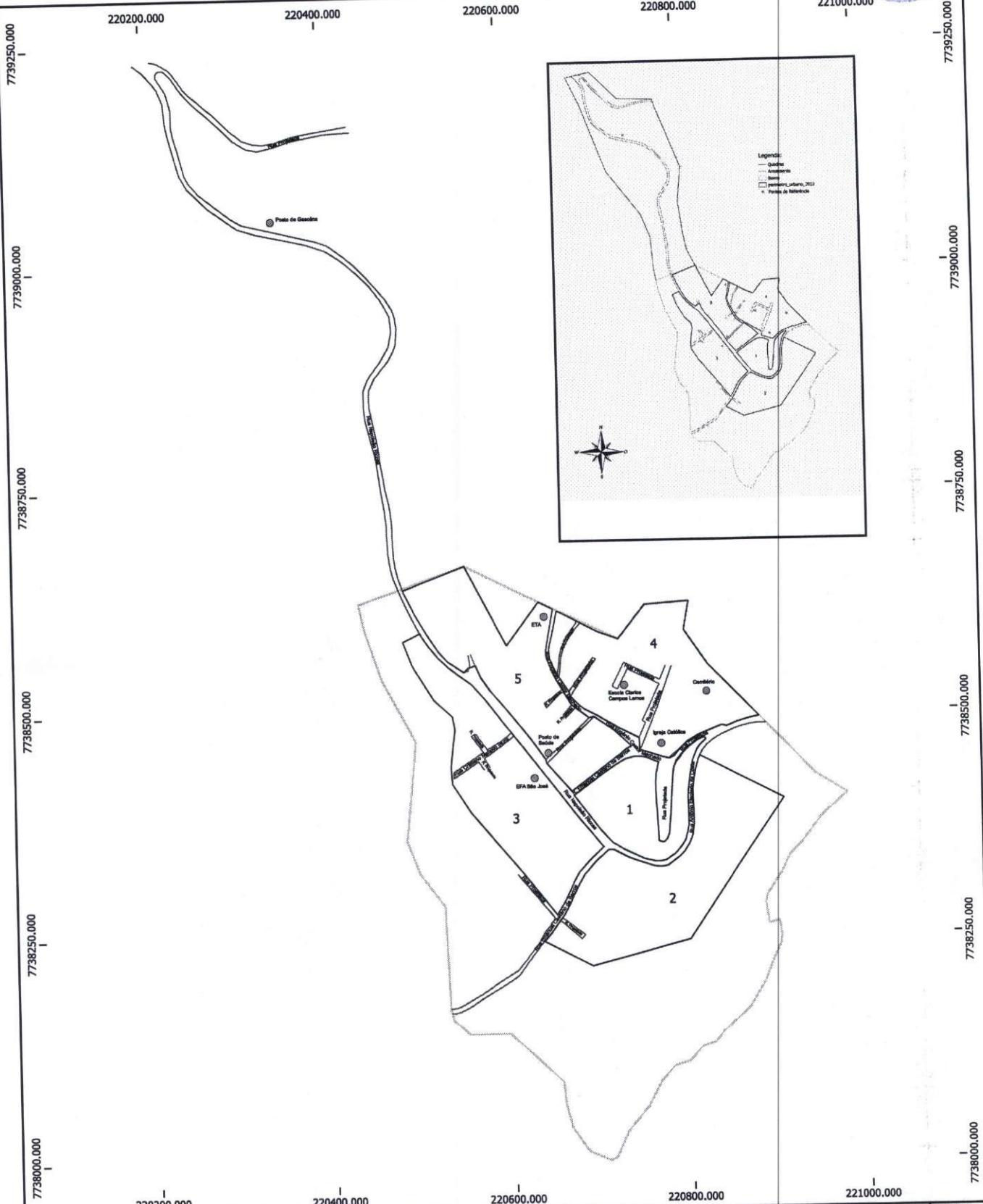
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S

Folha:

A3



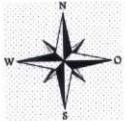
BAIRRO - SÃO JOSÉ DO CAPARAÓ



Legenda:

- Quadradas
- Arruamento
- Bairro

Pontos de Referência



0 100 200 300 m



Prefeitura Municipal de Ibitirama

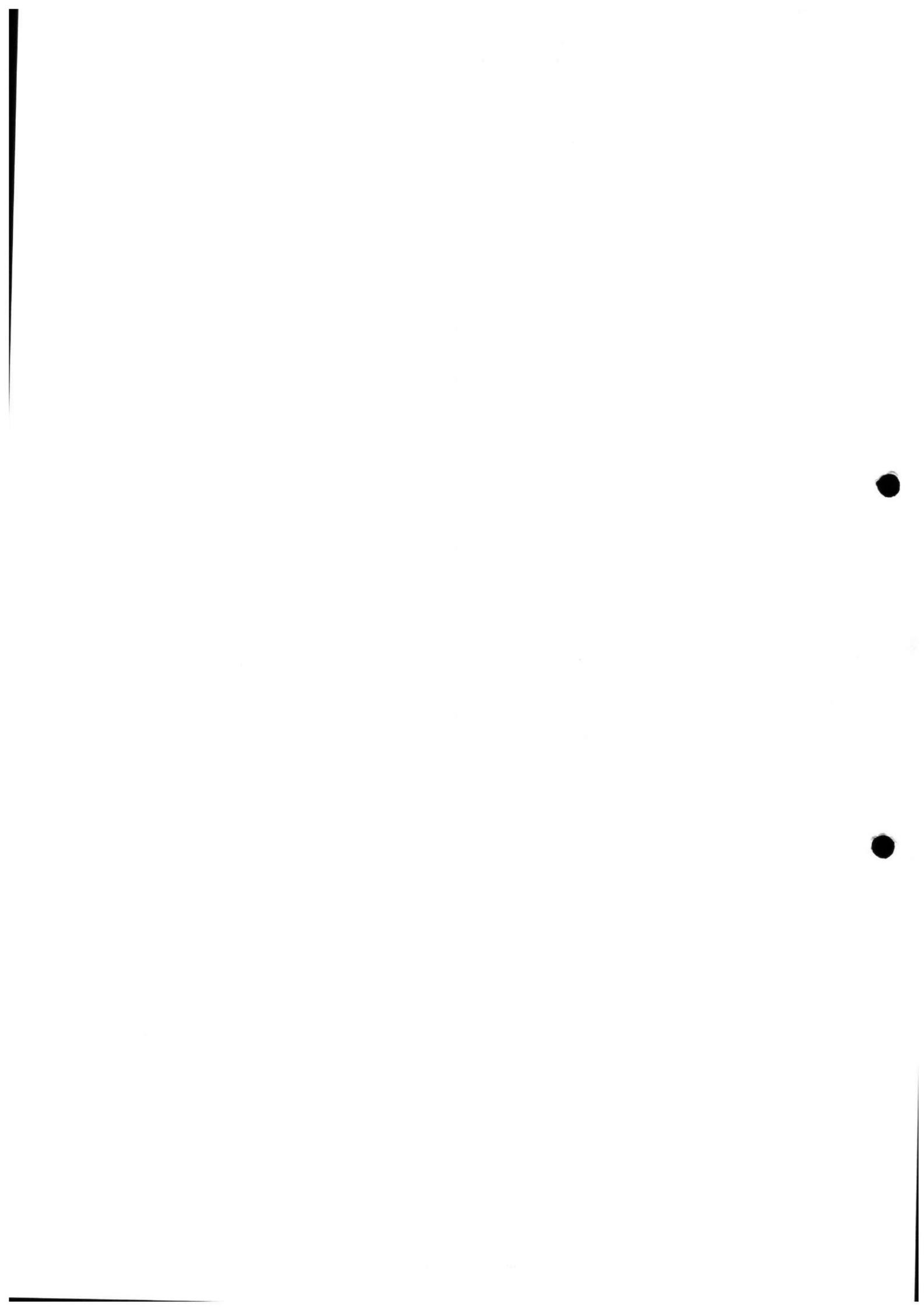


Título:
Bairro São José do Caparaó

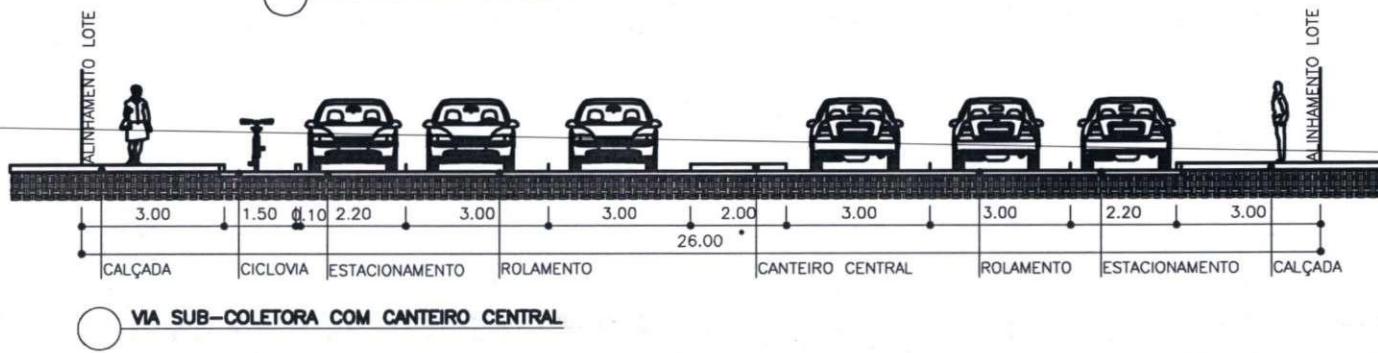
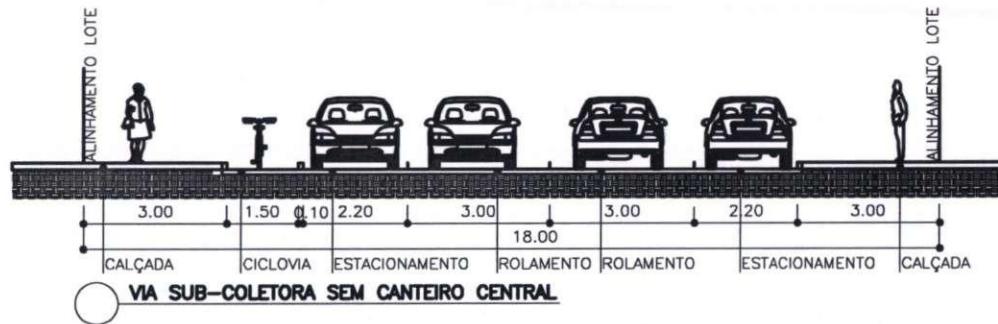
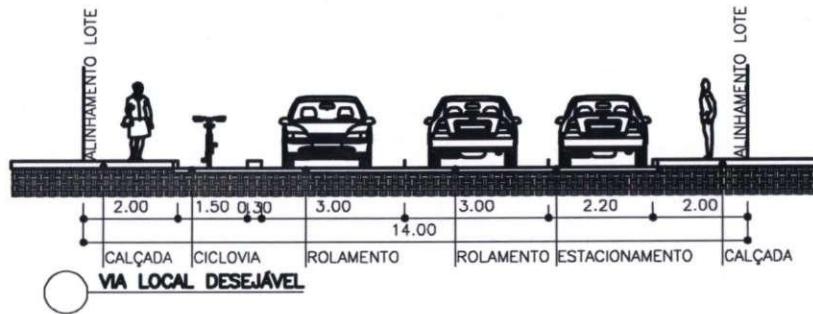
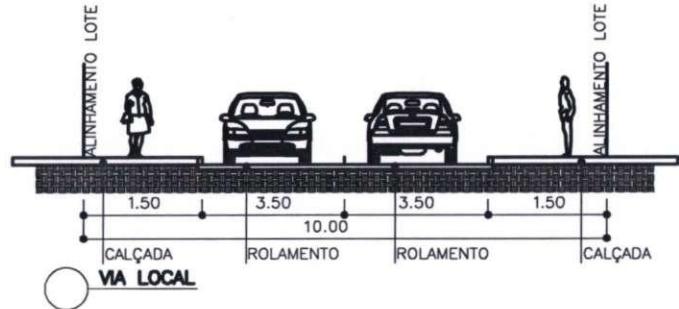
Folha:

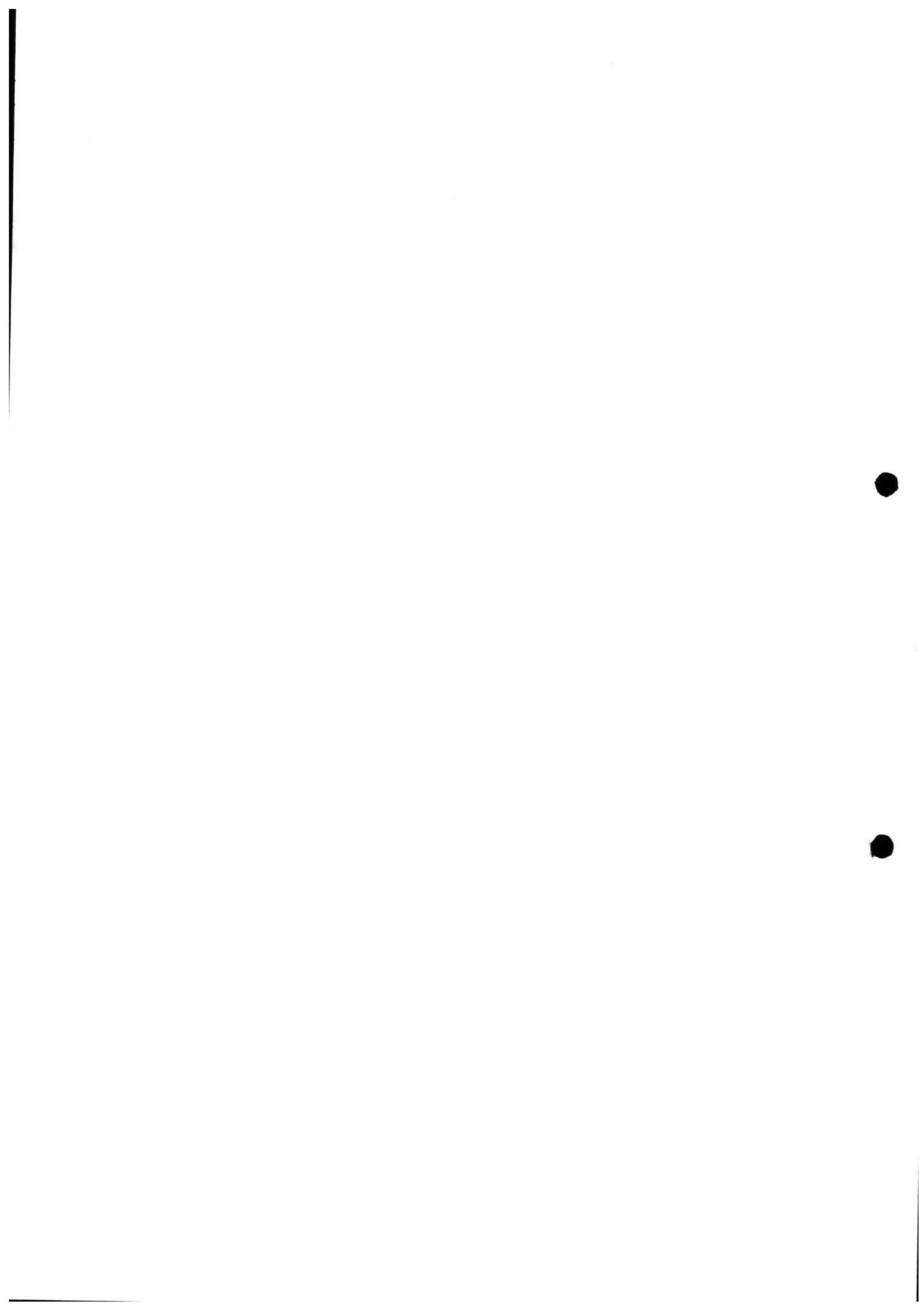
A3

Convênio 160/2018: Universidade Federal do Espírito Santo,
Campus Alegre
Fonte de imagem: Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA,
2012 - 2014
Banco de dados: i3geo
Datum: EPSG:31984 - SIRGAS 2000/ UTM zone 24S



CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO SISTEMA VIÁRIO
SEÇÕES TRANSVERSAIS TÍPICAS DE VIAS URBANAS

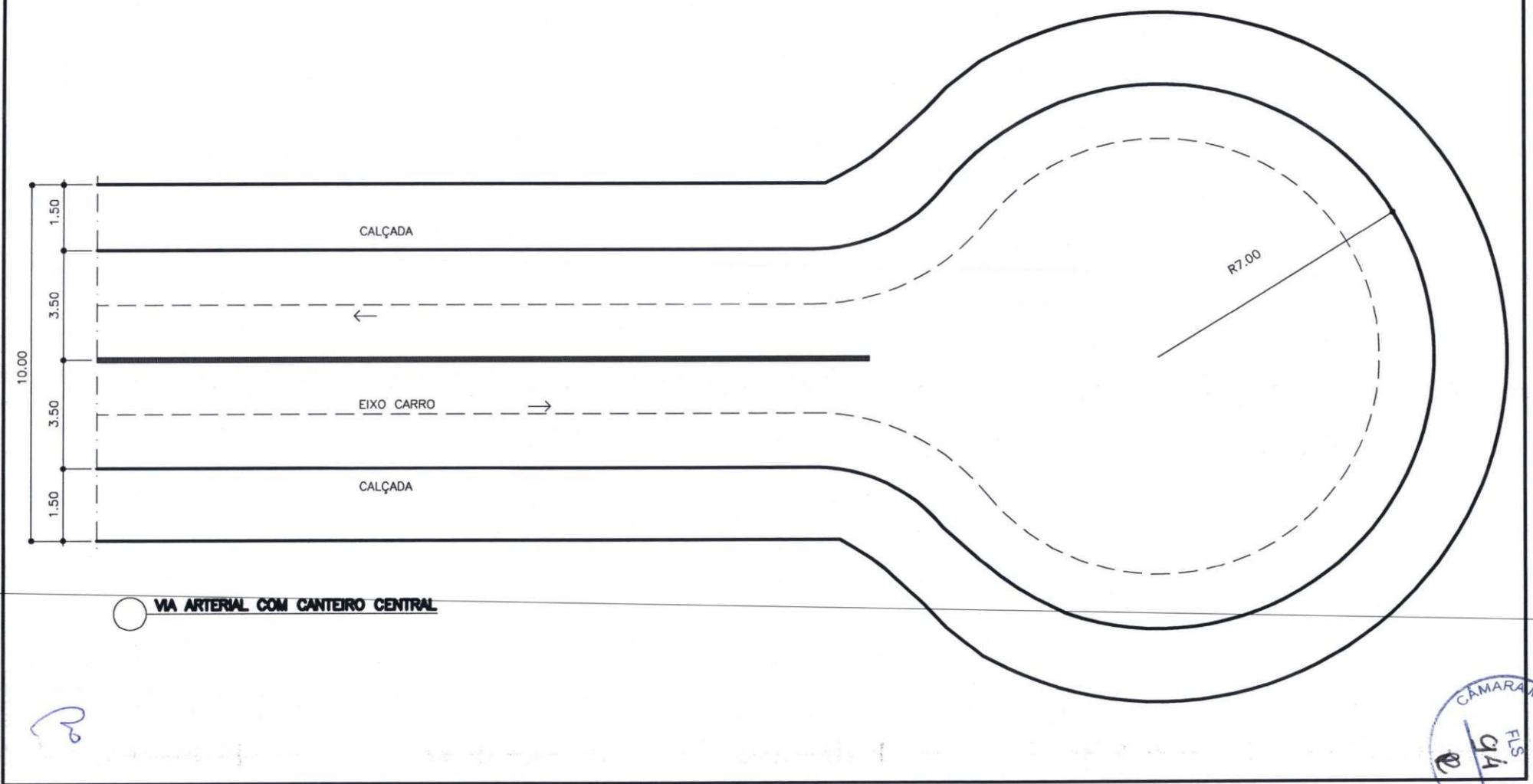


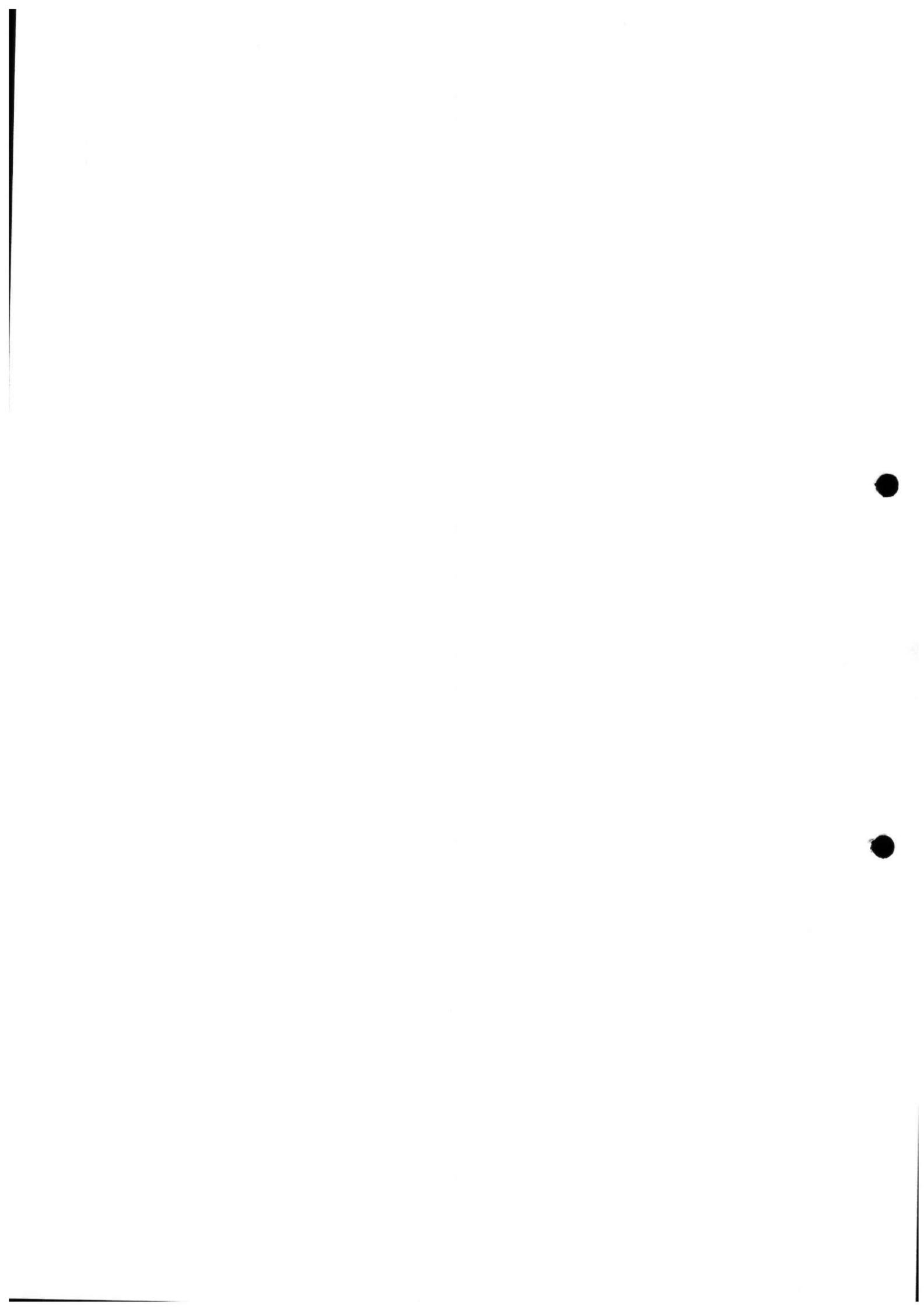


ANEXO

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO SISTEMA VIÁRIO

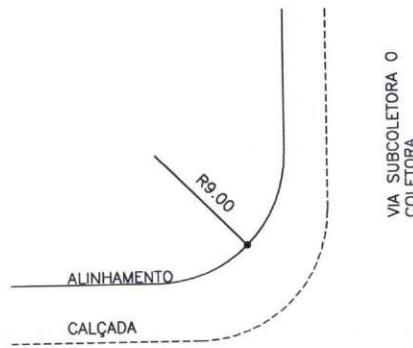
VIA LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO



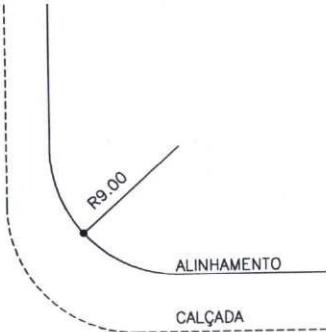


3

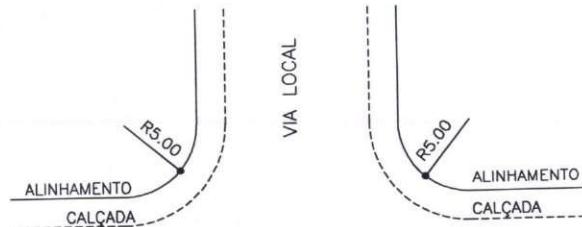
ANEXO - FOLHA 2/ 3
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO
SISTEMA VIÁRIO
RAIOS DE CURVATURAS NAS INTERSEÇÕES



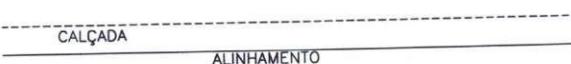
ARTERIAL



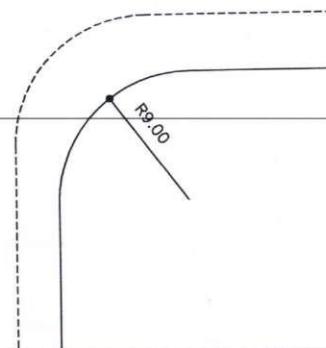
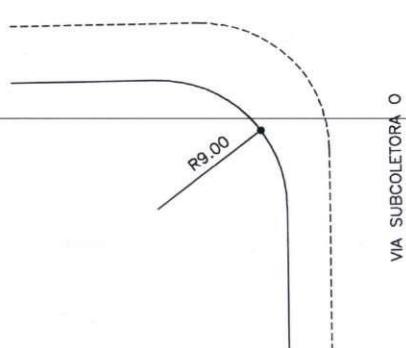
VIA SUBCOLETORA COLETORA

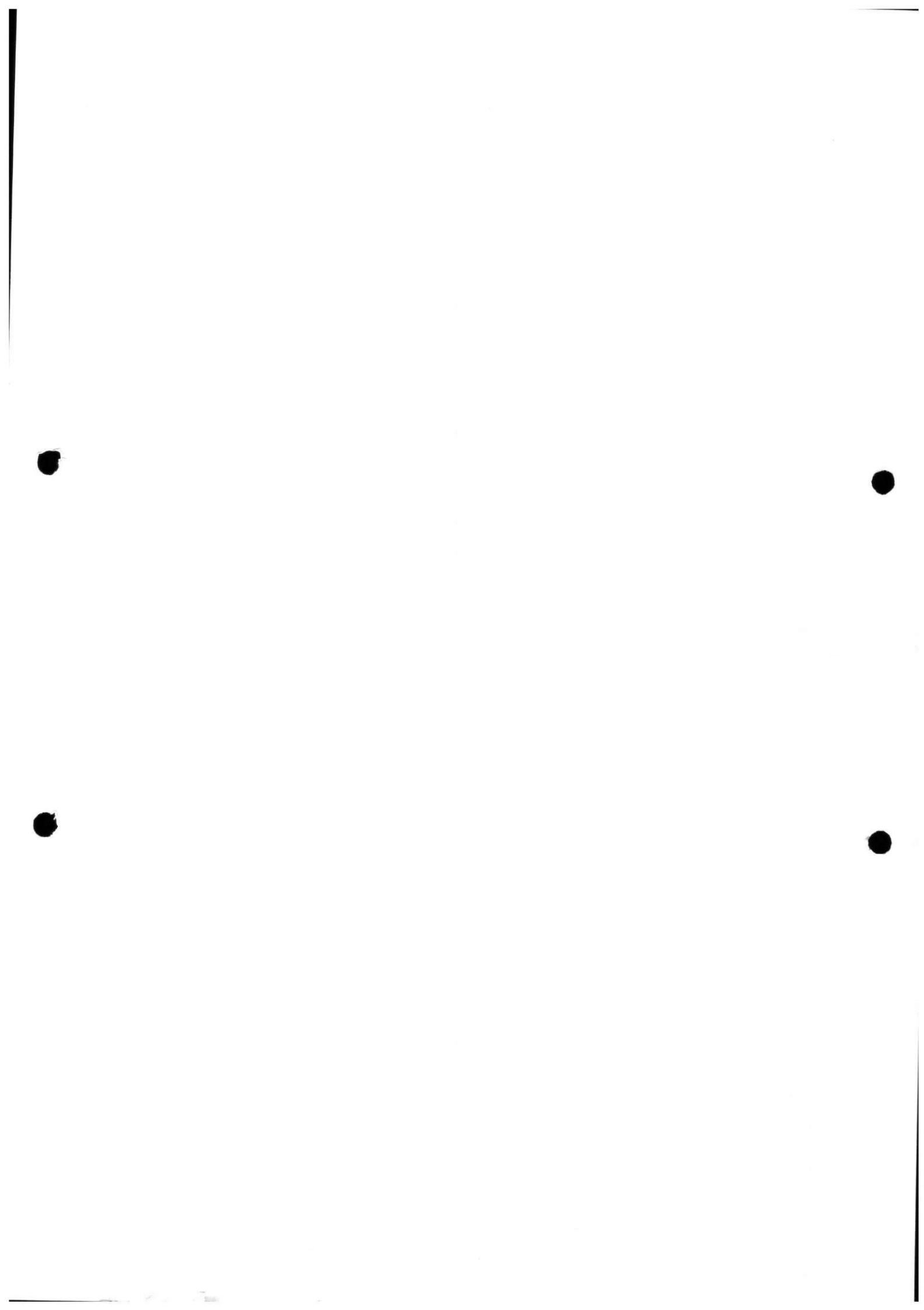


VIA LOCAL



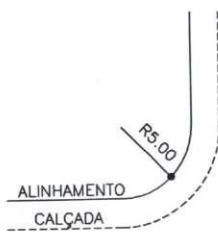
VIA LOCAL



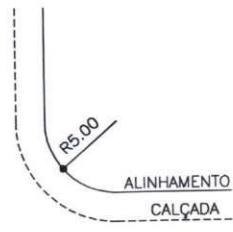


3

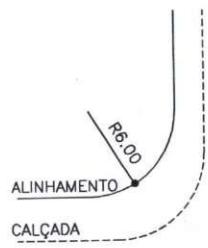
ANEXO - FOLHA 1 / 3
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO
SISTEMA VIÁRIO
RAIOS DE CURVATURAS NAS INTERSEÇÕES



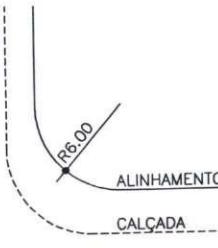
VIA LOCAL



VIA LOCAL

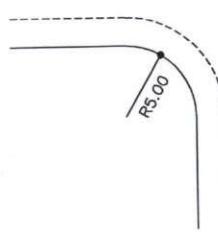


VIA LOCAL

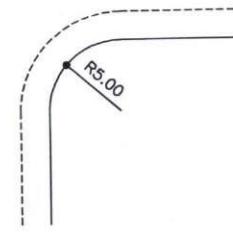


ALINHAMENTO
CALÇADA

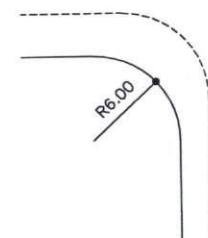
VIA SUBCOLETORA/
COLETORA/ ARTERIAL



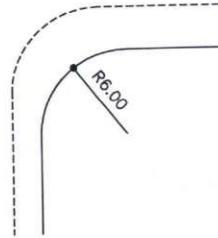
VIA LOCAL

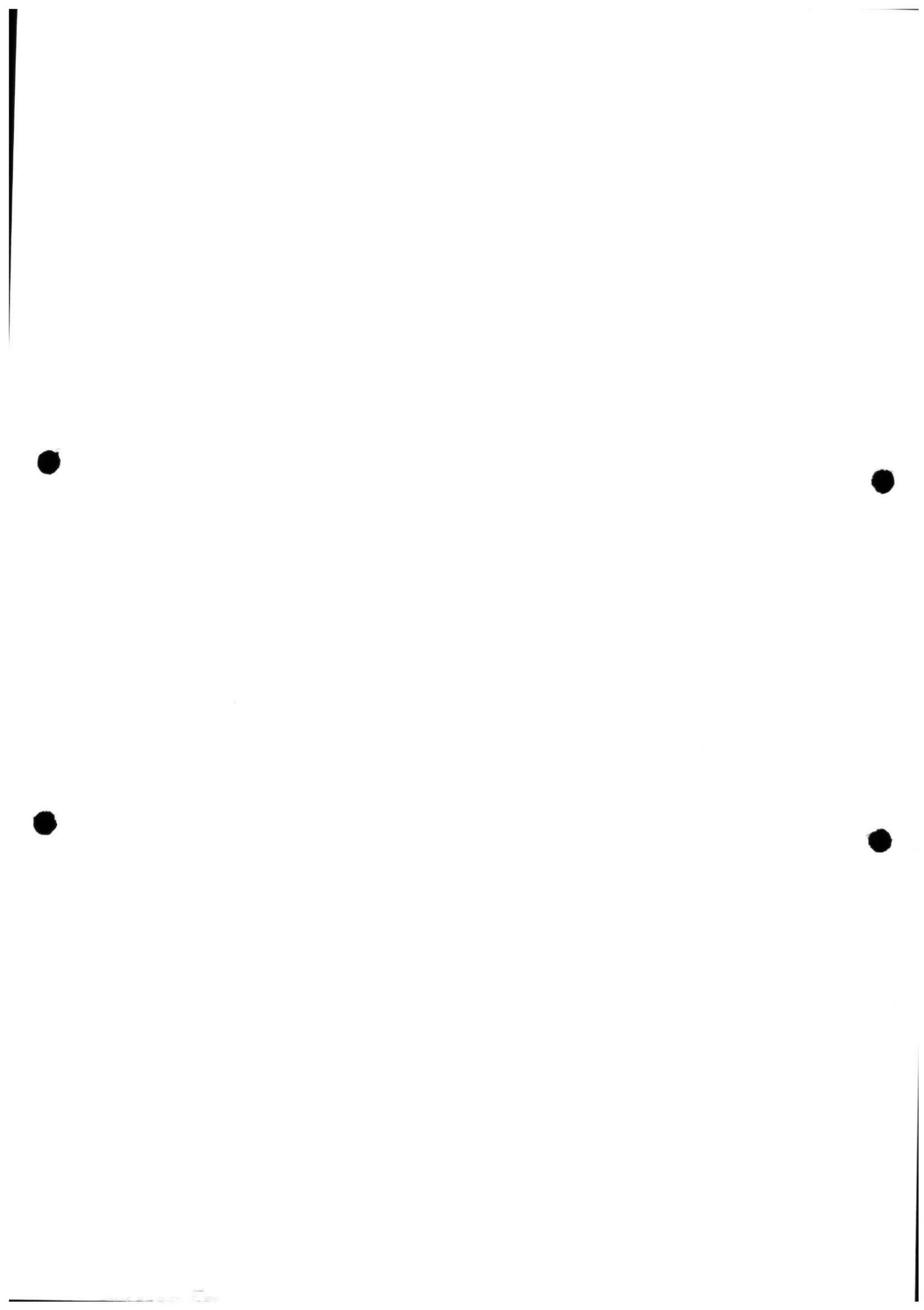


VIA LOCAL



VIA LOCAL





ANEXO 4.2 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO												
ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO – CHACREMENTOS / SITIOS DE RECREIO E ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL												
USO		TO Maxima (%)	TP Mínim a . (%)	Área verde (%)	Quantidade residencias	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS							FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		50	50	30,00	2,0	9,00	12,00 m	5,00 m	3,00 m com abertura	3,00 m com abertura	30,00	1200,00
Residencial Multifamiliar												
	Comércio e Serviços 3ª (1)											
		60	30	20,00	1,0 (empreendimento)	3,00	6,00 m	5,00 m	3,00 m com abertura	3,00 m com abertura	30,00	2500,00

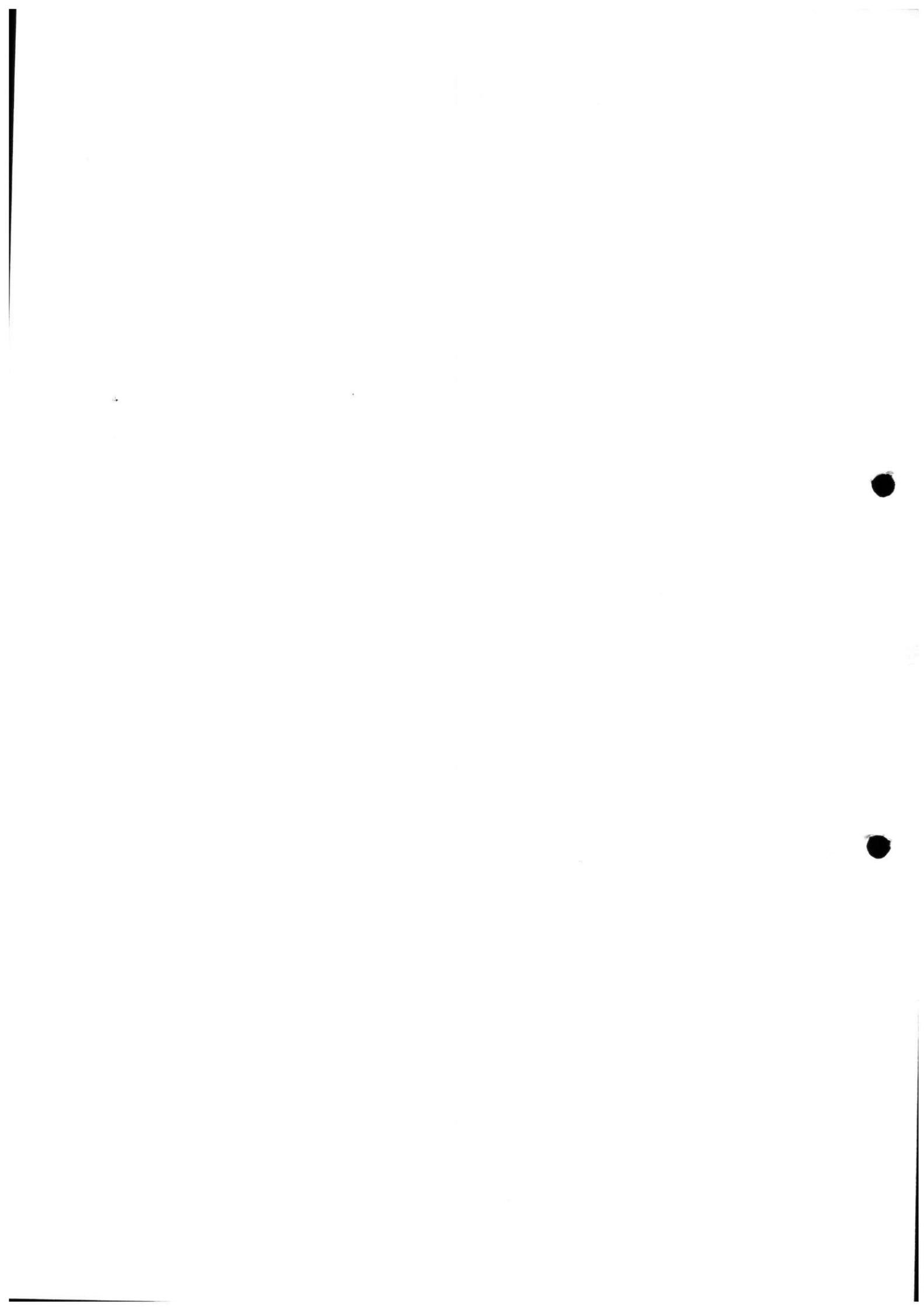
(1) Mediante aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal de Ibitirama e dos demais condonimos;

(2) TO = taxa de ocupação

(3) TP = taxa de permeabilidade

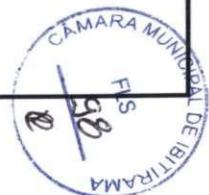
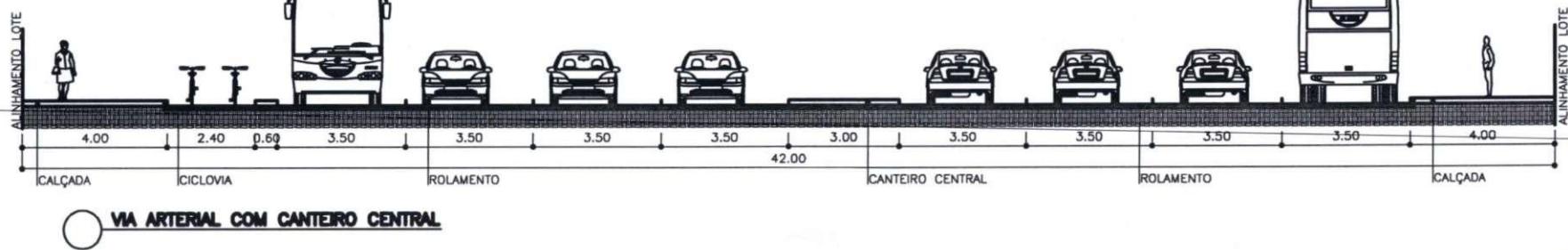
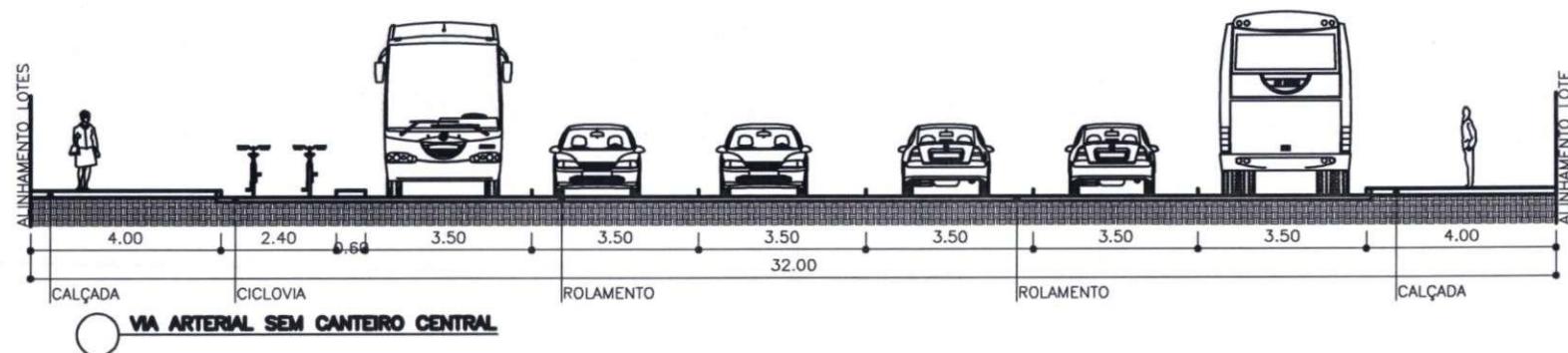
(4) Área verde: nas áreas verdes poderá ser admitido espécies variadas intercaladas – nativas, exóticas, frutíferas, arbustivas e ornamentais.

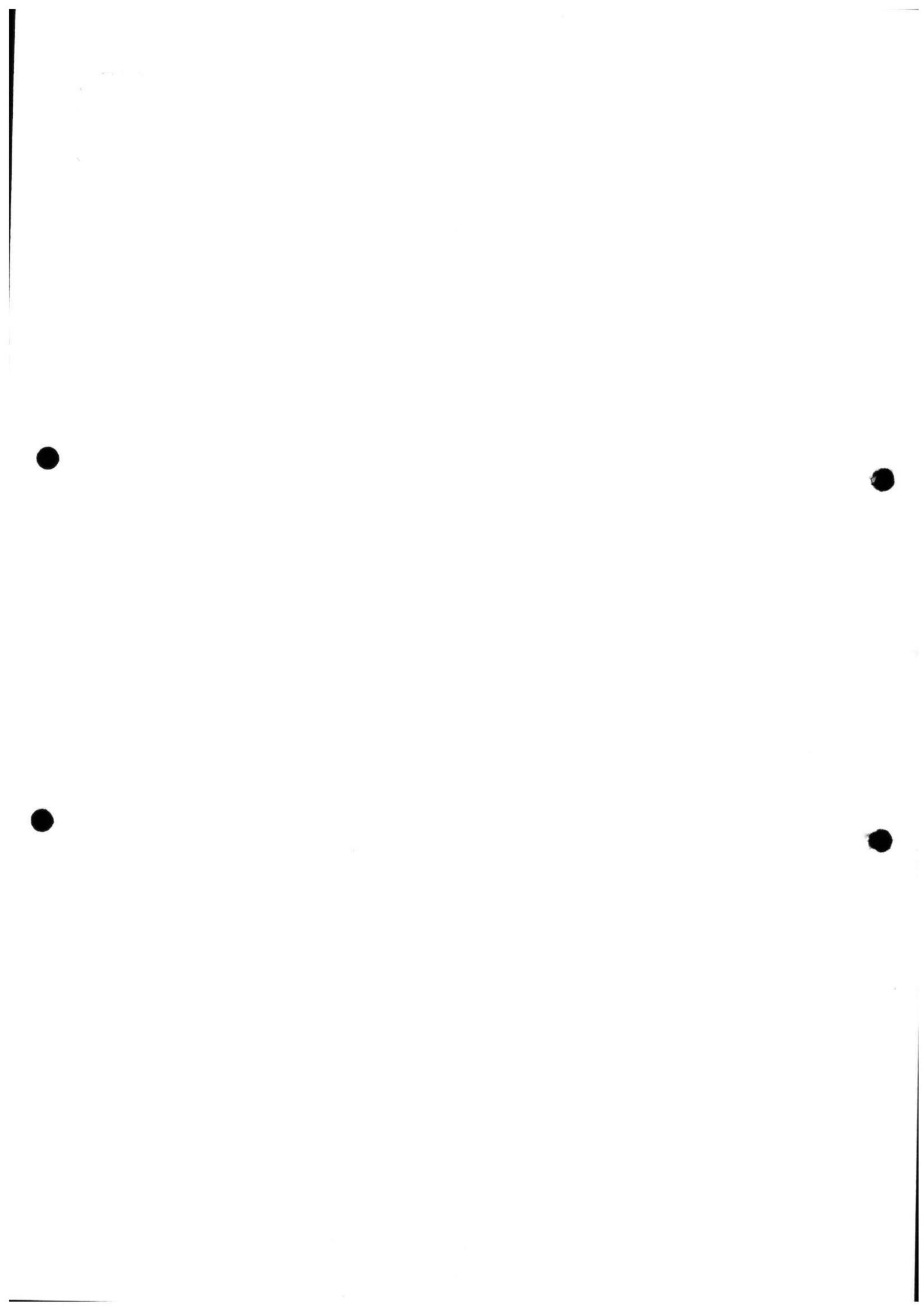




CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO SISTEMA VIÁRIO
SEÇÕES TRANSVERSAIS TÍPICAS DE VIAS URBANAS

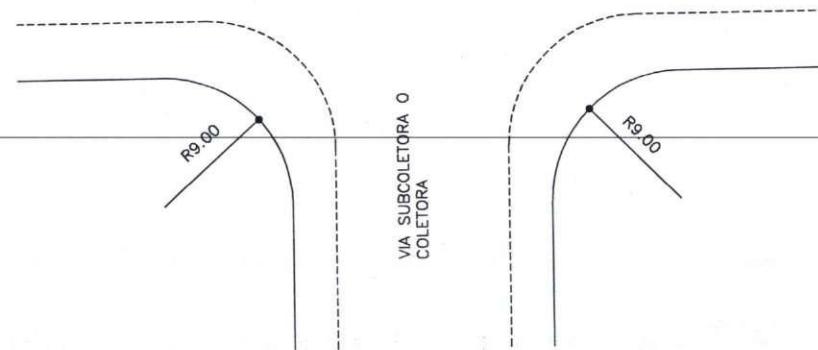
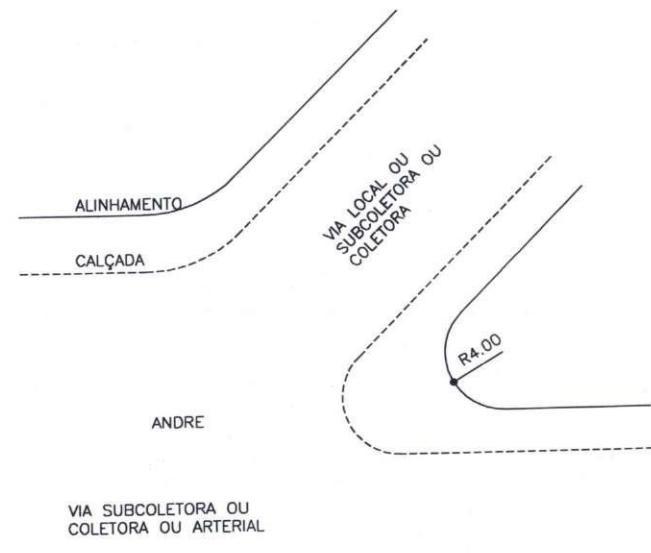
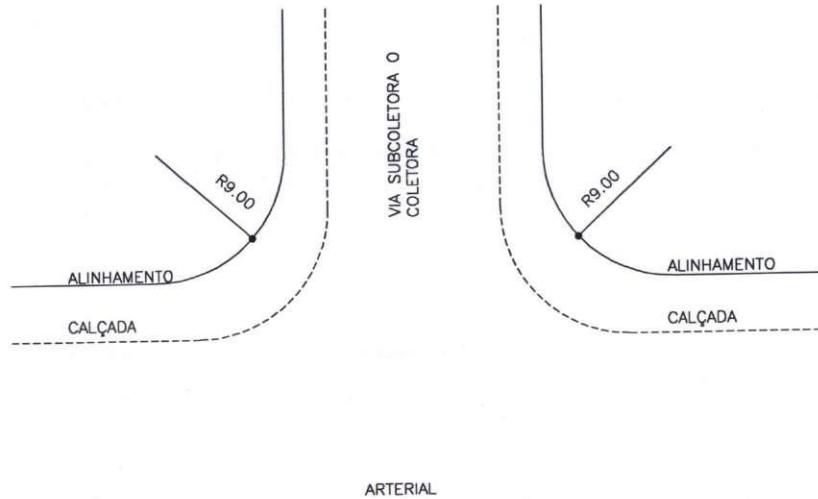
3

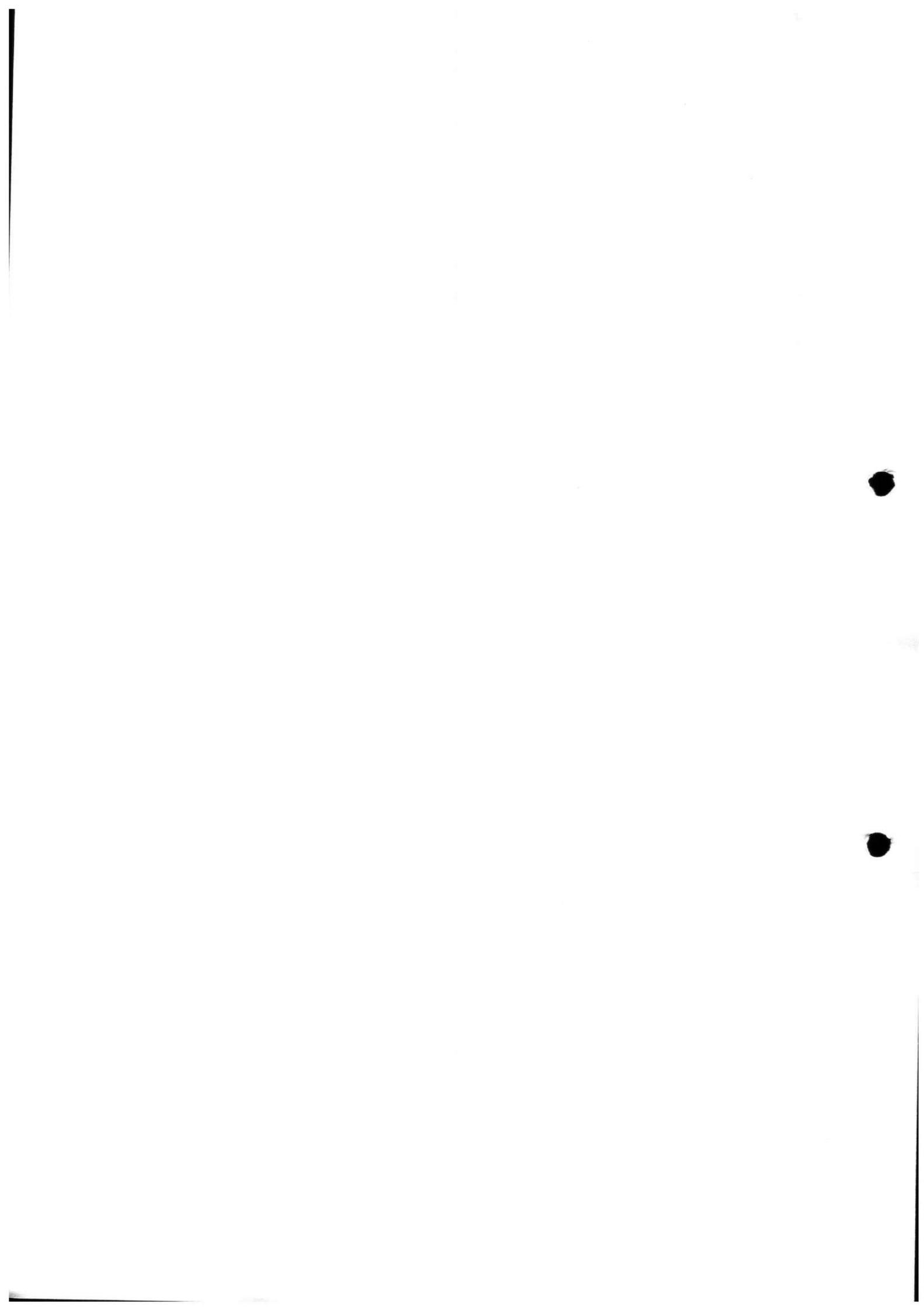




ANEXO ■ – FOLHA 3/ 3
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAIS DO
SISTEMA VIÁRIO

RAIOS DE CURVATURAS NAS INTERSEÇÕES





ANEXO 04 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E ESTRUTURAIS DE REDE VIÁRIA BÁSICA

Características		Tipo de Via						
		Estrutural	Arterial	Coletora	Sub-Coletora	Via Local	Via Rural	
FÍSICAS	Faixa de Domínio	51,00m a 70,00m	32,00m a 50,00m	18,00m a 35,00m	18,00m a 26,00	11,00m a 21,00m	11,00m a 15,00m	30% da Via Local
	Canteiro Central	Aconselhável = 4,00m	Aconselhável = 3,00m	Aconselhável = 2,00m	Aconselhável = 2,00m	-	-	-
	Largura dos Passeios	mínimo = 4,00m		mínimo = 3,00m		1,50m	-	-
	Largura da Faixa de Rolamento	3,50m		3,00 a 3,50m		3,50m	3,00m	-
	Largura da Ciclovia ou Ciclofaixa	mínimo bidirecional = 2,40m		mínimo unidirecional = 1,50m, quando proposto			-	mínimo unidirecional = 1,50m
	Número Mínimo de Faixas de Rolamento por sentido	Sem canteiro central = 2	Sem canteiro central = 1 com estacionamento em ambos os lados	Sem canteiro central = 1 com estacionamento em ambos os lados	1 com estacionamento em dos lados da via e no lado contrário a ciclovia ou ciclofaixa	1	-	-
		Com canteiro central = 4	Com canteiro central = 2 com estacionamento em ambos os lados	Com canteiro central = 2 com estacionamento em ambos os lados				
	Tipo de Pavimentação	Asfalto ou concreto	Asfalto ou concreto	Asfalto ou concreto ou bloquete ou parelelipídeo	Asfalto ou concreto ou bloquete ou parelelipídeo	-	Asfalto ou concreto ou bloquete ou parelelipídeo	
	Tipo de Iluminação	Atender aos Padrões Estabelecidos pelo órgão Municipal Responsável					-	Atender aos Padrões Estabelecidos pelo órgão Municipal Responsável
	Estacionamento	Sem estacionamento	Estacionamento em ambos os lados da via Dimensão = 2,20m	Estacionamento em ambos os lados da via Dimensão = 2,20m	Estacionamento em ambos os lados da via Dimensão = 2,20m	1 Estacionamento e um dos lados da via Dimensão = de 2,20m	-	Sem estacionamento
GEOMÉTRICAS	Velocidade Diretriz de Projeto	80 km/ h		40/ 50 km/h	40/ 30 km/h	30 km/h	40/ 50km/ h	Sem passagem de veículo
	Rampa Máxima	8%		8% a 10%	8% a 10%	25% a 30%	10% a 15%	8% a 12%
	Rampa Mínima longitudinal		0,50%	0,50%	0,50%	1,00%	-	1,00%
	Rampa Transversal			2%				2%
	Inclinação do Passeio e altura do meio-fio	2% a inclinação transversal do passeio Meio-fio com altura de 0,15m					-	-
	Raio Mínimo	Conforme Velocidade Diretriz				Praça de Retorno = 7,00m	-	-
	Altura Livre	6,00m		5,50m			-	-
	Inclinação da Guia rebaixada para pedestres	8%					-	8%



