

VERSÃO FINAL

Anteprojeto de Lei do  
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**  
VENDA NOVA DO IMIGRANTE – ES  
Ano - 2014



## SUMÁRIO

<b>DA FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....</b>	<b>5</b>
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	5
DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	7
DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	9
<b>DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>10</b>
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	11
DAS MACROZONAS.....	11
<i>Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial e Preservação Ambiental - São João de Viçosa.....</i>	<i>12</i>
<i>Macrozona de Desenvolvimento Agrícola, Agroindustrial e Turístico - Vargem Grande.....</i>	<i>12</i>
<i>Macrozona de Esporte, Turismo e Desenvolvimento Econômico - Limítrofe à Sede..</i>	<i>13</i>
<i>Macrozona de Preservação Ambiental e Desenvolvimento Turístico - Alto Bananeiras.....</i>	<i>14</i>
<i>Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial, Agrícola e Preservação Ambiental - Caxixe.....</i>	<i>15</i>
<i>Macrozona Urbana.....</i>	<i>16</i>
DO ZONEAMENTO URBANO.....	17
<i>Das Zonas da Área Urbana.....</i>	<i>17</i>
<i>Das Zonas de Especial Interesse Social.....</i>	<i>19</i>
<i>Da Zona de Amortecimento.....</i>	<i>19</i>
<i>Das Delimitações das Zonas Urbanas.....</i>	<i>19</i>
DO USO DO SOLO.....	21
<i>Dos Usos Permissíveis.....</i>	<i>21</i>
<i>Da Classificação de Usos Urbanos.....</i>	<i>22</i>
<i>Dos Depósitos e Postos de Revenda dos Derivados de Petróleo.....</i>	<i>26</i>
DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	30
<b>DO PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>	<b>34</b>
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	34
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....	36
<i>Dos Loteamentos.....</i>	<i>36</i>
<i>Da Estrutura Viária.....</i>	<i>39</i>
<i>Dos Loteamentos Populares.....</i>	<i>40</i>
<i>Dos Desmembramentos.....</i>	<i>42</i>
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS.....	42
DAS DISPOSIÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO.....	45
<i>Do Projeto de Loteamento e Condomínios Fechados Horizontais.....</i>	<i>46</i>
<i>Do Projeto de Desmembramento.....</i>	<i>52</i>
<b>INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL.....</b>	<b>53</b>
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS.....	55
<i>DO Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....</i>	<i>55</i>
<i>IPTU Progressivo no Tempo.....</i>	<i>56</i>
<i>Desapropriação com Pagamento em Títulos.....</i>	<i>56</i>
<i>Direito de Superfície.....</i>	<i>56</i>
<i>Direito de Preempção.....</i>	<i>58</i>



<i>Transferência do Direito de Construir</i> .....	58
<i>Operações Urbanas Consorciadas</i> .....	59
<i>Consórcio Imobiliário</i> .....	59
<i>Outorga Onerosa do Direito de Construir</i> .....	60
<i>Regularização Onerosa de Obra Existente</i> .....	60
<i>DO Impacto de Vizinhança</i> .....	64
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	68
FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO .....	68
<b>DA FISCALIZAÇÃO</b> .....	<b>69</b>
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES .....	69
<i>Advertência e Auto de Infração</i> .....	70
<i>Do Recurso</i> .....	71
<i>Sanções</i> .....	72
FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E .....	74
CONCLUSÃO DE OBRAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS .....	74
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....	<b>75</b>



LEI Nº xxx de xx de xxxxxx de 2014

Súmula: Cria a Lei de Plano Diretor Municipal que estabelece diretrizes e normas para a política de desenvolvimento municipal nas áreas urbana e rural, consolidando as diretrizes da lei do Plano Diretor Urbano de nº 553/2002 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO  
IMIGRANTE, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,  
USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONSTITUCIONAIS  
APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:



# TÍTULO I

## DA FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

### CAPÍTULO I

#### DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 1º** Esta Lei, com fundamento na Constituição Federal, em especial no que estabelecem os artigos 30 e 182, na Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade –, na Constituição do Estado do Espírito Santo e na Lei Orgânica do Município, institui o Plano Diretor Municipal de Venda Nova do Imigrante e estabelece as normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação.

**Art. 2º** O Plano Diretor Municipal aplica-se a toda extensão territorial do Município de Venda Nova do Imigrante.

**Art. 3º** O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal e o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e os planos, programas e projetos setoriais incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**Art. 4º** A Lei do Plano Diretor Municipal é um instrumento da política municipal de desenvolvimento e estabelece normas de ocupação do espaço mediante:

- I - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II - integração e complementação das atividades urbanas;
- III - o controle da ocupação do solo de modo a evitar o parcelamento excessivo com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;
- IV - definição de índices urbanísticos de uso e densidade de ocupação do solo de modo a controlar:
  - a) o bloqueio do campo visual e paisagem de notável beleza cênica;



- b) a adequado alinhamento das edificações;
- c) a distribuição e implantação das atividades na cidade;
- d) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- e) o esgotamento do sistema viário;
- f) o controle da densidade demográfica com relação a infraestrutura.

V - previsão de ampliação do sistema viário básico e estabelecimento de hierarquização viária, com a fixação de normas e padrões, conforme Anexo IX, Anexo X e Anexo XI.

**Art. 5º** Para efetuar as premissas desta Lei serão observados os seguintes conceitos:

- I - perímetro urbano – engloba as áreas do município de parcelamento do solo, instalação de infraestrutura e as respectivas tarifas, além de, eventualmente, serem alvo de regulação urbanística;
- II - zoneamento urbano – do espaço em zonas diferenciadas devidamente delimitadas, índices urbanísticos e compatibilização de usos;
- III - macrozonas municipais – qualificação do espaço em macrozonas, subsidiadas por diretrizes gerais e usos indicados, em todo o território municipal;
- IV - subdistritos – divisão do distrito urbano, em localidades rurais, isoladas ou não, com características sociais, ambientais, políticas e culturais diferenciadas, inserido em Distrito Municipal que não seja a Sede Urbana;
- V - vilas urbanas – ocupações isoladas, localizadas em área rural, com características de área urbana com ocorrência de comerciais;
- VI - parâmetros de edificações – organização dos espaços edificados visando a segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades de ocupação e de edificação adequadas a cada zona de uso, viabilizando o atendimento das necessidades urbanas;
- VII - estrutura viária – organização da estrutura de circulação urbana, hierarquizando dimensões e funções de forma a melhorar o acesso às diferentes atividades urbanas;

**Art. 6º** É garantida a participação da população no processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. A participação é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias em grupo de trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes responsáveis pela elaboração do planejamento urbano local.



## CAPÍTULO II

### DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 7º** O Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM) é o Órgão Consultivo e de Assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Municipal.

§ 1º As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º O Conselho do Plano Diretor Municipal é composto por 14 (quatorze) membros, os respectivos suplentes, nomeados pelo Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:

I - pela Administração Municipal:

- a) 01 (um) Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer;
- b) 01 (um) Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana;
- c) 01 (um) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- d) 01 (um) Secretaria Municipal de Agricultura
- e) 01 (um) Secretaria Municipal de Finanças ou outra que melhor convier;

II – pelas entidades de interesse público:

- a) 01 (um) representante de uma associação comercial, industrial ou agropecuária;
- b) 01 (um) representante de uma associação, conselho ou outra entidade civil do Distrito de São João de Viçosa;
- c) 01 (um) representante de uma associação, conselho ou outra entidade civil do Distrito de Alto Caxixe;
- d) 01 (um) representante de uma associação, conselho ou outra entidade civil do Distrito da Sede;
- e) 01 (um) representante de concessionária de distribuição de água;
- f) 01 (um) representante de concessionária de distribuição de energia elétrica;



- g) 02 (dois) representantes dos profissionais da área técnica de engenharia e arquitetura que atuam no Município.

III – Do Poder Legislativo Municipal:

- a) 01 (um) representante da Câmara Municipal;

Parágrafo único. A organização, a composição e as normas de funcionamento do Conselho do Plano Diretor Municipal serão regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

**Art. 8º** Compete ao Conselho do Plano Diretor Municipal:

- I - orientar a aplicação de legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;
- II - orientar a formulação de projetos de lei, oriundos do Executivo, e decretos necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Municipal;
- III - participar da implementação do Plano Diretor Municipal e dos demais projetos atinentes ao desenvolvimento urbano, bem como da programação dos respectivos investimentos;
- IV - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento municipal;
- V - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;
- VI - elaborar seu regimento interno.

**Art. 9º** O Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM) poderá criar Grupos Técnicos de Trabalho (GTT) para analisar propostas ou projetos, de acordo com solicitação da Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana e Secretaria de Meio Ambiente, sobretudo no que concerne a instalação de empreendimentos comerciais, residenciais e de serviços, com grau notável de impacto urbano e ambiental. Cabe ao GTT:

- I - análise, elaboração e expedição das diretrizes urbanísticas, e ambientais no que couber;
- II - pré-aprovação de Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatórios de Impacto de Vizinhança de projetos de parcelamento do solo e empreendimentos de grande porte;

Parágrafo único. A critério dos membros do GTT, e dependendo do assunto a ser tratado, o grupo poderá convidar representantes de órgãos públicos municipais ou outros órgãos para contribuição no estabelecimento de diretrizes.





## CAPÍTULO III

### DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 10** Fica criado o Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal, que integrará as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política municipal no tocante a questão urbana.

Parágrafo único. O Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal será implantado e mantido pela Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana e Secretaria de Meio Ambiente ou outra Secretaria que melhor convier, que nele integrarão o Sistema de Informações Geográficas do Plano Diretor Municipal (SIG-PDM), e tornarão público tais informações tanto para a comunidade, via web, como para as demais Divisões e Departamentos da Prefeitura Municipal

**Art. 11** A finalidade do Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal é orientar e informar a Política Urbana Municipal, com o fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana e ambiental no Município.

**Art. 12** O Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal (SIG-PDM) será composto dos seguintes dados:

- I - mapas temáticos no formato digital e georreferenciado;
- II - dados do GEOBASES – Espírito Santo;
- III - cadastro dos domicílios rústicos;
- IV - cadastro dos domicílios construídos em ocupações irregulares;
- V - cadastro das famílias beneficiadas pelos programas de habitação de interesse social e de titulação da propriedade;
- VI - cadastro dos terrenos públicos não utilizados e destinados a implantação de programas habitacionais de interesse social;
- VII - cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais de interesse social;
- VIII - mapeamento dos vazios urbanos;



IX - mapeamento da infraestrutura: sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e coleta dos resíduos sólidos;

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá firmar parcerias com instituições de ensino, pesquisa e extensão, públicas ou privadas, para fins de levantamento e alimentação do SIG-PDM.

**Art. 13** São ações do Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal:

- I - coletar, cadastrar e processar de forma georreferenciada por meio do SIG-PDM informações que permitam estimar as demandas efetivadas de políticas urbanas no Município;
- II - elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação ao sistema viário, equipamentos públicos e de lazer, infraestrutura e habitação, destacando a habitação de interesse social;
- III - levantar informações sobre os imóveis de propriedade pública ou particular, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas municipais;
- IV - outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos.

Parágrafo único. As informações indicadas nos incisos deste artigo deverão incluir dados sobre a distribuição espacial dos equipamentos comunitários e urbanos, de modo a propiciar maior racionalidade em seu aproveitamento e a orientar a localização de novos empreendimentos habitacionais com menores custos de infraestrutura.

**Art. 14** Os cadastros de que trata este capítulo e que compõem o Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal deverão estar articulados ao Sistema de Informações Georreferenciadas e ao Cadastro Imobiliário Municipal.

## TÍTULO II

### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I



## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 15** Para os efeitos desta Lei, fica o território do Município de Venda Nova do Imigrante dividido em Macrozonas, conforme Anexo I:

- I - Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial e Preservação Ambiental - São João de Viçosa;
- II - Macrozona de Desenvolvimento Agrícola, Agroindustrial e Turístico - Vargem Grande;
- III - Macrozona de Esporte, Turismo e Desenvolvimento Econômico – limítrofe a sede;
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental e Desenvolvimento Turístico - Alto Bananeiras;
- V - Macrozona de Desenvolvimento Industrial, Agrícola e Preservação Ambiental – Alto Caxixe;
- VI - Macrozonas Urbanas.

## CAPÍTULO II

### DAS MACROZONAS

**Art. 16** As Macrozonas são instrumentos de planejamento e gestão do espaço municipal, urbano ou rural, caracterizadas pelas condicionantes físicas, ambientais, sociais, econômicas e culturais, e regidas por usos segundo a classificação do CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, obedecendo às categorizações executadas pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**Art. 17** Os usos permitidos e restringidos de cada Macrozona estão indicados no Anexo II, nesta Lei. Os usos omissos são considerados permissíveis e deverão passar por trâmites especiais de aprovação junto a Prefeitura Municipal de Venda Nova do Imigrante e aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 18** Independentemente de constituírem como uso permitido na Macrozona, os empreendimentos deverão passar pelos trâmites de aprovação na Prefeitura Municipal de Venda Nova do Imigrante e outros órgãos, conforme legislação municipal, estadual e federal em vigor.

### Seção I



Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial e Preservação Ambiental - São João de Viçosa

**Art. 19** A Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial e Preservação Ambiental compreende parte do território do Distrito de São João de Viçosa, exceto área urbana, segundo a delimitação geográfica indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona:

- I - incentivar a instalação de indústrias que produzem ou estão na cadeia produtiva da agricultura e pecuária ou outras a serem definidas pelo Poder Público Municipal;
- II - incentivar e executar projetos de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas pelos usos atuais e anteriores, visando a sua transformação em áreas de esporte, lazer e recreação;
- III - incentivar e executar projetos com parcerias públicas e privadas de capacitação profissional que envolva a comunidade local e sua inserção na cadeia produtiva local;
- IV - estimular parcerias pública e privada, que envolva a comunidade local, na criação de pontos de interesse do turismo rural, em consonância com a preservação ambiental;
- V - incentivar e estimular os pequenos produtores rurais por meio de cursos de capacitação e eventos correlacionados a diversificarem a sua produção visando à comercialização;
- VI - promover e produzir projetos e programas de divulgação dos produtos e cultura local de modo a trazer benefícios financeiros para a comunidade local;
- VII - aliar às atividades econômicas a necessidade de preservação do meio ambiente, tanto pelos empreendedores como na comunidade local.

Seção II

Macrozona de Desenvolvimento Agrícola, Agroindustrial e Turístico - Vargem Grande

**Art. 20** A Macrozona de Desenvolvimento Agrícola, Agroindustrial e Turístico compreende as localidades de: Vargem Grande, Sapucaia, Bela Aurora, Pindobas, São Roque e Santo Antonio do Oriente, segundo a delimitação geográfica indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona:



- I - promover cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;
- II - diversificar a agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;
- III - executar parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;
- IV - incentivar a instalação de campus experimental de Universidades e Institutos de Pesquisa;
- V - executar obras e promover à manutenção de vias vicinais de acesso a região;
- VI - incentivar os produtores locais, por meio de cursos e estímulos fiscais, a comercialização dos seus produtos por meio de feiras e eventos de abrangência local e regional;
- VII - estimular projetos de capacitação para intensificação do turismo local, com ênfase no turismo gastronômico, artesanal e de produtos peculiares derivados da atividade agrícola.

### Seção III

#### Macrozona de Esporte, Turismo e Desenvolvimento Econômico - Limítrofe à Sede

**Art. 21** A Macrozona de Esporte, Turismo e Desenvolvimento Econômico compreende parte do território limítrofe ao Distrito Sede, segundo a delimitação geográfica indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona:

- I - Executar parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- II - Universalizar o acesso a áreas de esporte e lazer por meio de parcerias público-privadas, evitando a instalação de áreas privativas de recreação;
- III - Firmar parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- IV - Incentivar parcerias públicas e privadas na instalação de empreendimentos hoteleiros com arquitetura sustentável;
- V - Criar e executar planos de manejo das áreas minimizando os impactos antrópicos e utilizando, de forma concomitante, a exploração econômica-social e preservação ambiental;



- VI - Incentivar a instalação de atividades complementares aos usos da Sede Urbana, considerando seus impactos urbanos ambientais;
- VII - Conceder facilidades aos empreendedores compactuados com a causa de desenvolvimento econômico e social juntamente com a ambiental;
- VIII - Executar obras, com parcerias junto ao governo estadual e federal, para infraestrutura de acesso a área (sistema viário);
- IX - Firmar parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para desenvolvimento de estudos, relatórios e laudos para buscar compreender a dinâmica geoambiental da área e produzir um zoneamento para a ocupação mais sustentável.

#### Seção IV

##### Macrozona de Preservação Ambiental e Desenvolvimento Turístico - Alto Bananeiras

**Art. 22** A Macrozona de Preservação Ambiental e Desenvolvimento Turístico compreende o território do Alto de Bananeiras e espaços contíguos, com beleza cênica notável, segundo a delimitação geográfica indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona.

- I - executar parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- II - Universalizar o acesso a áreas de esporte e lazer por meio de parcerias público-privadas, evitando a instalação de áreas privadas de recreação;
- III - firmar parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- IV - incentivar parcerias públicas e privadas na instalação de empreendimentos hoteleiros com arquitetura sustentável;
- V - criar e executar planos de manejo das áreas minimizando os impactos antrópicos e utilizando, de forma concomitante, a exploração econômica-social e preservação ambiental;
- VI - incentivar e executar projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo, levando em consideração os limitantes geoambientais;
- VII - executar obras, com parcerias junto ao governo estadual e federal, para infraestrutura de acesso a área (sistema viário);



- VIII - firmar parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para desenvolvimento de estudos, relatórios e laudos para buscar compreender a dinâmica geoambiental da área e produzir um zoneamento para a ocupação mais sustentável.

#### Seção V

##### Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial, Agrícola e Preservação Ambiental - Caxixe

**Art. 23** A Macrozona Agrícola de Desenvolvimento Industrial, Agrícola e Preservação Ambiental compreende o território do Distrito de Caxixe e espaço contíguo, segundo a delimitação geográfica indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona.

- I - promover a regularização fundiária e programas de habitação de interesse social, priorizando os grupos mais vulneráveis: mulheres, idosos e pessoas com mobilidade reduzida;
- II - elaborar o Plano Diretor Setorial, visando o zoneamento flexível, de modo a não impactar os diferentes usos;
- III - elaborar o Plano de Sistema Viário priorizando o sistema de transporte alternativo como principal forma de deslocamento;
- IV - elaborar um Plano Diretor Ambiental para delimitação de diretrizes urbanísticas sustentáveis de ocupação;
- V - executar projetos e obras destinadas a convivência da coletividade (parques, praças, jardins públicos);
- VI - criar um sistema permanente de monitoramento das ocupações, reduzindo a ilegalidade;
- VII - exigir Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança para determinadas ocupações visando à proteção do sistema viário;
- VIII - efetuar parcerias públicas e privadas para atração de instituições de ensino técnico e tecnológico agregando a população local e regional nas beneficias;
- IX - induzir a criação de comércios e serviços diversos, aliando os usos com o residencial multifamiliar.



## Seção VI

### Macrozona Urbana

**Art. 24** A Macrozona Urbana refere-se às áreas de urbanização consolidada ou não em todo o território do município, definidas por Lei de Perímetro Urbano e indicada no Anexo I desta Lei. São diretrizes desta Macrozona:

- I - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental;

§1º A cada alteração da Lei de perímetro urbano fica automaticamente alterada a macrozona urbana, a fim de manter sua atualização.

§2º O zoneamento para a área inserida no perímetro será o mesmo da área limítrofe ou outro proposto pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, sujeito a homologação do prefeito municipal.

**Art. 25** Os usos da macrozona Urbana obedecerão as diretrizes do Zoneamento Urbano.

## CAPITULO III





## DO ZONEAMENTO URBANO

**Art. 26** As áreas definidas como Macrozona Urbana são subdividas em zonas, onde a delimitação de cada zona será de acordo com as especificidades de uso existente ou que se pretende adotar para o local.

§ 1º O mapa de Zoneamento Urbano é parte integrante desta lei, conforme Anexo III.

§ 2º Os usos permitidos para cada zona urbana estão relacionados na Lista de Atividades Classificadas por Grupo de Uso, considerando a Tabela do CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, conforme Anexo V e no Quadro de Uso por Zona, conforme Anexo VI.

§ 3º Os índices urbanísticos para cada zona urbana estão especificados no Anexo IV, e devem respeitar as demais exigências desta lei.

### Seção I

#### Das Zonas da Área Urbana

**Art. 27** O zoneamento da macrozona urbana do município, cujos critérios urbanísticos são apresentados nos Anexos IV desta Lei, quais sejam:

- I - Zona Corredor Consolidado 1 (ZCC-1);
- II - Zona Corredor Consolidado 2 (ZCC-2);
- III - Zona Corredor Não Consolidado 1 (ZCN-1);
- IV - Zona Corredor Não Consolidado 2 (ZCN-2);
- V - Zona Residencial Consolidada 1 (ZRC-1);
- VI - Zona Residencial Consolidada 2 (ZRC-2);
- VII - Zona Residencial Não Consolidada (ZRN);
- VIII - Zona Residencial Especial (ZRE);
- IX - Zona Natural 1 (ZN-1);
- X - Zona Natural 2 (ZN-2);
- XI - Zona de Desenvolvimento Industrial (ZDI);



- XII - Zonas de Interesse Específico (ZIE);
- XIII - Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).

- § 1º As Zonas de Corredor Consolidado são faixas onde se concentram, de forma linear, os usos residenciais, comerciais e de serviços, caracterizando-se como núcleo comercial e de serviços, ao longo de vias importantes do sistema viário, assim definidas no Plano de Hierarquização Viária do Município.
- § 2º As Zonas de Corredor Não Consolidado são faixas lineares que se caracterizam como expansão da Zona Corredor Consolidado, de forma a atrair equipamentos de médio e grande porte, reduzindo o impacto na malha urbana consolidada e nas vias arteriais de suporte dos referidos equipamentos com adoção de padrões urbanísticos especiais.
- § 3º As Zonas Residenciais Consolidadas são aquelas em que prevalece o uso residencial, apresentando grande potencial construtivo já instalado.
- § 4º A Zona Residencial Não Consolidada é aquela que apresenta como característica o potencial de vetores de expansão, do uso residencial e as atividades complementares à habitação.
- § 5º Zona Residencial Especial é aquela localizada em áreas de acentuada declividade com uso estritamente residencial e padrões urbanísticos especiais.
- § 6º As Zonas Naturais compreendem as áreas que pela sua situação e atributos naturais, devam ser preservadas ou que requeiram um regime de ocupação especialmente adaptado a cada caso, podendo constituir reservas biológicas, áreas residenciais de ocupação restrita, áreas de lazer, complexos turísticos, de recreação e de turismo, observada a legislação pertinente.
- § 7º A Zona de Desenvolvimento Industrial compreende áreas onde poderão localizar-se empreendimentos produtivos que atendam aos interesses do Município.
- § 8º A Zona de Interesse Específico compreendem as áreas consolidadas, onde predomina o uso residencial, quando não caracterizado interesse social, e ainda demandam de regularização fundiária.
- § 9º A Zona da Especial Interesse Social compreende as áreas que demandam regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

#### Subseção I



## Das Zonas de Especial Interesse Social

**Art. 28** Ficam estabelecidas como Zonas de Especial Interesse Social conforme mapa de Zoneamento Urbano, Anexo III, cujos critérios urbanísticos são apresentados nos Anexos IV desta Lei.

Parágrafo único. As Zonas de Especial Interesse Social do município deverão ser alvos de políticas habitacionais, promovidas exclusivamente pelo município ou em parceria com instituições públicas e privadas, governos estadual e federal. Estas zonas terão prioridade em projetos de regularização fundiária, bem como a implantação da infraestrutura básica.

### Subseção II

#### Da Zona de Amortecimento

**Art. 29** A área localizada no Distrito do Caxixe que pertence a Zona de Amortecimento seguirá as regulamentações da Lei Federal 9.985/2000 e outros critérios específicos, a serem definidos pelo Parque Estadual Pedra Azul e pelo Município.

Parágrafo único. A delimitação geográfica da Zona de Amortecimento consta no Anexo I desta lei.

**Art. 30** As ocupações de caráter urbanos já existentes serão objeto de regularização pelo Município.

### Seção III

#### Das Delimitações das Zonas Urbanas

**Art. 31** Os limites entre as zonas constante no mapa de zoneamento no urbano desta Lei tem como base o Sistema Integrado de Bases Geoespaciais do Estado do Espírito Santo, subordinado ao Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural (GEOBASES/INCAPER).



**Art. 32** Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

- I - maior precisão de limites;
- II - obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração:
  - a) à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;
  - b) as divisas dos imóveis;
  - c) ao sistema viário.

§ 1º Os ajustes de limites, a que se refere o *caput* deste artigo, serão procedidos por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 2º No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este será definido pelo eixo da via.

§ 3º Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverá ser considerado como limite a linha de divisa de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 4º Excetuam-se do disposto no § 3º, deste artigo, os seguintes casos:

- a) quando o terreno não possuir divisa de fundo por ser lote de esquina, o limite a ser considerado será a divisa lateral oposta à divisa de frente para a via onde se localiza o lote;
- b) quando o terreno possuir duas frentes por ser central de quadra ou possuir três frentes por ser de esquina, o limite a ser considerado será a divisa frontal oposta a divisa com a via na qual se localiza.

**Art. 33** No caso de lotes situados em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote.

Parágrafo único. Caso o lote esteja situado com partes iguais em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

## CAPÍTULO IV



## DO USO DO SOLO

**Art. 34** Os usos definidos para as macrozonas e para as zonas urbanas classificam-se em:

- I - permitidos – são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidos para a zona determinada;
- II - restringidos – são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidos para a zona determinada;
- III - permissíveis – são os restringidos para a zona determinada em decorrência da superveniência desta Lei, mas que, em razão do direito adquirido, serão admitidos.

Parágrafo único. Os usos restringidos por esta lei, e que o município tenha interesse no empreendimento, poderão ser instalados, dependendo do porte do mesmo, após parecer dos órgãos municipais e audiência pública.

**Art. 35** Os usos e atividades permitidos para cada macrozona ou zona estão relacionados:

- I - no Quadro de Usos das Macrozonas, de acordo com Anexo II, segundo o CNAE;
- II - no Quadro de Usos das Zonas Urbanas, de acordo com Anexo VI, segundo o CNAE, considerando os limites definidos no mapa de Zoneamento Urbano, conforme Anexo III.

**Art. 36** O uso e ocupação na Zona Natural II, bem como planos, programas e projetos específicos para esta zona, deverão ser objeto de apreciação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal e licenciamento ambiental.

### Seção I

#### Dos Usos Permissíveis

**Art. 37** Os usos permissíveis com direito adquirido por estarem licenciadas até a data da aprovação desta lei serão mantidos, desde que seus processos de produção ou comercialização não provoquem vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis definidos na legislação vigentes e regulamentação complementar, ou apresentar perigo para a população.



Parágrafo único. A critério dos órgãos licenciadores, poderá ser solicitado um estudo complementar/específico para os impactos causados, objetivando a mitigação dos mesmos.

**Art. 38** Os proprietários dos estabelecimentos, definidos no artigo anterior serão notificados e exigido termo de compromisso para, no prazo máximo de 01 (um) ano, promoverem a redução dos fatores prejudiciais ao bem estar da população, principalmente quanto ao sistema viário, à saúde pública, ao meio ambiente e adequarem o horário de funcionamento, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

§ 1º A redução dos fatores prejudiciais poderá ocorrer gradativamente, a critério dos órgãos municipais, obedecendo a cronogramas estabelecidos pelos órgãos municipais competentes, aos quais caberá a fiscalização do firmado no termo de compromisso.

§ 2º Expirado o prazo fixado no parágrafo anterior e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de localização e funcionamento automaticamente cassado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

**Art. 39** Os estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, enquadrados como uso permissíveis com direito adquirido por estarem licenciados até a data da aprovação desta lei não poderão ser:

- I - substituídos por outro uso em desconformidade com a zona em que se localiza;
- II - restabelecidos;
- III - prorrogados quando concedidos temporariamente.

## Seção II

### Da Classificação de Usos Urbanos

**Art. 40** Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso e suas respectivas siglas:

- I - Uso Residencial (R);
- II - Uso Comercial e de Serviços (CS);
- III - Uso Industrial (I).



Parágrafo único. Será admitido uso misto, compreendendo a associação do uso residencial, comércio, serviços e industrial, considerando os usos permitidos em cada zona.

**Art. 41** O uso residencial compreende as edificações que se sobrepuserem em um ou mais lotes de terrenos urbanos, em loteamentos destinados à habitação. O uso residencial classifica-se em:

- I - RU – compreende as residências exclusivamente de caráter unifamiliar;
- II - RM – compreende as residências de caráter multifamiliar.

Parágrafo único. As edificações a que se refere este artigo poderão ser construídas independente ou conjuntamente, formando conjuntos de edifícios, mediante a instituição de condomínio por unidades autônomas na forma da Lei.

**Art. 42** O Uso Comercial e de Serviços (CS), compreende as atividades de comércio e prestação de serviços, classificados por seu porte e grau de incompatibilidade com as demais atividades previstas nas diversas zonas de uso, observando as seguintes diretrizes:

- I - implantação de atividades enquadradas nos usos industrial, comercial e de serviços em áreas residenciais, que não criem impacto ambiental e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança, inclusive as desenvolvidas fora de estabelecimentos próprios, sobretudo nas residências;
- II - convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;
- III - submissão das atividades que provoquem impacto ambiental ou geração de tráfego a análises especiais, em especial, estudo de impacto de vizinhança;
- IV - definição de áreas específicas para implantação de atividades potencialmente poluidoras e empreendimentos que sejam polos geradores de tráfego ou que provoquem risco à segurança ou incômodo à vizinhança.

**Art. 43** As atividades de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se em:

- I - CS1 – Comércio e Serviços 1: compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, apresentando tráfego leve e poluição leve (quando adotadas as medidas para o seu controle).



- II - CS2 – Comércio e Serviços 2: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, sendo permitido em todas as vias, exceto nas vias locais. Podem apresentar no máximo: tráfego moderado e poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle).
- III - CS3 – Comércio e Serviços 3: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, admitindo-se o uso misto com habitações, sendo permitido em todas as vias, exceto nas vias locais. Podem apresentar no máximo: tráfego intenso; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis.
- IV - CS4 - Comércio e Serviços 4: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço, não sendo permitido nas vias locais. Podem apresentar no máximo: tráfego intenso; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis e aglomeração de pessoas.
- V - CS5 - Comércio e Serviços 5: Compreende estabelecimentos de comércio e serviço de difícil compatibilidade com o uso residencial, não sendo permitido nas vias locais. Podem apresentar no máximo: tráfego intenso ou pesado; poluição moderada (quando adotadas as medidas para o seu controle); utilização de máquinas e/ou utensílios ruidosos; emissão de odores desagradáveis e aglomeração de pessoas.
- VI - CSA – Comércio e Serviços de Agricultura: atividades Agrícolas e de Produção Florestal que não causam poluição ambiental, e podem ser liberadas em qualquer local do município, desde que tenham a permissão das secretarias que tratam dos temas relacionados à Agricultura e Produção Florestal.
- VII - CSP – Comércio e Serviços de Pecuária e Pesca: atividades de Pecuária e Pesca que não causam poluição ambiental, e podem ser liberadas em qualquer lugar do município, desde que tenham a permissão das secretarias que tratam dos temas relacionados à Pecuária e Pesca.

**Art. 44** O uso industrial (I) compreende as atividades de beneficiamento e transformação, classificada de acordo riscos, grau de agressividade ou efeitos incômodos e riscos ao meio ambiente, da seguinte forma:

- I - I1 – Indústria Sem Risco Ambiental - caracterizada por processos industriais simplificados ou semi-artesanais, micro indústrias virtualmente sem riscos ao meio ambiente, compatíveis com o uso residencial, de comércio e de serviços, desde que:





- a) a - sejam implantadas em edificações de até 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) quando em zonas residenciais;
  - b) b - não apresentem incômodo à vizinhança;
  - c) c - não impliquem poluição do ar, da água ou do solo.
- II - 12 – Indústria Diversificada – Risco Ambiental Leve - caracterizada pelas atividades que apresentam ausência ou quantidade desprezível de emissão de poluentes e baixa produção de ruídos ou vibrações, compatíveis com as atividades de comércio e de serviços e eventualmente residências, desde que:
- a) sejam implantadas em edificações de até 480m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados) em zonas residenciais;
  - b) tenham baixo potencial de poluição atmosférica;
  - c) produzam efluentes líquidos industriais de baixo teor de toxicidade, com tratamento compatível para lançamento em rede coletiva de esgotos;
  - d) tenham baixa produção de resíduos sólidos nocivos ao ambiente;
  - e) não possam ser enquadradas no Uso Industrial de Pequeno Porte;
  - f) tenham processo produtivo voltado predominantemente à fabricação de produtos e mercadorias de consumo e uso cotidiano.
- III - 13 – Indústria Diversificada – Risco Ambiental Moderado – caracterizada pela atividade de moderado risco de impacto ambiental incompatível com o uso residencial por demandarem transporte intenso ou pesado, geração de odores e ruídos, que requerem processos de controle ambiental e segurança no trabalho e não envolva nenhum dos processos listados para o uso industrial de grande porte ou alto risco ambiental, desde que:
- a) tenham potência elétrica instalada superior a 100 KVA;
  - b) tenham potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou produção de odores;
  - c) produzam ou estoquem resíduos ou produtos sólidos não perigosos, tóxicos, venenosos ou de fácil dispersão;
  - d) apresentem Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Meio Ambiente (RIMA)
- IV - Indústria Especial – Risco Ambiental Alto, - compreende os estabelecimentos cujos processos de produção envolvam riscos elevados de contaminação ambiental, requerendo processos rigorosos de controle de emissão de gases particulados, dos efluentes



líquidos e dos riscos de incêndios e explosões ou que por suas características, não possam ser incluídos nas demais zonas de uso, desde que:

- a) apresentem alto risco de poluição ambiental por queima de combustíveis;
- b) produzam ou estoquem produção em grande quantidade de resíduo sólido, líquido ou gases perigosos;
- c) apresentem perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos ou ameaça à saúde pública;
- d) emitam efluentes que contenham ou produzam, em grau inconveniente, odores ou compostos tóxicos, venenosos, corrosivos, compostos halogenados, óxidos metálicos, combustíveis inflamáveis ou explosivos;
- e) apresentem Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Meio Ambiente (RIMA).

V - 15 – Indústria Especial – Risco Ambiental de Grande Impacto ou Perigoso – compreende aquelas atividades cuja liberação sempre dependerá de apresentação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto de Meio Ambiente (RIMA), sem prejuízo das demais disposições legais pertinentes.

Parágrafo único. Para a implantação das indústrias mencionadas no *caput* deste artigo será exigido, além do projeto arquitetônico, layout contendo todos os equipamentos que serão instalados, memorial descritivo dos processos industriais empregados e as matérias básicas de processamento.

### Seção III

#### Dos Depósitos e Postos de Revenda dos Derivados de Petróleo

**Art. 45** Os projetos de instalação de postos de revenda de combustíveis e de derivados de petróleo deverão prever medidas especiais de segurança, isolamento e proteção ambiental, observando as disposições da legislação municipal, estadual e federal específica, das Normas Especiais de Segurança e desta Lei.



§ 1º Todas as instalações de depósito de combustíveis dos postos de serviço e abastecimento deverão obedecer às normas da Agência Nacional do Petróleo – ANP, Corpo de Bombeiros e demais leis que regem a matéria;

§ 2º Todos os tanques subterrâneos e suas tubulações deverão ser testados quanto à sua estanqueidade, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da Agência Nacional do Petróleo – ANP, e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

**Art. 46** Os postos de abastecimento de combustível somente poderão ser instalados num raio superior a 200,00m (duzentos metros) das atividades de escolas, hospitais, subestações transformadoras de energia elétrica e estabelecimentos onde houver concentração de pessoas. Da mesma forma, as atividades descritas acima só poderão ser instaladas num raio superior a 200,00m (duzentos metros) de postos de abastecimento de combustíveis já instalados.

Parágrafo único. Os postos de abastecimento de combustível, já em funcionamento antes da publicação desta Lei e que se encontrarem num raio inferior ao estabelecido, não poderão sofrer ampliação da área do empreendimento.

**Art. 47** A distância mínima entre postos de abastecimento de combustível obedecerá aos seguintes parâmetros:

- I - na área urbana, num raio mínimo de 500m (quinhentos metros) de outros postos;
- II - em vias de transição, que fazem ligação da cidade com os distritos ou com outros municípios, num raio mínimo de 2.000m (dois mil metros) de outros postos;

Parágrafo único. Não se aplica as distâncias mínimas estabelecidas quando se tratar de postos de abastecimentos de uso exclusivo interno, sem venda direta ao público e não apresentar pela sua localização, problemas de segurança.

**Art. 48** Autorização para construção de postos de abastecimento de veículos e serviços será concedida com observância das seguintes condições:

- I - só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim;



- II - serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de abastecimento de combustíveis e serviço, somente quando localizadas em edificação própria, com acesso direto e independente;
- III - a instalação de postos de abastecimento, só será aprovada com a análise do impacto de vizinhança e de fluxo de trânsito.
- IV - somente serão permitidas as instalações de postos de abastecimento, em terrenos com testada mínima de 30,00m (trinta metros);
- V - as instalações de abastecimento, bem como as bombas de combustíveis deverão distanciar, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial e 5,00m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote;
- VI - do alinhamento do lote até uma profundidade de, no mínimo, 1,00m (um metro) deverá ser executado paisagismo, na forma de canteiro, com o objetivo de delimitar o uso do espaço público;
- VII - a entrada e a saída de veículos serão feitas com largura mínima de 4,00m (quatro metros) e máxima de 8,00m (oito metros), devendo ainda guardar distância mínima de 2,00m (dois metros) das laterais do terreno. Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva da concordância das ruas e no mínimo a 10,00m (dez metros) do encontro dos alinhamentos prediais;
- VIII - nos postos localizados nas avenidas e rodovias de saída para outros municípios, a construção deverá estar a pelo menos 15,00m (quinze metros) do alinhamento, com acesso através de uma pista de desaceleração com largura mínima de 4,00m (quatro metros quadrados).
- IX - a projeção horizontal da cobertura da área de abastecimento não será considerada para aplicação da taxa de ocupação da zona, mas não podem ultrapassar o limite do terreno.
- X - para obtenção do Alvará de Funcionamento dos postos de abastecimentos junto a Prefeitura, será necessária a apresentação do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros, respectivas licenças ambientais e demais documentos pertinentes.

Parágrafo único. Para fins de liberação do Alvará de Construção de postos de serviço e abastecimento de combustível, a ordem de preferência será dada ao processo com número de protocolo mais antigo.



**Art. 49** As edificações destinadas a prestação de serviços de lavagem, lubrificação e mecânica de veículos, instalados adjacentes aos postos de abastecimentos ou estabelecido em terreno independente deverão obedecer as seguintes condições:

- I - estar localizadas em compartimentos cobertos e fechados em 02 (dois) de seus lados, no mínimo, com paredes fechadas em toda a altura ou ter caixilhos fixos sem aberturas;
- II - ter as partes internas das paredes revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - ter as aberturas de acesso distantes 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos do lote;
- IV - ter os pisos revestidos de material impermeável e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem independente do da drenagem pluvial e ou de águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de água e óleo antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observadas às exigências dos órgãos ambientais.

**Art. 50** É vedada a instalação de novos postos de abastecimento de combustível nas seguintes zonas:

- I - Zona Residenciais Consolidadas 1 e 2;
- II - Zona Corredor Consolidado 1;
- III - Zona Residencial Especial;
- IV - Zona Natural.

**Art. 51** Os postos de revenda e armazenamento de recipientes transportáveis de gás deverão obedecer às determinações das normas de segurança em vigor.

**Art. 52** Os depósitos de revenda de gás liquefeito de petróleo, embora vinculados à outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento autorizada.

**Parágrafo único.** O Alvará de funcionamento só poderá ser emitido após apresentação de Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros.



## CAPÍTULO V

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 53** A ocupação do solo se dará segundo os dispositivos de controle urbanísticos, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos, conforme critérios urbanísticos estabelecidos em cada zona de uso, Anexo IV desta Lei.

**Art. 54** Ficam instituídos e definidos os seguintes índices urbanísticos para edificação:

I - quanto à localização das edificações no terreno de sua implantação:

- d) afastamento frontal – é a menor distância horizontal entre a edificação e a linha divisória de frente do terreno;
- e) afastamento lateral – é a menor distância horizontal entre a edificação e as divisas laterais do terreno;
- f) afastamento de fundos – é a menor distância horizontal entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

II - quanto à intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

- a) gabarito – é a dimensão vertical máxima da edificação, do seu ponto mais alto até o nível térreo, definida pelo número de pavimentos ou expressa em metros;
- b) índice de aproveitamento – é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.
- c) taxa de ocupação – é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem;
- d) taxa de permeabilidade – percentual do lote que deve ser mantido sem edificação para garantir a permeável.

§ 1º Nos lotes de terrenos de esquina será exigido integralmente o afastamento de frente, em cada uma das testadas para a via ou logradouros públicos, conforme Anexo XIII.

§ 2º O número máximo de gabaritos será de acordo com cada zona de uso, limitando-se a altura máxima de 6 (seis) pavimentos.



**Art. 55** Para os efeitos desta Lei constituem-se ainda em dispositivos especiais de ocupação do solo, os itens abaixo relacionados:

- I - guarda e estacionamento de veículos;
- II - carga e descarga de mercadorias.

**Art. 56** A implantação das edificações atenderá as seguintes condições:

- I - no cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:
  - a) as áreas do pavimento em subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos;
  - b) as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimento de serviço do condomínio nas edificações multifamiliares e de uso misto;
  - c) as áreas destinadas à guarda de veículos;
  - d) as áreas de varandas contíguas à sala ou quarto, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;
  - e) até 20% (vinte por cento) da área total de cada pavimento, desde que esse percentual seja destinado à circulação horizontal e possua largura mínima de 1,50 m (um metro e centímetros);
  - f) as áreas destinadas a terraço para fins residenciais, desde que observem as exigências de afastamento previstas nos quadros de índices urbanísticos;
  - g) central de gás e câmaras de transformação;
  - h) depósito de lixo, passadiços, guardas e abrigos de portão, ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).
- II - no afastamento frontal poderão avançar os seguintes elementos construtivos:
  - a) marquises desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do afastamento;
  - b) balcões, varandas e sacadas, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do afastamento, limitando-se a largura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desde que em balanço;
- III - as áreas de afastamento frontal devem ficar livres de qualquer construção, com exceção dos seguintes elementos construtivos:



- a) piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;
- b) escadarias ou rampas de acesso para o pavimento térreo das edificações exclusivamente residenciais unifamiliares;
- c) rampas para deficientes físicos;
- d) pérgulas com, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;
- e) central de gás;
- f) depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal, obedecido o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- g) construção de garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento frontal comprovadamente apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento), desde que a cobertura da garagem não seja de laje.

§ 1º As alíneas b e c, do inciso III, não incluem as caixas de escada de acesso aos pavimentos superiores.

§ 2º Os projetos que optarem por terem áreas de estacionamento frontal ou de acesso livre ao público, só poderão ocupar o afastamento frontal com padrão elétrico ou qualquer outro elemento construtivo que prejudique a mobilidade ou acessibilidade, quando não houver dentro do lote outro local para instalar esses elementos.

**Art. 57** Nos afastamentos laterais, de fundos e de frente poderão avançar:

- I - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% do afastamento;
- II - beirais e platibandas até 50% do afastamento.

**Art. 58** Nos lotes de terreno que se defrontam com encosta, em aclave, de cota superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), será exigido o afastamento de fundos mínimo de 2,00 m (dois metros), exceto quando executado muro de arrimo conforme normas técnicas.

**Art. 59** No afastamento de fundos, é facultada a construção de dependências de garagem, área de lazer e edícula, desde que o pé direito não ultrapasse a altura máxima de 3,00 m (três metros).





**Art. 60** Quando se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, destinadas ao uso, residencial, comercial, serviço e industrial e que implique no aumento de área vinculada à atividade será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

**Art. 61** Nas edificações destinadas ao uso misto o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Parágrafo único. Nos casos em que a área do depósito exceder 50% da área da comercial a ele vinculada, será exigido vagas de estacionamento sobre a área excedida, considerando a área ocupada ou fração desta, sendo que o arredondamento será feito para o número inteiro imediatamente superior

**Art. 62** A ocupação dos terraços deverá obedecer aos afastamentos mínimos constantes dos Anexos IV, e serão computados no número de gabarito.

Parágrafo único. Considera-se terraço, o pavimento ou área coberta aberta sobre o pavimento-tipo de uma edificação, admitindo-se a existência de um banheiro e um pequeno depósito.

**Art. 63** É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos, sendo o térreo considerado como um pavimento, contado a partir do logradouro público que lhe der acesso.

**Art. 64** O pavimento em subsolo poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, desde que seja aplicado o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade e demais exigências quanto à iluminação e ventilação.

Parágrafo único. Será considerado subsolo o pavimento cuja face superior da laje de teto não ultrapasse 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da cota mínima do lote, que deve constar no projeto da obra, considerando o alinhamento com o logradouro público.

### TÍTULO III



## DO PARCELAMENTO DO SOLO

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 65** O parcelamento do solo urbano, no Município de Venda Nova do Imigrante rege-se por esta Lei, observadas as disposições das Leis Federais n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, n.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999, n.º 10.257 de 10 de julho de 2001, n.º 11.977 de 7 de julho de 2009, n.º 12.651 de 25 de maio de 2012 e suas alterações, e da lei estadual n.º 7.943/2004.

**Art. 66** O parcelamento do solo para fins urbanos seja de natureza privada ou pública, somente será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento. Para fins do disposto neste artigo considera-se:

- I - loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes;
- II - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias públicas;
- III - lote: o terreno servido de infra estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei para a zona em que se situe;
- IV - infra estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, sistema de iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica pública e as vias de circulação com assentamento de meio fio, pavimentadas ou não.

**Art. 67** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida por lei municipal.

**Art. 68** Não será permitido o parcelamento do solo:



- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- V - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas constantes nesta lei;
- VI - em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;
- VII - em áreas de reserva legal, estabelecidas por lei, salvo situações específicas descritas nesta lei;
- VIII - em florestas e demais formas de vegetação natural, estabelecidas por lei, situados ou destinados:
  - a) ao longo de rio ou de qualquer curso de água, em faixa marginal, nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;
  - b) ao redor das lagoas ou reservatórios de água naturais, em faixa marginal nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;
  - c) as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
  - d) no topo de morros e montes;
  - e) a atenuar a erosão das terras.

**Art. 69** Os projetos de parcelamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei, salvo quando o parcelamento se destinar à urbanização específica, previamente estabelecida por lei municipal.

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



**Art. 70** O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais.

Parágrafo único. As obras necessárias para garantir esse escoamento serão realizadas pelo loteador, e obrigatoriamente serão executadas nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

**Art. 71** Ficam instituídos os seguintes índices urbanísticos para parcelamento, de acordo com a zona urbana, que constam no Anexo IV:

- I - área mínima;
- II - testada mínima.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

#### Seção I

##### Dos Loteamentos

**Art. 72** Todo projeto de loteamento será precedido de anuência prévia emitido pelo órgão competente do Município, conforme as diretrizes municipais prevista nesta lei.

**Art. 73** Os loteamentos devem atender aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, obedecendo os percentuais mínimos a seguir:
  - a) 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  - b) 2% (dois por cento) da gleba a ser loteada às áreas verdes;
  - c) 1% (um por cento) da gleba a ser loteada destinada à implantação de praça pública ou quadra esportivas.



- II - as áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados no Quadros de Critérios Urbanísticos das Zonas Urbanas, Anexo IV.
- III - as vias do loteamento devem articular-se com a malha viária municipal e harmonizar-se com a topografia local;
- IV - nos terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), é permitido o loteamento, desde que:
  - a) os índices urbanísticos sejam calculados de acordo com a declividade, conforme Anexo VII, que determina o fator de acréscimo de áreas e testadas mínimas em locais com declividade superior 30%.
  - b) a implantação adapte-se às curvas de nível;
  - c) a cobertura vegetal remanescente seja mantida;
  - d) o sistema viário seja pavimentado.

Parágrafo único. Não poderão ser realizados parcelamentos em áreas com declividade superior a 60%.

**Art. 74** As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização, considerando:

- I - equipamentos urbanos e comunitários, os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde e lazer;
- II - espaços livres de uso público, as áreas destinadas à praças, quadras esportivas e áreas verdes.

**Art. 75** A área destinada à instalação de equipamentos públicos poderá ser permutada visando crescer as suas dimensões, ou melhor localizá-la, numa determinada zona, sendo considerada para avaliação o valor do terreno, sem o parcelamento e a infra estrutura, desde que mantida a finalidade inicial.

Parágrafo único. A permuta deverá ser submetida ao parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal e à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.



**Art. 76** A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, a localização das áreas públicas, visando o interesse público e a melhor utilização dos equipamentos urbanos.

**Art. 77** O comprimento da quadra não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

Parágrafo único. Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no “caput” deste artigo, desde que:

- I - as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- II - cada 200,00 m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre, com largura mínima de 2,5 (dois metros e meio).

**Art. 78** Cabe ao loteador a execução dos seguintes equipamentos:

- I - sistema de circulação com assentamento de meio-fio.
- II - demarcação de quadras com marco de concreto e de lotes, com piquetes de madeira;
- III - sistema de abastecimento de água, composto de captação, reserva e rede de distribuição de água potável, conforme exigência do órgão municipal competente ou concessionária;
- IV - sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;
- V - sistema de esgotamento sanitário, contemplando a implantação da rede de coleta e tratamento de esgoto, conforme exigências do órgão municipal competente ou concessionária;
- VI - proteção de áreas sujeitas a erosão;
- VII - arborização das áreas destinadas a reflorestamento com espécies nativas da região, quando for o caso;
- VIII - rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;
- IX - execução de outros projetos, quando for o caso;

Parágrafo único. Será permitido o uso de fossa filtro sumidouro para parcelamentos com lotes mínimos de 650,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados) destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, desde que verificada a viabilidade ambiental no âmbito do licenciamento ambiental e que inexista alternativa adequada para a coleta e tratamento do esgoto.



### Subseção I

#### Da Estrutura Viária

**Art. 79** Entende-se por Estrutura Viária o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes localidades urbanas.

**Art. 80** A Estrutura Viária se organiza através da hierarquização das vias pela sua função conforme detalhado a seguir:

- I - Via Arterial – aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.
- II - Via Coletora – aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arterial, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.
- III - Via Local – aquela caracterizada por interseções, em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.
- IV - Ciclovia – pista própria destinada à circulação de bicicletas (veículos de duas rodas a propulsão humana) separada fisicamente do tráfego comum.

**Art. 81** Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos de divisa deverão ser concordados por um arco de círculo de no mínimo 3,00 (três metros) de raio.

**Art. 82** Na aprovação de loteamento será considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

**Art. 83** As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se dotadas de praças de retorno, com raio igual ou superior a largura da caixa da rua, acrescido da largura do passeio público.

§ 1º As vias de acesso sem saída não poderão ter comprimento superior a 20 (vinte) vezes a largura de sua caixa.



§ 2º As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a ser loteada, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Viário do Município ou quando, a juízo do setor competente da prefeitura, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

**Art. 84** A inclinação máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas trechos com inclinação de até 20% (vinte por cento), desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da rua.

**Art. 85** A declividade transversal mínima das vias de circulação será de 1% (um por cento).

**Art. 86** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante do plano de loteamento, já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Parágrafo único. A rua que constitui prolongamento de outra já existente não poderá ter o seu eixo deslocado desta.

**Art. 87** Os acessos ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município, rodovia estadual ou federal existente, deverão ser realizados através das vias de maior largura.

**Art. 88** As características físicas e infraestruturais e geométricas das vias integrantes do Sistema Viário Básico do Município obedecerão às características e padrões constantes nos Anexo IX, Anexo X e Anexo XI.

## Subseção II

### Dos Loteamentos Populares

**Art. 89** Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais e são destinados, especificamente, à população de baixo poder aquisitivo.

§1º Admite-se a instalação de loteamento popular em Zonas Residenciais Não consolidadas.





§2º Os loteamentos populares deverão ser destinados a pessoas cadastradas em programas habitacionais sociais.

§3º O poder público definirá o perfil dos compradores e fará uma comissão para avaliar os valores dos lotes.

§4º Admite-se a instalação de loteamentos populares somente em terrenos com declividade máxima de 30%.

§5º Os loteamentos populares poderão possuir, no máximo, 100 lotes.

**Art. 90** Os índices urbanísticos de loteamentos populares serão diferenciados, respeitando:

- I. Taxa de ocupação: 60%.
- II. Índice de aproveitamento: 2 (dois).
- III. Afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros).
- IV. Afastamento lateral: obrigatoriamente 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados.
- V. Gabarito máximo: 4 (quatro) pavimentos, podendo ser o térreo destinado a garagem e 03 (três) pavimento tipo.

**Art. 91** Admitir-se-á para lote popular a área mínima de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), sendo a testada mínima de 9,00 (nove metros).

**Art. 92** A execução de loteamentos populares será de competência do Poder Público Municipal que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos federais ou estaduais ou da iniciativa privada.

**Art. 93** Os loteamentos populares deverão ser enquadrados nesta Lei e nas demais leis municipais.

**Art. 94** A infra estrutura básica dos loteamentos populares consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;
- III - sistema de abastecimento de água potável, conforme exigência do órgão municipal competente ou concessionária;



- IV - sistema de esgotamento sanitário, contemplando a implantação da rede de coleta e tratamento de esgoto, conforme exigências do órgão municipal competente ou concessionária;
- V - rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária competente.

## Seção II

### Dos Desmembramentos

**Art. 95** Nos projetos de desmembramento com área igual ou superior a 12.000 m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados), não decorrente de loteamento, a reserva de área pública destinada a implantação de equipamentos urbanos e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba total, competindo ao Município a manifestação prévia quanto a localização das reservas.

**Art. 96** A reserva de áreas públicas não será exigida para a aprovação de desmembramento, decorrente de loteamento, cuja percentagem de área pública tenha sido igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

**Art. 97** Na aprovação de projetos de desmembramento será considerado os índices urbanísticos da área contígua ou limítrofe.

**Art. 98** Toda a área resultante de desmembramento deve ter testada para via pública oficial existente.

## Seção III

### DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS

**Art. 99** A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Nacional nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, na Lei Federal 6766/1979 e dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal.



**Art. 100** Os condomínios fechados serão constituídos por unidades autônomas, edificações térreas ou duplex, geminadas ou não, com uso de habitação unifamiliar.

Parágrafo único. Não será permitida implantação de condomínios por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

**Art. 101** Na instituição de condomínios fechados é obrigatória a instalação de:

- I - sistema de circulação com pavimentação;
- II - sistema de abastecimento de água, composto de captação, reserva e rede de distribuição de água potável, conforme exigência do órgão municipal competente ou concessionária;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;
- IV - sistema de esgotamento sanitário, contemplando a implantação da rede de coleta e tratamento de esgoto, conforme exigências do órgão municipal competente ou concessionária;
- V - proteção de áreas sujeitas a erosão;
- VI - arborização das áreas destinadas a reflorestamento com espécies nativas da região, quando for o caso;
- VII - rede de energia elétrica e iluminação das vias condominiais, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;
- VIII - implantação das áreas comuns, conforme projeto aprovado.

§ 1º É de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes nos projetos e cronogramas apresentados e aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos municipais competentes.

§ 2º A concessão do Habite-se para as edificações de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada a completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações, áreas e equipamento comuns, na forma do cronograma aprovado.

**Art. 102** Na constituição de condomínios fechados horizontais deverão ser observados e atendidos os seguintes índices:

- I - testada mínima da gleba de terreno para logradouro público de 20,00 m (vinte metros);
- II - A profundidade máxima da gleba deve ser 300,00m (trezentos metros);



- III - área máxima da gleba do terreno de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- IV - área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reserva para utilização exclusiva de, no mínimo, 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), e testada para a via de acesso de, no mínimo, 12,00m (doze metros);
- V - áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, áreas verdes, equipamentos para lazer e recreação, vias de circulação ou áreas vinculadas a equipamentos urbanos deverão ser de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da gleba total do terreno;
- VI - as vias de acesso internas deverão ter:
  - a) Pista de rolamento com largura mínima de 6,00 (seis metros);
  - b) Passeios com largura mínima de 2,00 (dois metros) de cada lado da via;
  - c) Declividade máxima de 20% (vinte por cento) em qualquer trecho.
- VII - Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;
- VIII - Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento), considerando para cálculo a área do terreno de cada unidade autônoma, sem prejuízo dos demais índices urbanísticos.

§ 1º Serão admitidos condomínios fechados com dimensões maiores ao previsto no inciso II e III, após parecer do Conselho do Plano Diretor Urbano, e desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º A alteração de condomínio fechado para aberto só será permitida quando o empreendimento atender todos os critérios estabelecidos para a aprovação de loteamento aberto, conforme estabelecido na seção I, deste Capítulo.

**Art. 103** Para a implantação dos condomínios será priorizado sempre o sistema viário existente.

Parágrafo único. O Município, na análise do projeto de condomínio fechado, deverá garantir o acesso aos locais de interesse público, incluindo pontos turísticos.

**Art. 104** As divisas dos condomínios horizontais fechados com logradouros públicos deverão ser cercadas por grades, de acordo com o croqui contido no Anexo VIII desta Lei.

**Art. 105** O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos e previstos nas leis federais, estaduais e municipais.



**Art. 106** Ao ser registrado no Registro de Imóveis, deverá ser especificado no projeto do condomínio fechado a condição de uso da área somente para este fim.

### CAPÍTULO III

#### DAS DISPOSIÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

**Art. 107** A execução de qualquer loteamento, desmembramento e condomínios no Município depende de licença prévia da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos, em virtude da divisão amigável ou judicial, efetuada em inventários, quando extinguir-se a comunhão ou qualquer outra razão.

**Art. 108** Na aprovação do projeto de loteamento, desmembramento e condomínios serão observadas as legislações pertinentes.

I - no pedido de anuência prévia deverá constar os seguintes documentos:

- a) o requerimento;
- b) certidão atualizada do registro do imóvel;
- c) planta urbanística dotada de planialtimetria;
- d) planta de localização;
- e) em casos que seja necessário esclarecimentos adicionais, o Município poderá solicitar documentação e estudos complementar.

Parágrafo único. A anuência prévia será emitida após análise e parecer emitido pelo setor competente atestando que o projeto apresentado atende a todos os requisitos urbanísticos estabelecidos por esta lei, bem como as demais legislações pertinentes.



## Seção I

### Do Projeto de Loteamento e Condomínios Fechados Horizontais

**Art. 109** Antes da elaboração do projeto de loteamento ou de condomínio, o empreendedor deverá requerer anuência prévia para certificar-se da viabilidade técnica do empreendimento, solicitando à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas comunitárias.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao setor competente da Prefeitura Municipal título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula e 02 (duas) cópias em papel sulfite da planta do imóvel, na escala máxima 1:000, contendo:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - Planta urbanística com as curvas de nível com equidistância de 1,00 m (um metro);
- III - a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e de sua faixas de domínio.
- VII - Em casos que seja necessário esclarecimentos adicionais, o Município poderá solicitar documentação e estudos complementar.

§ 2º A planta a que se refere o parágrafo primeiro deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA/CAU.

§ 3º O setor competente analisará se o projeto apresentado atende a todos os requisitos urbanísticos estabelecidos por esta lei, bem como as demais legislações específicas pertinentes. Estando o projeto dentro das normas emitirá a anuência prévia.

§ 4º A planta apresentada deverá ser georreferenciada no sistema SIRGAS – 2000 e UTM.

**Art. 110** O setor competente da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:



- I - as vias de circulação existente e ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade, relacionados com o loteamento pretendido que deverão ser respeitadas;
- II - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas “non aedificandi”;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;
- IV - a(s) zona(s) de uso predominante, com indicação de usos compatíveis.

§ 1º O prazo para cumprir o disposto neste artigo será de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da data da apresentação dos documentos, salvo se necessário esclarecimentos adicionais.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

**Art. 111** Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará projeto instruído com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II - certidão de ônus reais e certidão negativa dos tributos municipais relativa ao imóvel;
- III - 3 (três) cópias do projeto impressa em papel sulfite e 1 (uma) cópia em arquivo digital nos formatos DWG (drawing) e PDF (portable document file), na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de 1 em 1 metro, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – ES ou CAU Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:
  - a) planta de loteamento georreferenciada no sistema SIRGAS – 2000 UTM;
  - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - c) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
  - d) o sistema de vias com a respectiva hierarquia, especificando a largura dos passeios;
  - e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;



- f) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
  - g) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;
  - h) 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).
- IV - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;
  - V - 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;
  - VI - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
  - VII - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento, seguindo padrão exigido Departamento de Estrada de Rodagem – DER ou Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT;
  - VIII - projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
  - IX - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, quando for o caso;
  - X - projetos especiais, tais como, muro de contenção, à critério da Prefeitura, quando for o caso;
  - XI - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:
    - a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
    - b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
    - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
    - d) a indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
    - e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
    - f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências;





- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.
- XII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 04 (quatro) anos, das seguintes obras ou serviços:
- a) demarcação das quadras, lotes e ruas;
  - b) serviço de terraplenagem das vias de circulação;
  - c) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
  - d) implantação das redes de escoamento de águas pluviais;
  - e) a pavimentação das vias, quando for o caso;
  - f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados;
  - g) Implantação de meio-fio.
- XIII - planilhas orçamentárias referentes a todos os projetos com memória de cálculos e cronograma físico-financeiro, com base nas tabelas oficiais.
- XIV - licença de localização expedida pelos órgãos ambientais competentes.

§ 1º Os projetos constantes nos incisos deverão ser entregues no mínimo 1(uma) cópia em papel sulfite e 1(uma) cópia em arquivo digital nos formatos DWG (drawing) e PDF (Portable Document File).

§ 2º Os projetos e memoriais descritivos deverão estar assinados por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-ES) ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrado na Prefeitura.

§ 3º São consideradas tabelas oficiais: IOPES, SINAP, DER e CESAN.

**Art. 112** Todos os projetos deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA/CAU.

**Art. 113** Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após a anuência prévia, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e Lei Estadual n.º 7.943.



**Art. 114** É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade exclusiva do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 115** 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. 116** A execução das obras previstas nos projetos de loteamento, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante Garantia Hipotecária.

Parágrafo único. A garantia prestada será liberada, à medida em que forem executadas as obras na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meios-fios e as obras de drenagem;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

**Art. 117** O número de lotes dados como garantia hipotecária, deverá ser de no mínimo de 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento ou ter valor equivalente ao constante nas planilhas orçamentárias relativas a implantação do loteamento, acrescida de 50%, a critério do município.

§ 1º Uma comissão de 3 (três) pessoas nomeadas por Decreto ou Portaria fará a avaliação dos imóveis a serem hipotecados.

§ 2º O proprietário do empreendimento deverá indicar no projeto de parcelamento a localização e a descrição dos lotes a serem dados como garantia.

**Art. 118** No ato da aprovação, pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - indicação das quadras e lotes gravados como garantia hipotecária;



III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 04 (quatro) anos .

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

**Art. 119** Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o órgão competente municipal encaminhará o processo ao Prefeito, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

**Art. 120** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 121** O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado em, no máximo, 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação.

Parágrafo único. O prazo máximo para o término das obras é de 04 (quatro) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

**Art. 122** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Art. 123** O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Municipal, relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

**Art. 124** Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento é sujeita à nova aprovação do Município, através de pedido de substituição de projeto.

Parágrafo único. Em se tratando de loteamento registrado no Registro Geral de Imóveis, o pedido de substituição de projeto deve ser acompanhado de documento hábil que comprove a



anuência de todos os proprietários dos lotes, a menos que haja no título de aquisição regra explícita que diga respeito a esta anuência.

**Art. 125** A alvará de construção para edificação nos lotes só será expedido após o cumprimento do cronograma das obras de infra estrutura do loteamento.

## Seção II

### Do Projeto de Desmembramento

**Art. 126** Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, anexando:

- I - título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula do imóvel a desmembrar;
- II - planta do imóvel em 03 (três) cópias do projeto impressa em papel sulfite e 1 (cópia) em arquivo digital no formato DWG (drawing) e PDF (portable document file), na escala mínima de 1:1000 (um para mil) com curvas de nível de 1 em 1 metro, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – ES ou CAU Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo:
  - a) a subdivisão em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - b) indicação das vias existentes e confrontantes com o imóvel, especificando a largura da caixa de rolamento e do passeio;
  - c) as dimensões angulares básicas do terreno a ser desmembrado;
  - d) o memorial descritivo;
  - e) planta da gleba georreferenciada no sistema SIRGAS – 2000 UTM.

**Art. 127** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

**Art. 128** O Alvará de construção para edificação nos lotes só será expedido após a matrícula do desmembramento no Registro de Imóveis.



- I - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- II - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

## TÍTULO IV

### INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL

**Art. 129** Para a implementação do planejamento e gestão municipal será adotados os instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257/2001, e outros que forem necessários.

- I - instrumentos de planejamento:
  - a) plano plurianual;
  - b) lei de diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
  - c) legislação de uso e ocupação do solo das áreas urbanas e rurais;
  - d) legislação de parcelamento do solo das áreas urbanas;
  - e) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - f) planos, programas e projetos setoriais;
  - g) programas e projetos especiais de urbanização;
  - h) instituição de unidades de conservação;
  - i) zoneamento ambiental.
- II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:
  - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - b) imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
  - c) desapropriação;
  - d) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
  - e) tombamento dos imóveis ou de mobiliário urbano;
  - f) zonas especiais de interesse social;
  - g) direito de superfície;
  - h) direito de preempção;



- i) transferência do direito de construir;
  - j) operações urbanas consorciadas;
  - k) consórcio imobiliário;
  - l) outorga onerosa do direito de construir;
  - m) estudo de impacto de vizinhança;
  - n) licenciamento ambiental;
  - o) compensação ambiental.
- III - instrumentos de regularização fundiária:
- a) concessão de direito real de uso;
  - b) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;
  - d) Demarcação urbanística;
  - e) Legitimação de posse.
- IV - instrumentos tributários e financeiros:
- a) tributos municipais diversos;
  - b) taxas e tarifas públicas específicas;
  - c) contribuição por melhorias;
  - d) incentivos e benefícios fiscais.
- V - instrumentos jurídico-administrativos:
- a) servidão e limitações administrativas;
  - b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
  - c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
  - d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
  - e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
  - g) doação de imóveis em pagamento da dívida.
- VI - instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a) conselhos municipais;
  - b) fundos municipais;
  - c) gestão orçamentária participativa;



- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo popular e plebiscito.

Parágrafo único. No tempo em que for necessário o governo municipal apresentará proposta de regulamentação para aplicação dos instrumentos nas áreas em que se fizer necessário, de acordo com a política urbana recomendada por este Plano Diretor Municipal.

## CAPÍTULO I

### DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS

#### Seção I

##### DO Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

**Art. 130** O Município poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não parcelamento, subutilizado ou não utilizado fixando as condições, prazos e procedimentos para implementação da referida obrigação, mediante aplicação dos seguintes critérios.

- I - o parcelamento compulsório poderá ser aplicado nas Zonas residenciais consolidadas e Zonas residenciais não consolidadas;
- II - a edificação ou utilização compulsória das edificações poderão ser aplicados nas zonas urbanas do Município;
- III - considera-se subutilizados imóveis:
  - a) cujo aproveitamento seja inferior a 20%;
  - b) que não seja utilizado para fins de moradia do proprietário.



## Seção II

### IPTU Progressivo no Tempo

**Art. 131** No caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos por lei, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar adequadamente o imóvel urbano, mediante critérios estabelecidos por lei específica.

## Seção III

### Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 132** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel urbano, o Município poderá, de acordo com sua conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispõe a legislação aplicável.

## Seção IV

### Direito de Superfície

**Art. 133** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.





§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 134** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 135** Extingue-se o direito de superfície:

- I - pelo advento do termo;
- II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 136** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

**Art. 137** O Município poderá conceder, diretamente ou por intermédio de seus órgãos e entidades, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, atendidos os seguintes critérios:

- I - concessão por tempo determinado;
- II - concessão para fins de:
  - a) viabilização da implantação de infraestrutura de saneamento básico;
  - b) facilitação na implantação de projetos de habitação de interesse social;
  - c) favorecimento à proteção ou recuperação do patrimônio ambiental;
  - d) viabilização da implementação de programas previstos nesta lei;



- e) viabilização da efetivação do sistema municipal de mobilidade;
  - f) viabilização ou facilitação da implantação de serviços e equipamentos públicos;
  - g) facilitação da regularização fundiária de interesse social.
- III - proibição da transferência do direito para terceiros.

#### Seção V

##### Direito de Preempção

**Art. 138** O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos de habitação de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária para promoção de projetos de habitação de interesse social;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer;
- VII - instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e paisagístico;

Parágrafo único. Lei Municipal delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção.

#### Seção VI

##### Transferência do Direito de Construir

**Art. 139** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei ou em legislação urbanística decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. Lei municipal específica regulamentará as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

### Seção VII

#### Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 140** Entende-se por operação urbana consorciada o conjunto de medidas coordenadas pelo Município, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

Parágrafo único. Lei municipal específica delimitar área para aplicação e as condições a serem observadas para aplicação das operações urbanas consorciadas, nos termos da Lei 10.257/2001.

### Seção VIII

#### Consórcio Imobiliário

**Art. 141** Entende-se por consórcio imobiliário a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo único. Lei municipal específica regulamentará as condições a serem observadas para a aplicação de consórcio imobiliário, nos termos da Lei 10.257/2001.



## Seção IX

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 142** A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município, mediante contrapartida financeira do setor privado, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento ou alteração de uso e porte, desde que as áreas sejam dotadas de infraestrutura.

§ 1º Lei municipal específica regulamentará as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - a contrapartida do beneficiário;

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser aplicada nas zonas não consolidadas, observando o sistema viário existente, densidade demográfica e serviços públicos.

§ 3º Deverá ser respeitado o número máximo de 06 (seis) pavimentos.

§ 4º Somente poderá ser concedida a isenção de pagamento da outorga quando se tratar de habitação de interesse social.

§ 5º As solicitações de outorga onerosa só poderão ser concedidas após análise e parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal.

## Seção X

### Regularização Onerosa de Obra Existente

**Art. 143** Para efeito de aplicação da presente lei, fica criado o VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE), que representa um valor de indenização para sanar a irregularidade existente.

§ 1º O VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE) será o resultado do produto da área de obra executada em desacordo com o projeto aprovado e 40% do CUB, considerando o mês em que foi solicitado a regularização onerosa.



§ 2º CUB - Custo Unitário Básico, índice de responsabilidade do Sinduscon, que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção, da mão de obra no setor, equipamentos e despesas administrativas.

**Art. 144** Os recursos provenientes da contrapartida financeira oferecida pela regularização onerosa de obras existentes, na forma estipulada na presente Lei, deverão ser depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto na presente lei, consideram-se "obras existentes" aquelas que estejam totalmente concluídas (100%), em condições de serem habitadas ou, já lotadas no cadastro imobiliário do Município, até 31 de dezembro de 2013.

§ 2º Quando se tratar de obras com mais de um bloco, deverá ser analisado de forma independente cada um deles, para enquadramento conforme determina o § 1º do presente artigo.

**Art. 145** O pagamento dos valores de contrapartida financeira, em função da regularização onerosa, poderão ser:

- I - parcelado em até 12 (doze) meses, quando se tratar de obra com área total construída inferior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), inclusive e prédios destinados a indústrias, comércio ou que de alguma forma gerem empregos ou que tenham um caráter social.
- II - parcelado em 06 vezes; quando se tratar de obra com área total construída superior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).
- III - em casos especiais definidos pelo Conselho do Plano Diretor Municipal poderá o Município adotar critérios diferentes dos previstos nos incisos I e II, mas sempre respeitando o previsto no parágrafo único do presente artigo, bem como o limite máximo de parcelamento de 24 (vinte e quatro) meses.

Parágrafo Único. Nos casos previstos nos incisos I, II e III deverá ser oferecida garantia do pagamento, mediante assinatura de Títulos Extrajudiciais, do valor total, em favor do Município, a seu critério, aplicando-se a correção do débito, calculada mediante a aplicação dos coeficientes fixados pelo



governo federal, para atualização dos valores do crédito tributário sobre as parcelas, bem como multa e juros, ambos previstos no Código Tributário do Municipal.

**Art. 146** Fica autorizada a regularização das obras executadas em desacordo com os limites dos "índices urbanísticos" estabelecidos na Lei do Plano Diretor Urbano e código de obras, na época de sua construção, quanto ao Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Dimensões de Recuos e Altura, observada as seguintes condições:

§ 1º A obra deverá estar licenciada junto ao corpo de bombeiros.

§ 2º Possuir ART de Regularização da obra.

§ 3º Apresentar laudo declarando que a edificação encontra-se apta para ser habitada.

§ 4º A regularização que prevê o presente artigo, somente será permitida para obras que tenham sido concluídas.

I - índice de aproveitamento e taxa de ocupação: Se a obra foi executada com área superior, incluindo box e estacionamentos obrigatórios, piscinas, quadras externas, deck e assemelhados do que ao permitido pelo índice vigente para zoneamento em que se situe a obra na época da edificação da mesma.

II - recuos obrigatórios: Se a obra foi executada em desacordo com os recuos obrigatórios previstos para o zoneamento de referência, incluindo box e estacionamentos obrigatórios, piscinas, quadras externas, deck e assemelhados, na época da edificação da mesma, com as seguintes ressalvas:

a) se tratando do recuo frontal se tiverem ocupando no máximo 50% do recuo previsto para o respectivo zoneamento.

b) se a obra ocupar mais do que 50% do recuo frontal poderá ser regularizada este percentual o restante, deverá ser demolida à custa do infrator antes da regularização.

c) onde houver abertura para as divisas, sejam elas laterais ou de fundos, deverá ser respeitada uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

d) não poderão ser regularizados recuos, onde está previsto ampliação das vias ou outro motivo de interesse público.

III - altura e número de pavimentos: Se a obra foi executada com altura e ou o número de pavimentos superior daquela prevista na Lei do Plano Diretor Municipal, onde deverá ser observada a área total do(s) pavimento(s) a regularizar.



**Art. 147** Nos casos em que a ampliação implicar em nova(s) unidade(s), sejam elas habitacionais ou comerciais, somente caberá a regularização se houver vagas de garagem para as unidades criadas.

**Art. 148** A regularização onerosa de obra existente não se aplicará a obras em que houve alteração da finalidade das garagens.

**Art. 149** A regularização onerosa de obra existente deverá ser feita uma única vez, sendo vedado a aplicação da mesma quando remanescer áreas irregulares no imóvel.

**Art. 150** A regularização da obra será efetivada mediante o pagamento do VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE).

§ 1º Será admitido que o infrator transfira ao município outro imóvel, desde que o município tenha interesse e respeitando a equivalência do VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE) e do valor do imóvel a ser dado em pagamento, sendo que ambos devem ter o mesmo valor, independentemente de suas áreas.

§ 2º Se a construção for de madeira, ou de alvenaria simples para populações de baixa renda, de acordo com vistoria e parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal, com mais de 05 (cinco) anos, lotadas no cadastro imobiliário do Município, deverá haver uma depreciação no cálculo do VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE) de 25% e para cada período de 05 (cinco) anos, tornando-se isenta após os 15 (quinze) anos.

**Art. 151** A regularização dar-se-á pela forma compulsória, quando o município entender conveniente, ou voluntária mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, acompanhado do respectivo projeto, identificando de forma clara, em diferentes cores, o que se pretende regularizar e citando o número sob o qual a obra fora licenciada.

Parágrafo Único. A regularização será concedida somente após parecer favorável do Setor técnico competente, quanto às demais leis municipais que regem o assunto, e recolhimento à Tesouraria do Município do VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE), bem como outras exigências legais aqui expostas.



**Art. 152** As obras existentes, sem projeto aprovado, que estiverem totalmente de acordo com a legislação vigente, poderão requerer a regularização, encaminhando para tanto o projeto de regularização para aprovação e cadastro, junto ao órgão responsável da Prefeitura, porém nesses casos não se aplicará o VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA (VAROE).

**Art. 153** Não serão permitidas obras de ampliação em prédios que tenham sido regularizados através da presente lei, que contrariem a legislação vigente.

**Art. 154** Quando ocorrer à extinção da obra regularizada, não haverá, por parte do Município, nenhuma indenização dos valores pagos por ocasião da regularização.

**Art. 155** Nos casos de regularização onerosa de obra, o HABITE-SE da mesma, poderá ser expedido pelo órgão responsável da Prefeitura, após a apresentação do termo de quitação do pagamento referente ao VALOR ADICIONAL REFERENCIAL DE OBRA EDIFICADA.

**Art. 156** Os casos não previstos nesta Lei serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, que emitirá parecer sobre o procedimento a serem adotado pelo Município, tornando-se uma regulamentação a ser seguida, para os demais casos semelhantes.

## Seção XI

### DO Impacto de Vizinhança

**Art. 157** O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade para garantia da qualidade de vida dos habitantes urbanos e deverá:

- I - descrever as características do empreendimento;
- II - examinar a área de influência em que o empreendimento será implantado;
- III - identificar os possíveis impactos que o empreendimento poderá causar;
- IV - indicar as medidas de prevenção, atenuação, potencialização ou compensação desses impactos.





**Art. 158** Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança para os seguintes casos:

- I - implantação de empreendimentos industriais potencialmente poluidores, classificadas nesta Lei como I4 e I5;
- II - implantação de empreendimentos ou atividades que, de acordo com as resoluções CONAMA 1/86 e a 257/97 necessitam de Estudo de Impacto Ambiental;
- III - quando as atividades forem passíveis de licenciamento ambiental, licenciamento de obra, Alvará de funcionamento ou quando julgar necessário pelo órgão competente;
- IV - aprovação de edificação com área construída superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- V - construção de conjuntos habitacionais com mais de 60 (sessenta) unidades;
- VI - atividades de uso permissível;
- VII - empreendimentos já instalados que desejem reformar, ampliar ou restaurar as suas dependências, bem como a troca de usos;
- VIII - empreendimentos já implantados que estão causando algum tipo de transtorno para a vizinhança, verificado por órgão competente.
- IX - outros casos, por solicitação do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. A exigência de EIV/RIV para os casos mencionados nos incisos VI, VII e VIII será avaliada pelos órgãos competentes pelos licenciamentos que poderão, eventualmente, solicitar o parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 159** O Estudo de Impacto de Vizinhança contemplará os impactos positivos e negativo do empreendimento ou atividade quanto aos aspectos sociais, à infraestrutura básica, à qualidade de vida da população na área e suas proximidades, devendo conter, no mínimo, informações, análise e conclusões, sobre:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários existentes e a necessidade de novos investimentos públicos em serviços e equipamentos urbanos;
- III - o sistema viário existente, considerando a adequação do tráfego gerado as vias, acesso ao local do empreendimento, pontos críticos e demanda por transporte público;
- IV - grau de compatibilidade com a infraestrutura implantada, considerando sistema de drenagem, esgotamento sanitário e abastecimento de água tratada;



- V - descrição do projeto especificando as edificações a serem construídas;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - adequação às características do terreno;
- VIII - uso e ocupação do solo;
- IX - grau de compatibilidade e complementaridade com as características de usos predominantes na vizinhança, considerando o incômodo gerado pelos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações;
- X - horário de funcionamento;
- XI - tipo e característica detalhada da atividade pretendida, contendo, no mínimo, tipo de matéria prima, produtos, serviços, equipamentos utilizados e demanda por mão de obra;
- XII - medidas mitigadoras dos efeitos nocivos;
- XIII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XIV - valorização Imobiliária;
- XV - descrição dos benefícios e ônus, diretos e indiretos, a curto, médio e longo prazos, do ponto de vista urbanístico, econômico, social e ambiental;
- XVI - investimentos e custos de implantação e manutenção de infra estrutura e serviços a serem realizados pelo poder público;
- XVII - investimentos realizados pelo empreendedor para viabilizar o empreendimento.

§ 1º O EIV deverá conter ainda três planilhas, conforme Matrizes de Estudo de Impacto de Vizinhança definido no Anexo XII, uma para cada fase do empreendimento, a saber, planejamento, construção ou reforma/adaptação e operação/ocupação, considerando em cada caso os componentes ambientais e urbanísticos afetados.

§ 2º As Matrizes de Estudo de Impacto de Vizinhança não substituem relatório técnico e subsidiarão a Prefeitura a analisar o EIV e traçar contrapartidas junto ao empreendedor, além de constituir-se de fácil leitura para a população.

§ 3º Informações adicionais poderão ser requeridas pela Prefeitura para serem adicionadas ao EIV.

**Art. 160** Juntamente com o EIV deverá ser apresentado Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), apresentado de forma objetiva e adequada a sua compreensão. As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas



de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências de sua implementação.

**Art. 161** Sempre que julgar necessário ou quando solicitado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal ou grupo de moradores, o órgão municipal responsável pela aprovação da atividade promoverá, a realização de audiências públicas.

Parágrafo único. O órgão competente, a partir da data do recebimento do EIV, fixará em edital e anunciará pela imprensa local a abertura do prazo que será no mínimo de 45 dias para solicitação de audiência pública.

**Art. 162** Correrão por conta do proponente das atividades sujeitas ao EIV todas as despesas e custos referentes à sua realização, publicidade, bem como de audiência pública para informação sobre o projeto e seus impactos e discussão do RIV.

**Art. 163** Os estudos necessários ao processo de licenciamento do EIV deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados, às expensas do empreendedor.

Parágrafo único. O empreendedor e os profissionais que subscrevem os estudos previstos no *caput* deste artigo serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

**Art. 164** Respeitado o sigilo industrial e comercial, assim solicitando e demonstrando pelo interessado o RIV será acessível ao público. Suas cópias permanecerão à disposição dos interessados, nos centros de documentação ou sede do órgão competente, inclusive no período de análise técnica.

**Art. 165** Compete à Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana elaborar o procedimento do EIV-RIV, bem como o estabelecimento dos prazos para as atividades previstas nesta Seção.

**Art. 166** O EIV deverá ser analisado por uma equipe multidisciplinar de técnicos, efetuada pelo grupo de trabalho intersecretarias, cuja composição básica compreende Secretaria Municipal de Obras e Infra Estrutura Urbana, Meio Ambiente, Administração e Finanças.



**Art. 167** O órgão municipal competente deverá se manifestar sobre o RIV apresentado após análise e parecer do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 168** Após a apresentação do Estudo, o empreendimento ou atividade poderá ser indeferido, caso o Poder Público entenda que os impactos prejudicarão o bem-estar da população vizinha.

## CAPÍTULO II

### INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 169** Para regularização fundiária de assentamentos precários e imóveis irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá aplicar os seguintes instrumentos:

- I - concessão do direito real de uso, Decreto-Lei Nº 271/1967;
- II - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001;
- III - demarcação urbanística, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2010;
- IV - legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2010;
- V - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião coletivo.

## CAPÍTULO III

### FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

**Art. 170** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento, para atendimento às políticas de desenvolvimento municipal, que será constituído pelo produto das receitas a seguir especificadas:

- I - receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir;
- II - receitas provenientes da concessão do direito de superfície;
- III - receitas provenientes da regularização compulsória;
- IV - receitas provenientes da regularização onerosa de obras existentes;



- V - receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta lei;
- VI - rendas provenientes das operações de financiamento de obras vinculadas à política habitacional do município;
- VII - contribuições por melhorias;
- VIII - rendas provenientes da aplicação financeira de seus próprios recursos;
- IX - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

**Art. 171** A gestão dos recursos do Fundo atenderá aos seguintes critérios:

- I - enquanto não forem efetivamente utilizados, os recursos poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;
- II - os recursos serão utilizados segundo plano anual específico, encaminhado simultaneamente à proposta orçamentária;
- III - os recursos serão utilizados, obrigatoriamente, em implantação de equipamentos sociais, em obras de implantação, ampliação e manutenção da infraestrutura básica e em obras viárias;
- IV - os recursos serão geridos pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

## TÍTULO V

### DA FISCALIZAÇÃO

#### CAPÍTULO I

#### DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 172** Constitui infração toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal ou de por lei dele decorrente.

#### Seção I



### Advertência e Auto de Infração

**Art. 173** Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta Lei Poderá ser aplicada advertência/notificação, com caráter educativo e orientador, em situação de menor gravidade.

**Art. 174** Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos desta Lei.

§ 1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração, arbitrar multas e instaurar processo administrativo os servidores públicos municipais designados para as atividades de fiscalização que, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se.

§ 2º Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas desta lei que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 3º Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e aplicar as sanções cabíveis.

§ 4º O auto de infração poderá ser lavrado independentemente de advertência/notificação.

**Art. 175** O auto de infração obedecerá um modelo especial elaborado de acordo com a lei e conterão obrigatoriamente:

- I - o dia, mês, ano, hora e lugar em que foram lavrados;
- II - o nome, cargo e assinatura de quem o lavrou;
- III - relato do fato que caracteriza a infração e as circunstâncias atenuantes ou agravantes;
- IV - o nome do infrator, seu endereço e sua profissão quando for possível identificar;
- V - a disposição infringida;
- VI - o ciente do infrator e de uma testemunha capaz.

§ 1º O auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras.



§ 2º As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão sua nulidade quando constarem do processo elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 3º O auto de infração será feito em formulário destacável em talonário próprio. No talonário ficará a cópia da autuação com o “ciente” do autuado.

**Art. 176** A autuação poderá ser feita pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem, tampouco, a aceitação de seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem, tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

§ 3º No caso do Infrator ser analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da lei, ou, ainda, se recusar a tomar ciência da autuação, o agente fiscal indicará o fato no documento de fiscalização, ficando assim justificada a ausência da assinatura do infrator.

§ 4º A ausência da assinatura do infrator nos casos de que trata o parágrafo anterior não invalida o auto de infração, não desobrigando também, o infrator a cumprir as penalidades impostas através da mesma.

## Seção II

### Do Recurso

**Art. 177** Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado, terá prazo de 5 (cinco) dias úteis para interpor recurso, contados da hora e dia do recebimento do auto de infração.

§ 1º A entrada de recurso, obrigatoriamente feita via protocolo geral, feita fora do prazo previsto neste artigo, será indeferida sob qualquer alegação.

§ 2º A apresentação do recurso não suspende as sanções impostas até seu julgamento.

§ 3º A apresentação do recurso no prazo legal suspende a exigibilidade do pagamento da multa até decisão de autoridade administrativa.

§ 4º Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal.



§ 5º Julgada improcedente a defesa, fica mantida a ação fiscal, inclusive a multa.

**Art. 178** O recurso será apresentado por escrito, ao setor competente, pelo autuado ou seu representante legalmente constituído, dentro do prazo estipulado, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento contendo os dados do requerente e justificava;
- II - cópias dos documentos pessoais ou da pessoa jurídica, quando for o caso;
- III - cópia do título de propriedade do imóvel, quando for o caso;
- IV - cópia do auto de infração ou multa;
- V - cópia da procuração autenticada, quando for o caso;
- VI - provas e documentos que comprovem o não cometimento da infração.

§ 1º O setor competente julgará o recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 2º O setor de fiscalização, preferencialmente o fiscal responsável pela autuação, deverá a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 3º Cabe ao Coordenador da Fiscalização ou Secretário da pasta, com o devido embasamento legal, o deferimento ou indeferimento do recurso.

§ 4º Julgado o recurso, o setor competente, comunicará a decisão ao autuado no prazo de 5 (cinco) dias pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

### Seção III

#### Sanções

**Art. 179** Serão aplicadas as seguintes sanções quando infringidos os dispositivos desta lei ou de leis dela decorrente:

- I - embargo;
- II - multas;
- III - interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade;
- IV - suspensão parcial ou total de atividades;
- V - demolição.





- § 1º O embargo será imposto quando não estiverem obedecendo às disposições legais ou regulamentares desta lei.
- § 2º A multa será aplicada sempre que o infrator, por negligência ou dolo, advertido por irregularidades que tenham sido praticadas, deixar de saná-las, no prazo assinalado pelo órgão competente.
- § 3º A interdição será aplicada quando o estabelecimento, obra ou atividade estiver funcionando sem a devida autorização.
- § 4º A suspensão de atividades será aplicada quando estas não estiverem obedecendo às disposições legais ou regulamentares, ou em desacordo com a concedida.
- § 5º A demolição será aplicada quando o infrator advertido por irregularidades existente na obra, deixar de saná-las, no prazo assinalado pelo órgão competente.
- § 6º A imposição das sanções não está sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.
- § 7º A aplicação de uma das sanções não prejudica a aplicação de outra, se cabível.
- § 8º A aplicação de sanção de qualquer natureza não exime o infrator da correção das irregularidades existentes.

**Art. 180** A multa terá por base a unidade fiscal municipal (UFM) vigente e poderá ser multa simples ou multa diária.

- § 1º A multa simples corresponderá ao mínimo de 200 (duzentos) UFM e máximo de 20.000 (vinte mil) UFM, podendo ser aplicada cumulativamente para cada dispositivo legal infringido.
- § 2º No caso de parcelamento de solo sem licença, a multa simples corresponderá ao mínimo 1.000 (um mil) UFM e máxima 40.000 (quarenta mil) UFM.
- § 3º No caso de multa decorrente de parcelamento de solo sem licença, se for do interesse do Município, o valor da multa poderá ser convertido em transferência de terreno ao município, desde que verificado a equivalência de valor.
- § 4º A graduação da multa levará em consideração os impactos socioeconômico, ambiental e urbanístico decorrente da infração cometida.
- § 5º A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo.



- § 6º A multa diária corresponderá a 50 (cinquenta) UFM, que incidirá a partir do primeiro dia subsequente à notificação do infrator e será devida até que seja sanada a irregularidade, não podendo ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias.
- § 7º Decorridos os dias determinados para a multa diária, sem que haja a correção da irregularidade será procedida a totalização do valor para recolhimento pelo autuado, podendo ser aplicado novamente as sanções cabíveis, inclusive nova multa diária.
- § 8º Não sanada a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias, o infrator será considerado reincidente e será aplicada nova multa, que terá seu valor multiplicado progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.
- § 9º Sanada a irregularidade, o infrator comunicará o fato, por escrito, ao órgão municipal e, uma vez constatada a sua veracidade, retroagirá o termo final da multa à data da comunicação.

## CAPÍTULO II

### FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E

#### CONCLUSÃO DE OBRAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

**Art. 181** A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo aprovados pela Prefeitura será exercida pelos órgãos municipais competentes, por meio de seus agentes fiscalizadores.

**Art. 182** Compete aos agentes fiscalizadores, no exercício da fiscalização, quanto à implantação dos projetos de parcelamento:

- I - efetuar as vistorias necessárias para aferir a execução das obras, constantes nos projetos e cronogramas apresentados e aprovados;
- II - verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos e cronogramas aprovados;



- III - comunicar aos demais órgãos licenciadores ou a concessionárias de serviços públicos as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
  - IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do laudo de vistoria de conclusão de obras;
  - V - adotar sanções em caso de parcelamento de solo executado em desacordo com os projetos e cronogramas apresentados;
- §1º Sendo verificadas irregularidades, o agente fiscalizador expedirá uma advertência/notificação mencionando o tipo de infração cometida e o prazo para correção.
- §2º O não atendimento à notificação implicará auto de infração, com as sanções previstas em lei, podendo ao final do prazo estabelecido no cronograma de execução de obras os lotes caucionados serem transferido ao Município.

## TÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 183** Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos protocolados antes da vigência desta Lei, desde que:

- I - No caso de projetos de loteamento com anuência prévia, tramitando nos órgãos licenciadores, as respectivas licenças sejam apresentadas no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar data de publicação desta lei;
- II - Nos demais casos de projetos de loteamentos, a documentação necessária para a emissão da anuência prévia seja apresentada no prazo máximo de 6 (seis) meses, mantido o prazo máximo de 02 (dois) anos para a apresentação das licenças ambientais, a contar data de publicação desta lei;
- III - Nos demais casos, os processos terão 45 (quarenta e cinco) dias para serem finalizados, sendo de responsabilidade do requerente a apresentação da documentação em tempo hábil.

Parágrafo único. Decorridos os prazos a que se refere este artigo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.



**Art. 184** Fica assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados pelo Município concedidos antes da vigência desta Lei.

§ 1º Suspensão, por qualquer motivo, as licenças e atos mencionados no *caput* deste artigo, novo pedido deverá ser apreciado nos termos desta lei.

§ 2º Quando se tratar de reforma de edificação, construídas antes da vigência dessa lei, o pedido deverá ser apreciado nos termos desta lei.

**Art. 185** O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto e atualizado no máximo a cada 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não impede as modificações e alterações necessárias, desde que devidamente justificadas e em conformidade com o desenvolvimento do município;

§ 2º O plano diretor municipal poderá ser alterado mediante lei, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal ou do Poder Executivo, garantida a participação popular.

**Art. 186** Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos:

- I - Anexo I – Delimitação geográfica das Macrozonas;
- II - Anexo II – Quadro de Critérios de Uso das Macrozonas;
- III - Anexo III – Zoneamento Urbano;
- IV - Anexo IV – Critérios Urbanísticos das Zonas Urbanas;
- V - Anexo V – Lista de Atividades Classificadas por Grupo de Uso;
- VI - Anexo VI – Quadro de Usos por Zona Urbana;
- VII - Anexo VII – Quadro de Incremento de Índices Urbanísticos para parcelamento, por declividade;
- VIII - Anexo VIII – Muro de Divisa Frontal dos Condomínios Horizontais Fechado
- IX - Anexo IX – Características físicas do sistema viário básico;
- X - Anexo X – Quadro de hierarquização do sistema viário;
- XI - Anexo XI – Seções transversais das vias urbanas;
- XII - Anexo XII – Matriz de Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XIII - Anexo XIII – Ilustração do afastamento da obra em relação às divisas do lote.



**Art. 187** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 188** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

VENDA NOVA DO IMIGRANTE, xx de xxx de 2014

DALTON PERIM

Prefeito Municipal