



**CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**GABINETE DO VEREADOR RENATO LORENCINI**

**EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2019**

O Vereador Renato Lorencini, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e o Regimento Interno desta Casa de Leis, apresenta a seguinte Emenda Aditiva ao projeto de Lei Complementar Nº 24/2019:

**EMENDA**

O Art. 115 do Projeto de Lei Complementar 24/2019 fica acrescido do § 5º com a seguinte redação:

Art. 115. ....

.....

§ 5º - As edificações localizadas em áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos das Rodovias caracterizadas como EC-2 (Eixo Comercial 2), desde que construídas até a data de promulgação da Lei Federal no 13.913/2019, ficam dispensadas da observância da exigência sobre faixa “*non aedificandi*” prevista neste artigo. (AC)

O Art. 182 do Projeto de Lei Complementar 24/2019 fica acrescido do § 3º com a seguinte redação:

Art. 182. ....

.....

§ 3º - Será admitido o parcelamento, sob a forma de Condomínio residencial por unidades autônomas, instituídas sob a forma de sítios de recreio com habitação, com área superior a 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) e de Condomínios industriais com área superior a 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), desde que precedido de Estudo Prévio de Implantação devidamente analisado pelo GEA e aprovado pelo COMDUR, que poderá exigir condicionantes à sua instalação, e se





## CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

formalizará pela aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo. (AC)

.....

O Art. 188 do Projeto de Lei Complementar 24/2019 fica acrescido do inciso III e alíneas “a”, “b” e “c” com a seguinte redação:

Art. 188. ....

.....

III. Para os Condomínios industriais exige-se: (AC)

- a) área máxima do empreendimento de 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados); (AC)
- b) testada máxima de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados);
- c) reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para o sistema de vias de circulação interna, a implantação de equipamentos condominiais e áreas livres de uso condominial. (AC)

.....

O Art. 280 do Projeto de Lei Complementar 24/2019 fica acrescido dos § 1º, 2º, 3º, 4º e 5º com a seguinte redação:

§ 1º - Nos casos em que o processo administrativo tiver como objeto pedido de licença para realização de obra, seu eventual deferimento terá validade somente se a referida obra for iniciada em até 180 dias, contados a partir da data de emissão do alvará de construção. (AC)

§ 2º - Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame. (AC)

§ 3º - O início da construção para o efeito da validade dos projetos de conjunto de edificações num mesmo terreno será considerado quando pelo menos uma edificação do conjunto tiver fundações concluídas até o nível da viga de baldrame. (AC)

§ 4º - Nos parcelamentos do solo considerar-se-á a obra iniciada quando estiverem concluídas a terraplanagem básica das vias e a drenagem pluvial. (AC)





## CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 5º - As obras que ficarem paralisadas durante mais de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo definido pelo § 1º deste artigo, somente poderão ser reiniciadas em conformidade com o projeto aprovado sob o regime da legislação anterior, quando a estrutura do primeiro pavimento estiver concluída. Caso contrário, deverá ser aberto um novo processo de licenciamento sob o regime da legislação vigente. (AC)

O Projeto de Lei Complementar 24/2019 fica acrescido do ANEXO 8.15 com a seguinte redação nas tabelas USO DO SOLO e ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICOS – SÍTIOS DE RECREIO:

### ANEXO 8.15 – EIXO RURAL TURÍSTICO E DE LAZER – ERTL (AC)

USO DO SOLO			
Permitidos	Residencial	Unifamiliar	
		Condomínio Urbanístico	Sítio de Recreio
	Não residencial	Atividades enquadradas como G1	
		Hotel e similares	
Restaurante, Clube e outras atividades recreativas			
Tolerados	Não residencial	Empreendimentos especiais enquadrados em G1	

Observações:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias, embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. Caso seja lindeiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO - SÍTIO DE RECREIO -		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo	0,035
	Médio	0,200
	Máximo	0,400
TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima	70%
TAXA DE PERMEABILIDADE	Máxima	40%





# CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>GABARITO</b>		Máximo	Térreo + 1 pavimento
<b>ALTURA</b>		Máxima	8m
<b>AFASTAMENTO MÍNIMO</b>		Frontal	10m
		Lateral	2m
		Fundos	5m
<b>PARCELAMENTO</b>	TESTADA	Mínima	20m
		Máxima	50m
	ÁREA	Mínima	2.000m <sup>2</sup>
		Máxima	6.000m <sup>2</sup>

Anchieta, 16 de fevereiro de 2022



**RENATO LORENCINI**  
**VEREADOR**





# CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## JUSTIFICATIVA

Associada à Emenda Modificativa ao mesmo Projeto, essa Emenda Aditiva tem por objetivo melhorar a política urbana e territorial do município de Anchieta alterando dispositivos da proposta inicial do Poder Executivo no que se refere a: faixa “não edificante”, parcelamento do solo no recém-criado EIXO RURAL TURÍSTICO E DE LAZER, regulamentação de subsolo e regras de transição de aplicação do Plano.

O acréscimo do § 5º no Art. 115 visa a: (a) assegurar o direito de propriedade de quem já tem edificações construídas próximo aos limites da faixa de domínio dos trechos das rodovias federais e estaduais, localizados dentro do município de Anchieta e (b) mitigar os impactos negativos do processo de construção da duplicação da rodovia BR 101.

Amparada pela Lei Federal 13.939/2019, esse mesmo direito já havia sido implementado em 2020, por meio da Lei Municipal 103/2020. Entretanto, posterior à elaboração da redação final do PLC 24/2019, que ora é objeto de discussão nesta Casa.

Por ocasião deste processo de duplicação da BR 101, muitos proprietários de imóveis lindeiros à rodovia foram assombrados pela ameaça de demolição das edificações situadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público da rodovia, dentro da faixa “*non aedificandi*” (15 metros).

Mas ao final do ano de 2019, o Congresso Nacional deu aos municípios a possibilidade de reduzir o tamanho desta faixa para 5m e, ainda, anistiar os imóveis que já tivessem sido construídos nesta área até a data de sua promulgação (Lei 13.939/2019).

Assim, também entendendo que as áreas lindeiras às faixas de domínio das rodovias estaduais e federais já foram reconhecidas pelo município como áreas passíveis de urbanização (Lei Complementar municipal nº 30, institui o “Eixo Comercial 2”), esta propositura autoriza a permanência dos imóveis que nelas já se encontram.

Do mesmo modo, os acréscimos nos Arts. 182, 188 e 189 visam a aumentar o potencial de investimento em áreas que já foram caracterizadas para um tipo específico de investimento imobiliário: os condomínios de sítios de recreio e industriais.





## CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

No Art. 182 procurou-se preservar o poder discricionário da Administração Pública municipal, acrescentando a possibilidade de aprovação de Condomínios de Sítio de Recreio ou Industriais maiores do que seu limite, desde que precedido de Estudo Prévio de Implantação devidamente analisado pelo GEA e aprovado pelo COMDUR.

Ao mesmo tempo, nos Arts. 188 buscou-se adotar critérios de parcelamento do solo para Condomínios Industriais que antes não estavam estabelecidos.

A criação dos parágrafos 1º ao 6º no Art. 280 foi necessária para dar limite ao direito garantido no *caput* do artigo, uma vez que nenhum direito é absoluto e, em caso de direito de construção, só se concretiza quando o requerente o exerce efetivamente. Ou seja, para que uma obra seja executada regulada pelas regras anteriores ao novo Plano Diretor, é necessário que ela seja efetivamente iniciada e concluída em um prazo máximo.

Por fim, esta Emenda acrescenta ao projeto original um novo anexo que estabelece índices de controle urbanístico e parâmetros de uso do solo, especificamente, para Condomínios de Sítio de Recreio de elevado padrão ambiental que antes não estavam previstos.

Anchieta, 16 de fevereiro de 2022.



**RENATO LORENCINI**  
**VEREADOR**

