



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1.101/84.

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO  
URBANO NO MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU,  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO!"

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ES, Faço Saber  
que a Câmara Municipal de Baixo Guandu-ES, por seus representantes  
legais APROVOU e eu Sanciono a seguinte Lei:-

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º- O parcelamento do solo para fins urbanos,  
será procedido na forma desta Lei e das normas Federais e Estaduais  
aplicáveis a matéria.

Art. 2º- O parcelamento do solo para fins urbanos  
podrá ser efetuado mediante loteamento ou desmembramento.

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

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão  
de gleba em lotes destinados á edificação, com aproveitamento do  
sistema viário existente, desde que não implique

Continua...

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 3º - Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

- I - Loteamento para uso residencial - são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;
- II - Loteamentos para uso industrial - são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;
- III - Loteamentos para urbanização específica - são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos programas de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de menor renda;
- IV - Loteamentos destinados à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social - são aqueles realizados com a interveniência ou não do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender as classes de população de menor renda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - Terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes a proteção e o escoamento das águas;
- II - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- III - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - Terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- V - Terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - Áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 6º - Na implantação dos projetos de loteamento será obrigatória a manutenção da vegetação existente e a observância à topografia local, não se permitindo movimento de terras, cortes e aterros, que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

2



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - As áreas destinadas a uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir, em um todo, parcela inferior a 35% da gleba a ser parcelada, observada a seguinte proporção:
  - a) 5% para espaços livres de uso público;
  - b) 10% para equipamentos comunitários.
- II - Os lotes deverão ter área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou conjuntos habitacionais de interesse social.
- III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado.
- IV - Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:
  - a) rede de escoamento de águas pluviais;
  - b) rede e equipamento para abastecimento de água potável;
  - c) rede de energia elétrica;

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

d) rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com tratamento primário antes da disposição final do efluente, devidamente aprovado pelo órgão competente, quando a gleba a ser parcelada não apresentar condições geológicas que permita a implantação de fossa séptica e sumidouro.

Art. 8º - Quando a solução de drenagem for feita através de galerias será admitida a sua utilização também como rede de esgoto sanitário desde que obedecido o disposto na letra d, do inciso IV, do Artigo 7º desta Lei.

Art. 9º - Os lotes, quando situados em esquina, deverão obedecer as exigências de testada para ambos os logradouros.

Art. 10º- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros), nem inferior a a 50m (cinquenta metros), e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros). (AnexoI).

Art. 11º- Quando o terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no artigo anterior, desde que:

- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- b) sejam projetadas passagens para pedestres com largura mínima de 3.00m (três metros).

Art. 12º- Consideram-se espaços livres de uso público, as praças, jardins, parques e demais áreas verdes.

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 13º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.

SEÇÃO II

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 14º - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único - Só serão permitidas vias locais sem saída, quando providas de praças de retorno na extremidade, que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 14,00m (quatorze metros), devendo ser prevista uma passagem para pedestre em sua extremidade. (Anexo I).

Art. 15º - A largura das vias de circulação nos loteamentos deverão atender as seguintes exigências (Anexo I):

I - Vias principais: largura mínima de 15,00m (quinze metros);

II - Vias secundárias: largura mínima de 12,00m (doze metros);

III - Vias locais: largura mínima de 10,00m (dez metros);

IV - Vias de pedestres: largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 16º - As vias de circulação classificam-se para efeito desta Lei, em função dos seguintes elementos:

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Vias principais - são aquelas que coletam e distribuem o fluxo de trânsito entre as vias expressas' (estradas ou vias de alta velocidade) e as vias secundárias.
- II - Vias secundárias - são aquelas que coletam e distribuem o trânsito entre as vias principais e locais, podendo também dar acesso aos lotes;
- III - Vias locais - são aquelas que dão acesso aos lotes residenciais, ou industriais, ligando-se quase sempre a uma via secundária;
- IV - Vias de pedestres - são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres.
- Art. 17º - A declividade mínima permitida nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento) e a máxima será de 7% (sete por cento), excetuando-se nas vias locais 15% (quinze por cento). (Anexo I).
- Art. 18º - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovada pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.
- Art. 19º - A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios ou calçadas deverá obedecer os seguintes critérios: (Anexo I).
- I - A pista de rolamento será composta de faixas de 3,50m (tres metros e cinquenta centímetros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Os passeios ou calçadas deverão ter declividade de 3% (tres por cento) no sentido transversal e não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 20º - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 3,00m (três metros). (Anexo I).

Art. 21º - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto à drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6,00m (seis metros). (Anexo I).

Parágrafo Único - O talude deverá ser protegido por cobertura vegetal, podendo ser substituído por estrutura de contenção, às expensas do loteador.

Art. 22º - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

### SEÇÃO III

#### DO DESMEMBRAMENTO

Art. 23º - Nos projetos de desmembramento com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será exigida reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e, comunitários e espaços livres de uso público, não podendo ser inferior a





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

15% (quinze por cento) da gleba, observa a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) de áreas livres de uso público;
- b) 10% (dez por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

Art. 24º - Nos projetos de desmembramento decorrentes de loteamentos, cuja destinação de área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento), a reserva de área pública deverá ser complementada, à critério do órgão municipal competente.

Art. 25º - Aplicam-se aos desmembramentos disposições urbanísticas exigidas para o loteamento estabelecidas nos incisos I, II e III, do Artigo 7º da presente Lei.

#### SEÇÃO IV

#### DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECIAIS

Art. 26º - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas e a atmosfera deverão ser previamente examinados pela Secretaria de Saúde do Estado.

Art. 27º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente.

Art. 28º - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

mais de um município, ou ainda quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00m<sup>2</sup> caberá ao Estado o exame e anuência prévia para aprovação municipal.

Art. 29º - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal estabelecer condições específicas para sua preservação.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I

DA FIXAÇÃO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

Art. 30º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar através de requerimento à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes urbanísticas para a gleba a ser loteada, apresentando, para este fim, os seguintes elementos:

I - Planta plani-altimétrica do imóvel, em 2(duas) cópias na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário e por profissional legalmente habilitado no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e com a respectiva ART-Anotação de Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, área e limite da área a ser loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- b) localização dos cursos d'água, nascentes e lagoas existentes no imóvel ou próximos a ele;
- c) indicação de bosques, monumentos naturais e demais acidentes geográficos, além das árvores de porte existentes no sítio;
- d) indicação das linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações, serviços de utilidade pública existentes no local ou projetados numa faixa de 30,00m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;
- e) Indicação das ferrovias e rodovias com suas faixas de domínio, existentes numa faixa de 30,00m (trinta metros) das divisas da área a ser loteada;
- f) indicação dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da área a ser loteada;
- g) Indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;
- h) Outras informações que possam interessar a orientação geral do loteamento, quando solicitado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

II - Planta de situação da gleba, a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - edição 1978.

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - Declaração das concessionárias de serviço público' de abastecimento de água e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV -A solução que deverá ser adotada para o esgotamento sanitário da gleba a ser parcelada.

Art. 31º - O órgão municipal competente indicará, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as seguintes diretrizes:

I - As vias de circulação do sistema viário básico do Município, relacionadas com a área que se pretende parcelar, de modo a permitir a articulação como sistema proposto.

II - Localização das áreas destinadas ao uso público.

III - Faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais.

IV - Faixas "non aedificandi", ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas do domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo' 15,00m (quinze metros) de cada lado.

V - A reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos, tais como os de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, quando for o caso.

VI - Outras diretrizes em razão da declividade da área, quando for o caso.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 32º - Observadas as diretrizes municipais quando da elaboração do projeto, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a sua aprovação, acompanhado dos seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIKO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Uma planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1000 (um por mil) com curvas de nível de metro em metro, e mais 02 (duas) cópias heliográficas, todas assinadas por profissionais devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-ES, registrada na Prefeitura e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e informações:
- a) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva dimensão e numeração;
  - b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões, área e destinação prevista;
  - c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - d) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - e) perfis longitudinais e transversais das vias de circulação e praças;
  - f) quadro demonstrativo da área total, das áreas úteis e áreas públicas.
- II - Projeto de rede de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos e tratamento, quando for o caso.
- III - 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.
- R.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos caimentos de coletoras, assim como o local de lançamento.

V - Projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo às suas medidas, padrões e normas.

VI - Projeto de arborização das vias de comunicação.

VII - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas.

VIII - Cronograma de execução de obras.

Art. 33º - A realização das obras constantes do cronograma a ser aprovado, é obrigatória, sendo da responsabilidade exclusiva do proprietário a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 34º - A execução das obras deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, assegurada em Termo de Compromisso, no valor equivalente ao custo orçado das obras, segundo uma das seguintes modalidades:

I - Garantia Hipotecária.

II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória.

Art. 35º - Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinada, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim.

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único - Na planta original e nas cópias ' do projeto do loteamento a Prefeitura identificará' junto ao carimbo de aprovação as áreas a serem da-' das em garantia.

Art. 36º - Do Termo de Compromisso a ser assinado no ato da a-' provação constará, obrigatoriamente:

- I - Expressa declaração do proprietário, obrigando-' se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras.
- II - Indicação e comprovante da modalidade de presta-' ção de garantia; na hipótese da garantia hipote-' cária indicar as quadras e os lotes gravados.
- III - Indicação das áreas públicas.
- IV - Indicação das obras a serem executadas pelo pro-' prietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-' las não podendo exceder a 02 (dois) anos.

Art. 37º - Cumpridas as exigências legais, o órgão municipal ' competente encaminhará o processo ao Prefeito Municí-' pal que baixará o respectivo Decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo Único - O Decreto de aprovação deverá con-' ter, no mínimo, as seguintes informações:

- I - Dados que caracterizem e identifiquem o imóvel.
- II - Indicação das áreas destinadas ao uso público.

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - Indicação das áreas a serem dadas em garantia para a execução das obras, no hipótese da garantia hipotecária.

Art. 38º - O órgão municipal competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do processo na Prefeitura, para sua aprovação.

Art. 39º - O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de aprovação, 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.

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

Art. 40º - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no Art. 39, desta Lei, antes de seu registro no registro de imóveis.

Parágrafo Único - A modificação do projeto somente poderá ser requerida, uma vez, quando será expedido novo Alvará de Licença.

R.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 41º - Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deve rá submetê-lo ao registro imobiliário, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação, de acordo com a Lei Federal nº6.766/79.

Art. 42º - Uma vez realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de verificação de obras.

Parágrafo Único - A garantia prestada poderá ser liberada em etapas, através de uma declaração assinada pelo Prefeito Municipal à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais.
- II - 70% (setenta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e rede de esgoto sanitário, quando for o caso.

SEÇÃO III

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 43º - Antes da elaboração do projeto de desmembramento o interessado mediante requerimento deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas juntando os seguintes documentos:

- I - Plano plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 02 (duas) vias de cópia, na

R.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

escala de 1:1000 (um por mil), com curvas de nível de metro e metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia-CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica-ART, onde constem as seguintes informações:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários vizinhos, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) a indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:
  - 1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais;
  - 2) dos arruamentos 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 da área a ser desmembrada;
  - 3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 4) dos serviços públicos existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;
- 5) de florestas, bosques, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais, tais como, pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;
- 6) de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.

II - Planta de situação da gleba a ser desmembrada, na escala de 1:10000 (um por dez mil).

Art. 44º - O órgão municipal competente indicará, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as seguintes diretrizes:

- I - Localização das áreas destinadas ao uso público, quando for o caso.
- II - Faixas "non aedificandi", ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado.
- III - Faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais.
- IV - Outras diretrizes em razão da declividade da área.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO

Art. 45º - O projeto de desmembramento deverá ter elaborado observadas as diretrizes municipais, e o interessado mediante requerimento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, a sua aprovação, acompanhado dos seguintes

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

elementos:

I - Planta do projeto em 02 (duas) cópias, na escala 1:1000 (um por mil), com curvas de nível, de metro em metro, com subdivisão de área em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas.

II - Memorial descritivo do projeto, contendo a relação definitiva dos lotes e respectivas áreas.

Art. 46º - Cumpridas as exigências legais se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do desmembramento.

Art. 47º - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

#### CAPÍTULO IV

#### DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

#### SEÇÃO I

#### DA FISCALIZAÇÃO

Art. 48º - A fiscalização da execução dos projetos do parcelamento do solo será exercida pelo órgão municipal competente através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 49º - Compete à Prefeitura Municipal no exercício da fiscalização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Verificar a obediência dos "grades", 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 sempre que lhe aprouver as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado.
- III - Comunicar aos órgãos competentes para as providências cabíveis, as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado.
- IV - Realizar vistorias requeridas pelo interessado quando da conclusão de obras para a concessão do "habite-se".
- V - Adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados.
- VI - Autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

SEÇÃO II

DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

- Art. 50º - Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.
- Art. 51º - As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador, mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

R.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Art. 52º - Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 horas, de sua ciência, dirigidos ao órgão municipal competente.

Art. 53º - A Prefeitura determinará "ex-ofício" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desapamentos de terras ou rochas; obstrução ou desvio de cursos e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º - As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Prefeito Municipal.

§ 2º - O Prefeito Municipal formulará os quesitos que entender à comissão, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3º - A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotará as providências cabíveis.

Art. 54º - Das conclusões e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

R.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolizados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais, de:

I - Aprovação de projeto de loteamento, ainda não concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras.

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

Parágrafo Único - Considera-se iniciadas as obras que no loteamento caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação.

Art. 56º - 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.

Art. 57º - Decorridos os prazos a que se refere este Capítulo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

R.




PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

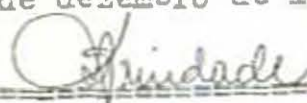
Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ES, 14  
de dezembro de 1984.

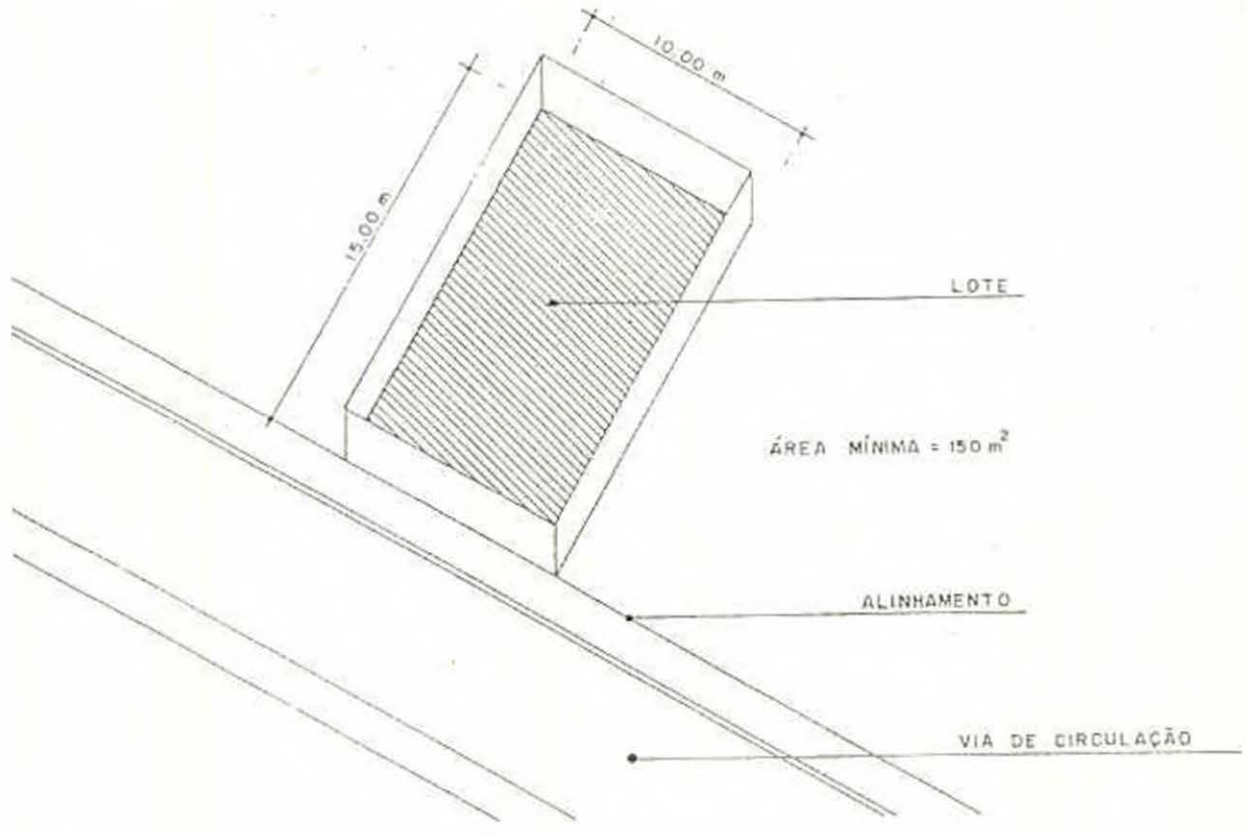
  
JOSE FRANCISCO DE BARROS  
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA  
EM 14 de dezembro de 1984.

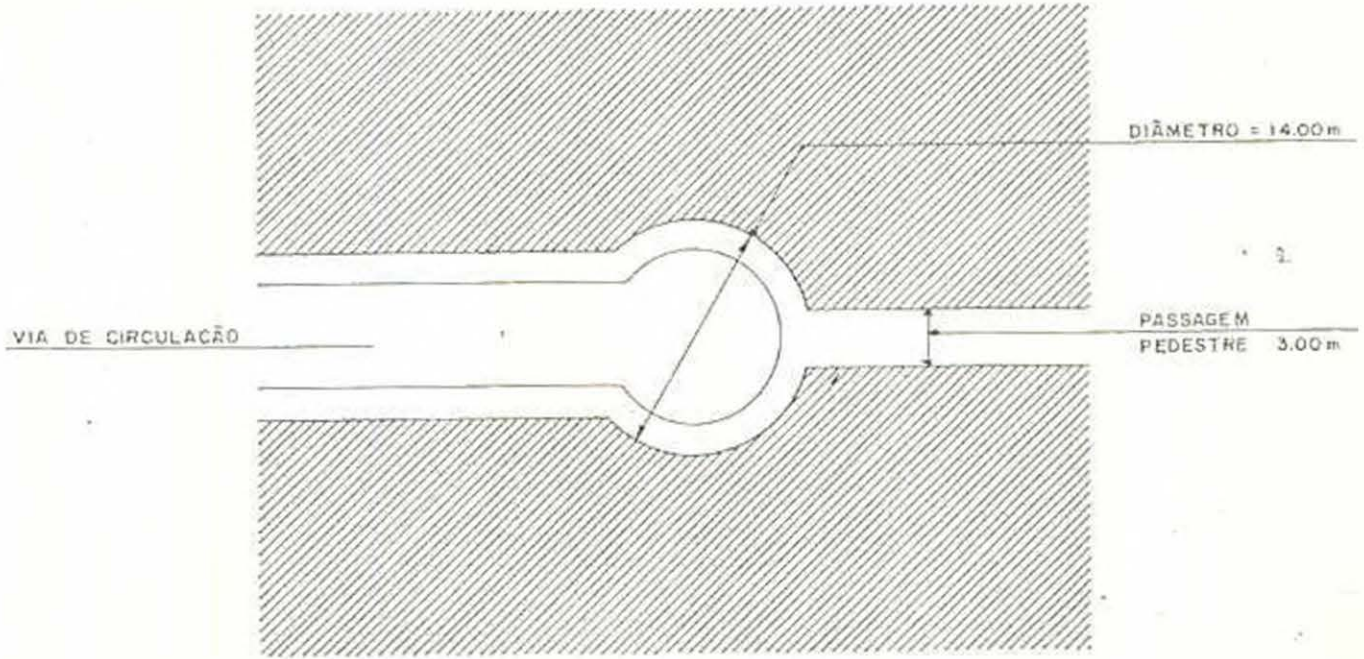
  
SANDRA RITA FERREIRA TRINDADE  
C. Departº Adm.



Inciso II, do Art. 7º - Dimensões mínimas para o lote Urbano.

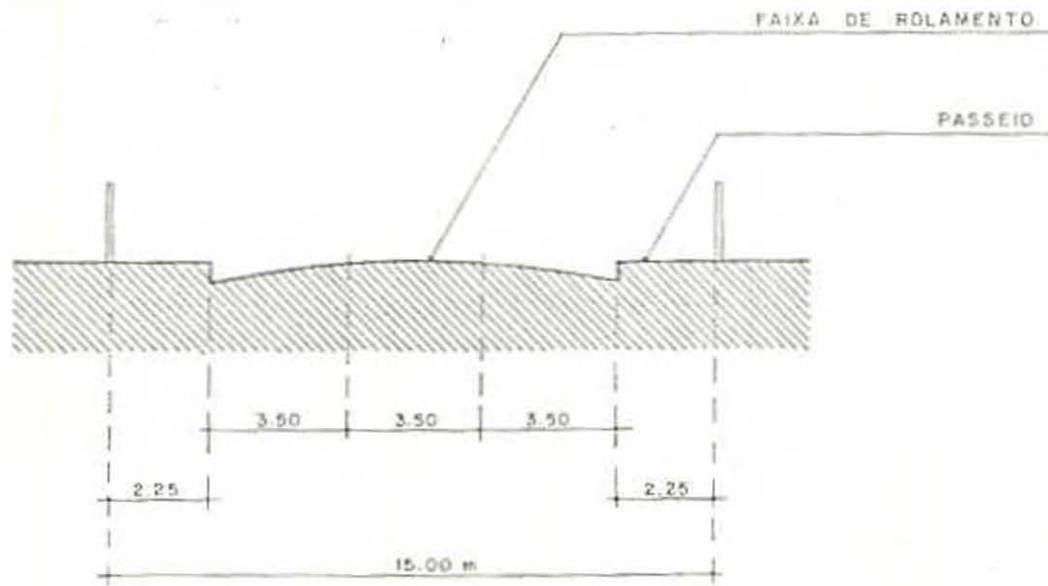


Parágrafo Único do Art. 14 - Vias sem saída, com praça de retorno.

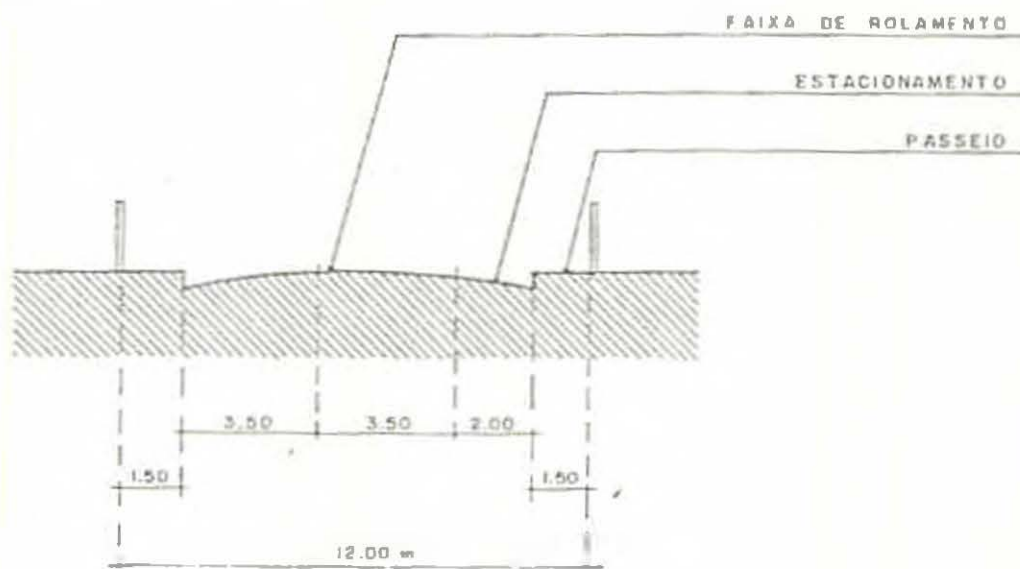


Art. 15 - Largura das vias de circulação.

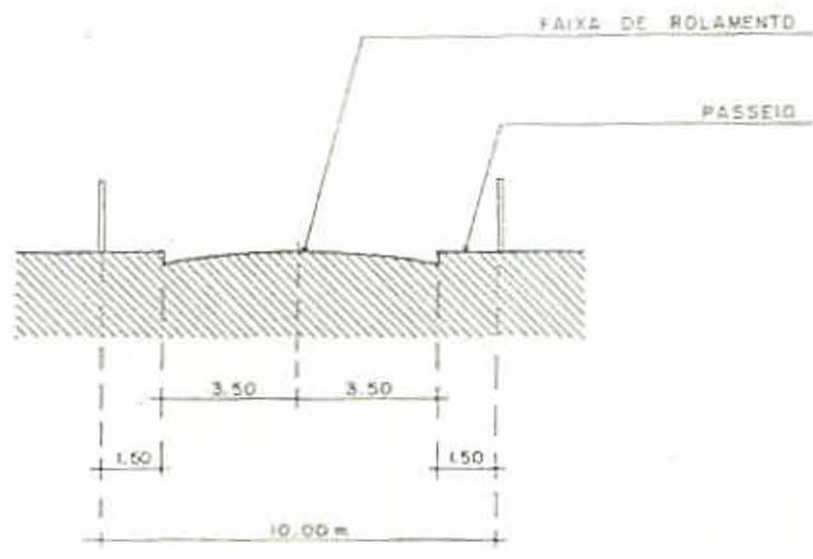
VIA PRINCIPAL



VIA SECUNDÁRIA



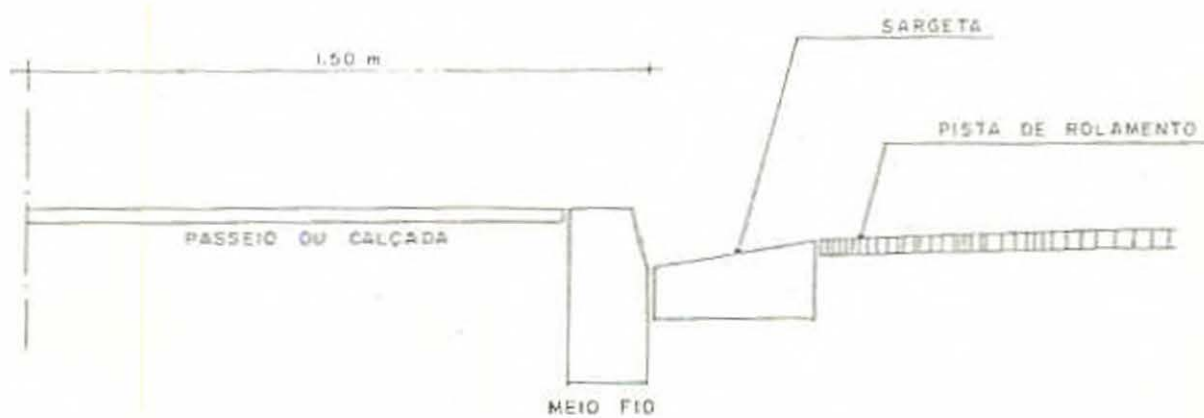
### VIA LOCAL



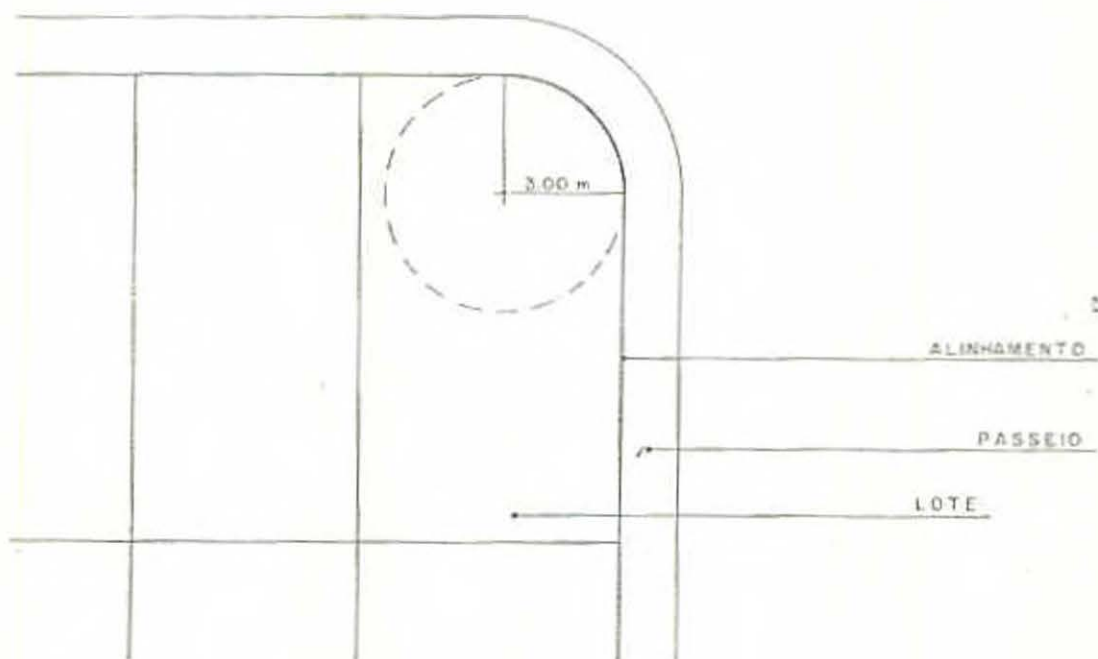
### VIA DE PEDESTRE



Art. 19



Art. 20

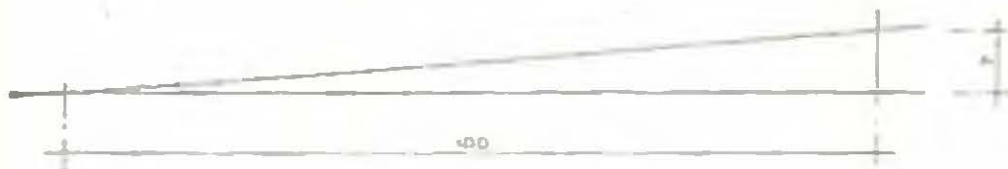


# DECLIVIDADE DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

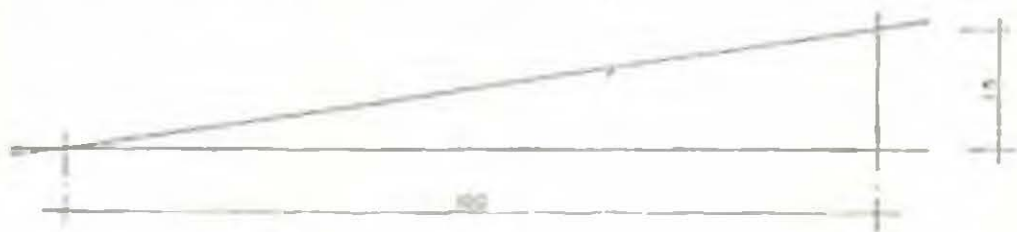
DECLIVIDADE MÍNIMA = 0.5%



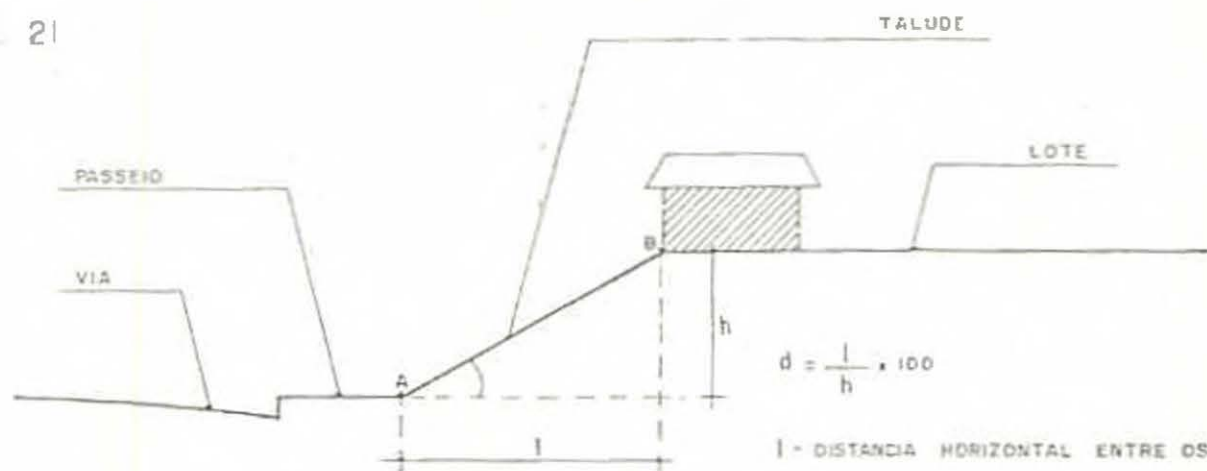
DECLIVIDADE MÁXIMA = 7%



DECLIVIDADE MÁXIMA NAS VIAS LOCAIS = 15%



## Art. 21



$$d = \frac{l}{h} \times 100$$

l - DISTANCIA HORIZONTAL ENTRE OS PONTOS

h - DIFERENÇA DAS COTAS ALTIMÉTRICAS DOS PONTOS A E B.

d - DECLIVIDADE EM %

## Art. 10





PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

101124

CONSIDERANDO, que Baixo Guandu chegou à casa do cinquentenário de sua emancipação política, e tem crescido dia a dia, ocupando praticamente todas as áreas até hoje loteadas;

CONSIDERANDO, que a ocupação ou domínio das áreas esboçadas no projeto original criteriosamente arquitetadas, já empurrou o crescimento além do Rio Guandu criando os Bairros São José e Vila Kenedy, sem projeto de urbanização devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

CONSIDERANDO, que estes Bairros foram criados clandestinamente, e pela não existência de um instrumento de controle -- permitiu que se fizesse esses loteamentos e sua ocupação com os mais absurdos erros, especialmente o sistema viário local, assim como a ausência total de toda infraestrutura básica necessária, -- tais como rede de esgoto sanitário, rede pluvial, redes de abastecimento de água e energia elétrica, a ausência de áreas destinadas a escolas, lazer, esporte, mercado, polícia, etc.

CONSIDERANDO, que é imprescindível direcionar o crescimento ordenadamente, sendo necessário as normas legais para por em prática, e que a sede de Baixo Guandu já saturada, tende ao surgimento de novos bairros, e para que não se repita os defeitos e -- erros do passado é preciso fixar as diretrizes;

Com fundamento nas considerações feitas, o Executivo Municipal decide o seguinte:

## SUMÁRIO

PÁGINA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	5
CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO .....	7
SEÇÃO I - Dos Loteamentos .....	8
SEÇÃO II - Do Sistema de Circulação dos Loteamentos .....	10
SEÇÃO III - Do Desmembramento .....	12
SEÇÃO IV - Das Disposições Técnicas Especiais .....	13
CAPÍTULO III - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO .....	14
SEÇÃO I - Da Fixação de Diretrizes para o Loteamento .....	14
SEÇÃO II - Da Aprovação do Loteamento .....	16
SEÇÃO III - Das Diretrizes Urbanísticas para Desmembramento .....	21
SEÇÃO IV - Da Aprovação do Desmembramento .....	23
CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO E VISTORIA .....	24
SEÇÃO I - Da Fiscalização .....	24
SEÇÃO II - Da Notificação e Vistoria .....	25
CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	27