

PORTARIA Nº 001-R, DE 09 DE JANEIRO DE 2020.

Estabelece a Norma de Uso do Solo em Loteamentos e Áreas de Propriedade da SEDES.

O **SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO**, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 98, inciso II, da Constituição Estadual e a alínea “o” do Art. 46 da Lei nº 3.043, de 31 de dezembro de 1975;

RESOLVE:

Estabelecer a Norma de Uso do Solo em Loteamentos e Áreas de Propriedade da SEDES em conformidade com o que se especifica a seguir;

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. A presente norma objetiva fixar diretrizes gerais às empresas que pretendam se instalar em loteamentos de propriedade da SEDES e para áreas que não possuem loteamento implantado;
- 1.2. As empresas deverão apresentar à SEDES projetos e demais documentos solicitados nessa Norma para análise, aprovação e demais providências que forem necessárias;
- 1.3. A SEDES, através de seu corpo técnico, fiscalizará o cumprimento desta Norma, a qual não desobriga as empresas da obediência à legislação vigente à época (diretrizes urbanísticas, regulamentos, códigos, posturas de uso e ocupação do solo, ambientais, normas da ABNT, Corpo de Bombeiros, concessionárias de abastecimento de água e de fornecimento de energia etc.) ou outros dispositivos determinados pelo Município, Estado e Governo Federal, através de qualquer órgão oficial;
- 1.4. Todos os projetos apresentados à SEDES deverão estar em conformidade com a legislação vigente à época (diretrizes urbanísticas, ambientais, normas da ABNT, Corpo de Bombeiros, concessionárias de abastecimento de água e de fornecimento de energia etc.);

- 1.5. É vedado qualquer tipo de construção em loteamentos de propriedade da SEDES sem a prévia anuência e aprovação do projeto arquitetônico pelo Município;
- 1.6. Após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda dos lotes, a SEDES se responsabilizará em fornecer à promitente compradora os elementos técnicos necessários à locação das divisas e à elaboração dos projetos arquitetônico e complementares, como por exemplo, a indicação dos pontos de ligação das redes de infraestrutura pública do loteamento para atendimento ao lote e a demarcação topográfica do terreno;
- 1.7. O fechamento e/ou cercamento dos lotes é obrigatório e deve obedecer a legislação Municipal. Sua finalidade é a delimitação física dos limites do terreno adquirido através de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 1.8. A manutenção e limpeza do lote ficam a cargo da promitente compradora, bem como a responsabilidade por executar a pavimentação e a manutenção das calçadas de seus lotes, conforme determinação dos Municípios;
- 1.9. O Gerenciamento dos resíduos oriundos das fases de implantação e operação (resíduo doméstico, industrial e de construção civil) é de responsabilidade da empresa adquirente dos lotes e devem obedecer às legislações ambientais municipais, estaduais e federais pertinentes, incluindo armazenamento, destinação final e custos que venham a incidir sobre o processo;
- 1.10. As áreas verdes ou áreas de Preservação Ambiental, em especial as áreas que fazem divisa com os lotes, deverão ser respeitadas pela promitente compradora;
- 1.11. O desrespeito às divisas do lote, Áreas Verdes, Áreas de Preservação Ambiental ou demais áreas do loteamento deverão ser identificados e apurados pela SEDES, podendo a empresa ser acionada judicialmente a qualquer momento, caso se confirme a responsabilidade dos atos irregulares por parte da promitente compradora, sem prejuízo de ação de outros órgãos fiscalizadores;

- 1.12. A empresa a ser instalada no Polo deverá obedecer aos índices urbanísticos do Município (coeficientes de ocupação máximos e mínimos, taxa de permeabilidade, afastamentos, etc.);
- 1.13. **Os prazos de conclusão da obra deverão atender os prazos definidos no Contrato de Promessa de Compra e Venda dos lotes adquiridos da SEDES e nas Normas de Comercialização vigentes à época;**
- 1.14. A ocupação das áreas adquiridas da SEDES está restrita às **atividades previstas nos Memoriais Descritivos dos Loteamentos, ao zoneamento urbanístico determinado pelo Município e as atividades permitidas através do Licenciamento Ambiental de cada Loteamento**, respeitadas as proibições ali previstas;
- 1.15. Construções de finalidades diversas à atividade desenvolvida pela empresa serão permitidas apenas para pernoite de vigilantes, sendo 1% (um por cento) em relação à área coberta edificada da empresa para os lotes do Polo Empresarial Cercado da Pedra e até 5% (cinco por cento) para os demais Polos;
- 1.16. **É proibida a ocupação residencial nas áreas adquiridas em Loteamento da SEDES.**

2. DOS PROJETOS

A empresa deverá apresentar à SEDES, os documentos listados abaixo.

2.1. DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:

- 2.1.1 **Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelo Município** representando todas as edificações a serem construídas;

Obs: As dimensões do lote no projeto devem ser iguais às indicadas na Certidão de Ônus do lote e no Contrato de Compra e Venda do mesmo. Em

caso de necessidade de movimentação de terra no lote (corte e/ou aterro), a saia do aterro deverá estar inserida em sua totalidade dentro dos limites do terreno.

- 2.1.2 **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT)** do responsável técnico pela elaboração do projeto;
- 2.1.3 **Cronograma Físico da execução da obra** indicando o período de execução das fases que compõem a obra, o mês e ano de ocorrência, conforme prazo estabelecido em contrato com a SEDES;
- 2.1.4 **Cópia do Protocolo no Órgão Ambiental competente ou Prefeitura Municipal referente ao Processo de Licenciamento Ambiental** da atividade a ser implantada no lote adquirido da SEDES (a data do protocolo deve estar de acordo com os prazos do contrato firmado com a SEDES);
- 2.1.5 **Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais:** é obrigatória a apresentação/aprovação do projeto pela SEDES de Aproveitamento de Águas Pluviais **para todos os lotes a serem comercializados no Polo Empresarial Cercado da Pedra e Micropolo Industrial de Piúma.**

Obs: Para os demais loteamentos da SEDES, é facultativo o aproveitamento de águas pluviais.

2.2 O PROJETO DE APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE ELEMENTOS TÉCNICOS:

- 2.2.1. **Planta Baixa** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e a dimensão do sistema de aproveitamento da água pluvial;
- 2.2.2. **Seções transversais e longitudinais** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e as dimensões horizontal e vertical do sistema de aproveitamento da água pluvial;

- 2.2.3. **Planta de Cobertura** indicando os pontos de captação, a destinação, a forma e a dimensão do sistema de aproveitamento da água pluvial;
- 2.2.4. **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART OU RRT)** do responsável técnico pela elaboração do projeto.

2.3 CONSIDERAÇÕES PARA ANÁLISE DE PROJETO:

- 2.3.1. Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de **unificação ou subdivisão de lotes**, o projeto a ser implantado no lote resultante poderá sofrer alterações em função dos índices urbanísticos das legislações de cada Município;
- 2.3.2. **Lotes contíguos** adquiridos por uma mesma empresa, poderão ser dispensados de construir o muro nas divisas internas, entre lotes contíguos, desde que seja comprovado através de projeto arquitetônico e vistoria in loco, de que a atividade nos lotes seja desempenhada por uma única empresa (mesmo CNPJ);
- 2.3.3. As **modificações e ampliações do projeto original ou regularização de obra** deverão ser objeto de análise da SEDES através da apresentação da documentação listada no item 2.1 desta Norma;
- 2.3.4. Para os casos de **regularização de projetos para edificações em processo de construção**, a documentação a ser apresentada é a mesma indicada no item 2.1 desta Norma;
- 2.3.5. Para os casos de regularização de **projetos para edificações já construídas**, a documentação a ser apresentada é a mesma no item 2.1 desta Norma;
- 2.3.6. Se forem constatadas pendências ou irregularidades em documentos e projetos (lista no item 2.1) para a regularização técnica da empresa, poderá ser emitido um **Relatório de Análise de Projeto, o qual será encaminhado para atendimento das pendências.**

3 DAS OBRAS

3.1. DEMARCAÇÃO DAS DIVISAS DOS LOTES

- 3.1.1. A SEDES realizará a demarcação topográfica do lote adquirido pelas promitentes compradoras, indicando as divisas conforme metragem informada na Certidão de Ônus do lote;
- 3.1.2. A demarcação do lote deverá ocorrer sob o acompanhamento de um representante da promitente compradora, o qual deverá assinar a **“Declaração de Demarcação de Lote”** registrando ciência de que o lote adquirido foi demarcado. O representante da empresa deverá apresentar procuração habilitando-o a assinar a declaração em nome da promitente compradora;
- 3.1.3. Será de responsabilidade da empresa a preservação in loco dos marcos das divisas do lote demarcado pela SEDES;
- 3.1.4. Havendo necessidade de nova demarcação, a empresa deverá assumir todos os encargos e ônus decorrentes.

3.2. INÍCIO DAS OBRAS

- 3.2.1. A obra nos lotes só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura Municipal e do projeto de reaproveitamento de água pluviais pela SEDES (no caso dos lotes do Cercado da Pedra e Micropolo Industrial de Piúma). **É vedado qualquer tipo de construção sem a prévia aprovação dos projetos;**
- 3.2.2. A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno, ficando sob sua responsabilidade as consequências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites;
- 3.2.3. A equipe técnica da SEDES irá verificar a execução da obra em relação ao cumprimento do cronograma físico de execução;

- 3.2.4. Caso a SEDES constate alguma irregularidade ou incompatibilidade da obra com o projeto aprovado, a empresa será imediatamente notificada para sanar a irregularidade e/ou apresentar projeto de regularização da obra;
- 3.2.5. **É obrigatória a execução do projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais** nos lotes do Polo Empresarial Cercado da Pedra e do Micropolo Industrial de Piúma.

3.3. CONCLUSÃO DAS OBRAS

- 3.3.1. A comprovação de conclusão da obra ocorrerá por **Relatório de Vistoria emitido pela equipe técnica da SEDES, constatando que a edificação pode possibilitar a operação no local;**
- 3.3.2. **Para que uma obra seja considerada concluída ela deverá estar de acordo com o projeto aprovado pelo Município e pela SEDES (Projeto de Aproveitamento de Águas Pluviais). Além disso, a conclusão da obra se dará quando for constatada a conclusão dos itens abaixo:**
- 3.3.2.1. Execução da estrutura da edificação;
 - 3.3.2.2. Execução da cobertura da edificação;
 - 3.3.2.3. Execução das instalações hidrossanitárias e elétricas;
 - 3.3.2.4. Execução do projeto de **Aproveitamento de Águas Pluviais**, para os lotes do Polo Empresarial Cercado da Pedra e Micropolo Industrial de Piúma;
 - 3.3.2.5. Demolição e remoção das instalações provisórias, inclusive o barracão de obras, ao término da obra.

4 DA OPERAÇÃO DAS EMPRESAS

- 4.1. As ligações de água potável, esgoto e águas pluviais às redes públicas, bem como as de energia elétrica, comunicação e telefonia deverão ser solicitadas pela empresa, diretamente ao município ou à concessionária local, ficando a seu cargo todos os ônus decorrentes;

- 4.2. Soluções alternativas de abastecimento de água, mesmo quando em terreno da empresa, deverão ser previamente avaliadas e aprovadas pelo Município ou Concessionária prestadora do serviço;
- 4.3. Os danos causados pela empresa a Terceiros (SEDES ou outros) durante e após sua implantação será de sua inteira responsabilidade e custos;
- 4.4. A empresa é responsável por todo o resíduo doméstico e industrial gerado pela operação de sua atividade no loteamento, incluindo armazenamento, destinação final e custos que venham a incidir sobre o processo;
- 4.5. É vedada a disposição irregular de lixo ou resíduos sólidos em áreas ou corpos hídricos dos Loteamentos da SEDES;
- 4.6. É vedado qualquer tipo de acesso (portões), degradação ou utilização das áreas de Preservação Ambiental, Áreas Verdes ou Áreas Remanescentes pelas empresas;
- 4.7. A empresa que for identificada como causadora de **danos ambientais** nas Áreas Verdes ou Áreas de Preservação Ambiental ou Permanentes será imediatamente notificada pela SEDES e posteriormente denunciada aos órgãos ambientais competentes;
- 4.8. Qualquer eventual irregularidade de uso das áreas em loteamentos da SEDES será devidamente notificada. Caso o problema não seja resolvido conforme prazo estipulado pelo fiscal, será iniciado procedimento para implicações legais.

5 QUITAÇÃO TÉCNICA

5.1 Para ser considerada **regular tecnicamente**, a empresa deverá:

5.1.1 Obedecer ao disposto no item 3.3.2;

5.1.2 Manter o dimensionamento do lote conforme Certidão de Ônus;

5.2 Se a empresa estiver realizando qualquer tipo de uso irregular em lotes e áreas da SEDES, desrespeitando os limites do lote que adquiriu ou mesmo ocupando ou degradando Áreas Verdes, de Preservação Ambiental ou Remanescentes da SEDES, ela **automaticamente estará impedida de obter a escritura do lote** até que o problema seja sanado, via amigável ou judicial.

6 CONFRONTAÇÃO DE ÁREAS

- 6.1. As áreas que se limitam às divisas de áreas de propriedade da SEDES devem ser analisadas e caso se confirme a veracidade das dimensões confrontantes deverão ser anuídas as dimensões em planta;
- 6.2. Para que seja possível a verificação e anuência quanto as áreas limítrofes, é necessário que seja apresentado à SEDES a seguinte documentação:
 - 6.2.1 **Levantamento topográfico** da área confrontante, sendo via impressa devidamente assinada pelo autor do projeto e pelo proprietário da área e via digital em formato dwg, contendo:
 - 6.2.1.1 Coordenadas UTM pelo sistema SIRGAS 2000, indicando, nominando e implantando Marcos Georreferenciados dos vértices do terreno em questão que fazem confrontação com a área da SEDES;
 - 6.2.1.2 Indicação da área que está sendo motivo de identificação da confrontação para anuência: medida da área, endereço, proprietário, demais informações relevantes a análise;
 - 6.2.2 **Memorial Descritivo** dos pontos lindeiros a área da SEDES, indicando os Marcos Georreferenciados e o motivo da solicitação da anuência;
 - 6.2.3 **ART ou RRT** do responsável técnico pela elaboração do projeto e memorial descritivo (via impressa devidamente assinada pelo autor do projeto e pelo proprietário da área);
 - 6.2.4 Comprovar a **Titularidade** do imóvel;
- 6.3 Os documentos indicados no item 6.2 deverão ser protocolados na SEDES e após análise da equipe técnica será emitido Relatório de Análise da documentação apresentada.

7 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 7.2 A SEDES poderá exigir a paralisação de qualquer obra ou atividade em desacordo com esta Norma, quando forem iniciadas obras sem projeto aprovado, quando

- não for permitido o acesso dos técnicos da SEDES para realização de vistoria, ou quando forem constatadas irregularidades, invasões ou danos a terceiros;
- 7.3 Esta Norma faz referência a utilização dos lotes em áreas da SEDES. A questão do licenciamento ambiental, destinação de resíduos, de efluentes oriundos da produção e operação da empresa devem ser avaliadas pelos devidos órgãos ambientais;
 - 7.4 Desmembramentos (divisões) e remembramentos (unificações) de áreas deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal com anuência da SEDES;
 - 7.5 Após o registro da Escritura de Compra e Venda dos lotes, a empresa proprietária do lote deve continuar a cumprir todas as diretrizes urbanísticas previstas no “Memorial Descritivo do Loteamento” e respeitar as divisas do lote, Áreas Verdes, Áreas de Preservação Ambiental e Áreas Remanescentes;
 - 7.6 Não são permitidas invasões e degradação de áreas nos loteamentos. A SEDES agirá junto aos órgãos competentes para retirar os invasores e responsabilizá-los pelos danos. Para os casos em que a área invadida for de propriedade do município, a SEDES deverá informá-lo;
 - 7.7 Os casos omissos e diversos dos aqui abordados deverão ser objeto de consulta por escrito à SEDES, que tomará as providências cabíveis para a resposta à consulta;
 - 7.8 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Norma de Uso do Solo de 16 de junho de 2016, publicada no DIO/ES de 24 de junho de 2016.

Vitória, 09 de janeiro de 2020.

MARCOS KNEIP NAVARRO

Secretário de Estado de Desenvolvimento