

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2007**

**EMENTA:** “Institui o Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves e dá outras providências.”

O **Poder Executivo do Município de Alfredo Chaves (ES)** faz saber que o **Poder Legislativo do Município de Alfredo Chaves (ES)** aprovou e o **Chefe do Poder Executivo** sanciona a seguinte Lei Complementar:

### **TITULO I**

#### **CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES**

##### **CAPITULO I**

##### **DO CONCEITO**

**Art. 1º** - Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de ALFREDO CHAVES, em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade), de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

**Art. 2º** - O Plano Diretor é o acordo social que define um conjunto de princípios e regras para orientar as ações dos agentes públicos e privados no uso do espaço, abrangendo a totalidade do território; é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

##### **CAPITULO II**

## DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

**Art. 3º** - O Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves é fundamentado nos princípios da:

I - função social da cidade;

II - função social da propriedade;

III - gestão democrática e participativa da cidade;

IV - proteção do patrimônio histórico cultural e ambiental-ecológico.

**Art. 4º** - A função social da cidade do Município de Alfredo Chaves corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - a promoção da justiça social, a erradicação da pobreza e da exclusão social, a redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial, e a justa distribuição do ônus e benefícios do crescimento urbano;

II - o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao patrimônio histórico e ao meio ambiente preservado e sustentável.

**Parágrafo Único** - A área de proteção e recuperação dos mananciais tem como função social a produção de água para consumo público.

**Art. 5º** - A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

I – for utilizada para a coletividade, a segurança, o bem estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental;

II – atender as exigências fundamentais deste Plano Diretor e a legislação correlata;

III – assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

**Art. 6º** - A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

**Art. 7º** - O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

### **CAPITULO III**

#### **DOS OBJETIVOS GERAIS**

**Art. 8º** - São objetivos do Plano Diretor, segundo requisitos estabelecidos pela Lei Orgânica do Município:

I - regime urbanístico através de normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo, e também ao controle das edificações;

II - proteção de mananciais, área de preservação ecológica, patrimônio paisagístico, histórico e cultural na totalidade do território Municipal;

III - definição de áreas para implantação de programas habitacionais de interesse social e para equipamentos públicos de uso coletivo.

**Art. 9º** – São objetivos gerais do Plano Diretor:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere a saúde, educação, cultura, condições habitacionais, e de infraestrutura e serviços públicos de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

VI - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VII - induzir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;

IX - estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como critérios, para a revisão da legislação pertinente;

X - preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico, arqueológico e ambiental-ecológico;

XI - implementar áreas de lazer e parques públicos em áreas ociosas;

XII - promover o saneamento ambiental;

XIII - criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XIV - Compatibilizar os interesses dos diferentes seguimentos sociais, respeitando o cidadão enquanto munícipe e contribuinte.

XV - promover a reabilitação urbana;

XVI - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que atenda as necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;

XVII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XVIII - promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do município;

XIX - recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;

XX - descentralizar a gestão e o planejamento público de modo a aproximar o cidadão da esfera de poder;

XXI – estimular o desenvolvimento das atividades econômicas do setor rural, proporcionando os diversos meios para este fim;

XXII – estimular e ordenar as atividades industrial, agroindustrial, artesanal e turística;

XXIII – promover a integração e o desenvolvimento do turismo regional, fortalecendo a Região das Montanhas como um pólo turístico estadual e nacional.

XXIV - promover a integração regional com políticas voltadas para a educação, saúde, transporte público, saneamento, segurança pública e meio ambiente.

## **CAPITULO IV**

### **DAS DIRETRIZES E ESTRATEGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA POLÍTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 10 - A política de uso e ocupação do solo do município de Alfredo Chaves deverá ordenar o pleno desenvolvimento de suas funções sociais, com sustentabilidade ambiental, garantindo o bem estar e a qualidade de vida de seus cidadãos, mediante:

I - a definição de parâmetros e índices técnicos e urbanísticos, tendo por objetivo o equilíbrio do adensamento populacional;

II - a possibilidade de criação de novas centralidades;

III - a permissão de diversificação de usos, o estabelecimento de critérios de incomodidade decorrente dos múltiplos usos e os parâmetros relativos ao impacto de vizinhança;

IV - a distribuição eqüitativa dos equipamentos públicos e comunitários;

V - a garantia de que a população de baixa renda tenha moradia digna;

VI - a garantia da preservação de áreas de interesse ambiental e histórico cultural;

VII - o adensamento dos vazios urbanos com aproveitamento total da infraestrutura instalada.

VIII - o mapeamento dos perímetros e as possíveis regiões de expansão urbana;

IX - promover a regularização fundiária de modo a ordenar o uso do solo urbano e rural, com a edição de normas de parcelamento do solo, simples e eficazes;

X - a adoção de padrão estético na cidade.

**Art. 11** - Para a realização das diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - implementação do macrozoneamento;

II – implementação dos instrumentos para o uso e ocupação do solo;

III - implementação dos instrumentos para o parcelamento da terra;

IV - destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS – nas zonas adensáveis;

V - implementação de um sistema de áreas verdes e lazer;

VI - criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-cultural e ambiental-ecológico;

VII - indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;

VIII - implantação de equipamentos públicos e comunitários;

IX - Dispensar tratamento especial aos núcleos habitacionais localizados na área rural, orientando o seu crescimento.

## **SEÇÃO II**

### **DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

**Art. 12** - A Política de Habitação do município de Alfredo Chaves tem como objetivos:

I - assegurar o direito à moradia como direito social direcionado aos grupos sociais mais vulneráveis e carentes, nos termos do que dispõe o art. 6º da Constituição Federal;

II – a utilização racional do espaço através do controle do uso do solo urbano e rural, simplificando as exigências urbanísticas, para garantir à população o acesso à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte, segurança jurídica da posse, equipamentos de educação, saúde e lazer, habitabilidade e adequação cultural da moradia;

III - garantir o acesso à Habitação de Interesse Social - HIS - em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura e sem fragilidade ambiental;

IV - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento sustentável;

V - adotar programa de erradicação de áreas de risco e urbanização de favelas e assentamentos precários;

VI - implantar programa habitacional para a população de baixa renda.

**Art. 13** - Para a consecução da política habitacional deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover a regularização fundiária - jurídica e urbanística - dos assentamentos habitacionais precários e irregulares de baixa renda;

II - promover o acesso à terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas nas zonas de uso constantes deste plano;

III - impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas no Município com destinação Urbana e/ou Rural;

IV - garantir alternativas de habitação para os moradores removidos de áreas de risco, de áreas para programas de recuperação ambiental ou de áreas para intervenções urbanísticas;

V - estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio-territorial na malha urbana existente;

VI - assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social.

### **SEÇÃO III**

#### **DA POLÍTICA AMBIENTAL**

**Art. 14** - A Política Ambiental do Município Alfredo Chaves tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

**Art. 15** - A Política Ambiental do Município se norteará pelas seguintes diretrizes:

I – garantir a participação da sociedade civil na gestão dos recursos naturais, acesso à informação, descentralização, interdisciplinaridade na abordagem dos recursos naturais, de modo a viabilizar as condições de uma nova identidade regional;



II - recuperar a qualidade da água dos rios do município, com a sua despoluição e recuperação das matas ciliares;

III - universalizar os serviços de saneamento básico;

IV - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletoras de esgoto e de abastecimento de água;

V - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a coleta seletiva de lixo e da reciclagem do mesmo, bem como a redução da geração de resíduos sólidos e o controle de vetores;

VI - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos da construção civil, nos termos da legislação estadual e federal;

VII - assegurar à população do município oferta domiciliar de água em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade, captando na própria microbacia;

VIII - assegurar um sistema de drenagem pluvial em toda a área do município por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que os escoamentos das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

IX - promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

X - promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XI - elaborar o plano de arborização urbana, garantido a manutenção e ampliação da arborização de ruas, e contemplando a criação de faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

XII - promover a integração das áreas verdes particulares ao sistema de áreas verdes públicas, vinculando-as às ações da municipalidade, com finalidade de assegurar sua preservação e seu uso;

XIII - promover a recuperação ambiental da zona rural e urbana com a participação das instituições e atores envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e poder público;

XIV - promover a educação ambiental na rede pública de ensino desde o pré-escolar, com metodologia interdisciplinar;

XV – estimular e desenvolver a gestão ambiental por meio da implementação de medidas estruturais que envolvam fortalecimento institucional e o treinamento dos recursos humanos oficiais, tornando claros os objetivos do governo municipal em relação ao meio ambiente;

XVI - regular o uso e ocupação do solo por meios e técnicas de planejamento ambiental, incluindo as diversas formas de zoneamento.

XVII - estabelecer uma porcentagem de cobertura vegetal mínima no imóvel rural;

XVIII - promover o reflorestamento das áreas com topografia acentuada, com o adensamento da cobertura vegetal;

XIX – impedir a ocupação do solo urbano e rural em áreas frágeis de encostas, bem como em áreas de notável valor paisagístico, através de normas de uso e ocupação do solo e da sua fiscalização;

XX – Controlar a extração de produtos de origem mineral;

XXI – Promover a recuperação e preservação as nascentes;

XXII – Promover a proteção e controle da fauna e da flora.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO.**

**Art. 16** - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e Paisagístico do município de Alfredo Chaves tem por objetivo preservar, qualificar, resgatar e dar utilização social a toda expressão material e imaterial,

tomada individual ou em conjunto, desde que portadora de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

**§ 1º** - Entende-se por patrimônio cultural material toda e qualquer expressão e transformação de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

**§ 2º** - Entende-se por patrimônio cultural imaterial todo e qualquer conhecimento e modo de criar, fazer e viver identificados como elemento pertencente à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como, as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

**§ 3º** - Equiparam-se, aos bens referidos neste artigo, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pelas feições notáveis com que tenha sido dotado pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

**Art. 17** - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural terá as seguintes diretrizes:

- I – promover o cadastramento do Patrimônio Histórico-Cultural do Município;
- II – dar conhecimento aos cidadãos e ser apropriado por todos, os bens de valor cultural do município;
- III – garantir o uso adequado das edificações incluídas no patrimônio arquitetônico público ou privado;
- IV – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;
- V – propiciar a recuperação do Patrimônio Histórico-Cultural do Município, com a criação de incentivo fiscal, a ser normatizado;
- VI - Preservar as características ambientais, fundiárias e culturais em todo o território municipal.

**Art. 18** – Os monumentos naturais, as edificações e obras integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I – Tombamento: aplica-se aos monumentos naturais, às edificações e obras que apresentam importâncias ambientais, paisagísticas, históricas, científicas e sócio-cultural que possuam características originais ou com pequenas alterações, porém, sem que haja descaracterizações significativas, externas e interna só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação e proteção;

II – Preservação: aplica-se às edificações que, por sua importância histórica e sócio-cultural, embora tenham sido descaracterizados, devam ser objeto no seu exterior de restauração total, e no seu interior de adaptação aos novos usos, desde que não prejudiquem seu exterior;

III - Tutela: aplica-se aos sítios, às edificações e logradouros vizinhos ou adjacentes aos bens tombados ou preservados, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto em que estejam inseridos, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

**Art. 19** – Cabe ao Poder Executivo, por meio de decreto, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, a identificação dos monumentos naturais, edificações e obras integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município, cuja conservação, proteção e tutelamento sejam relevantes ao atendimento do interesse público.

## **SEÇÃO V**

### **DA POLÍTICA DE TRANSPORTE E MOBILIDADE**

**Art. 20** - A Política de Transporte e de Mobilidade Urbana do município de Alfredo Chaves tem por objetivo melhorar a circulação e o transporte, dentro e fora do seu perímetro, com incentivo a utilização do transporte coletivo, promover a interligação com os demais municípios da região e importantes centros urbanos regionais, com melhor grau de acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda, bem como aos portadores de deficiência física.

**Art. 21** - A Política de Transporte e de Mobilidade deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - integrar todos os meios de transporte que operam no município;

II - priorizar o transporte coletivo sobre o individual na ordenação do sistema viário;

III - dar tratamento urbanístico adequado às vias principais da cidade, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e preservação do patrimônio histórico, ambiental e arquitetônico da cidade;

IV – dar acessibilidade às pessoas portadoras de deficiências físicas e com necessidades especiais;

V – promover a interligação com os demais municípios através do transporte inter-municipal e de parcerias público-privadas;

VI – manter e aperfeiçoar o sistema viário de acesso às localidades do interior para a sede;

VII - garantir mobilidade a custo baixo;

VIII - fixar faixa de domínio nas estradas municipais;

IX – assegurar a participação comunitária no planejamento e na fiscalização dos órgãos gerenciadores e operadores de transporte;

X – Promover, em conjunto com outros municípios da Região, estudo visando a integração regional;

XI – Criar um plano diretor de transporte e mobilidade;

XII – Melhorar as condições de circulação e de segurança dos pedestres e ciclistas, garantindo um percurso livre de obstáculos e acessível a todos.

**Art. 22** – O sistema municipal de transportes será constituído pelos seguintes subsistemas:

I – viário;

II – de transporte público de passageiros;

III – de transporte de cargas;

IV – ciclo viário.

**Art. 23** – O Poder Executivo deverá, no prazo de 02 (dois) anos a contar da vigência desta lei, elaborar o Plano Viário Municipal contendo os projetos básicos de complementação e adequação viária, bem como a definição de alinhamentos para a rede estrutural básica.

**Art. 24** – O Plano Viário Municipal de que trata o artigo 23 estabelecerá prioritariamente o traçado da via de contorno com o objetivo de desafogar o centro da cidade, permitindo o desvio do tráfego pesado, conforme anexo VII.

**§1º** – Com vistas ao atendimento ao disposto no caput deste artigo o Poder Executivo providenciará o levantamento topográfico e cadastral da faixa necessária à via de contorno;

**§2º** – Não serão permitidos novos parcelamentos, construções e acréscimos de edificações na faixa definida no parágrafo 1º.

## **SEÇÃO VI**

### **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Art. 25** - A Política de Desenvolvimento Econômico do município Alfredo Chaves tem por objetivo proporcionar à população: trabalho, emprego e renda, qualificar e re-qualificar mão-de-obra, incentivar pequenos empreendedores e fortalecer as cadeias produtivas locais.

**Art. 26** - Para atender estes objetivos serão observadas as seguintes diretrizes:

I - atrair investimentos públicos ou privados, compatibilizando crescimento econômico, com geração de empregos para a população local, e preservação do equilíbrio ambiental, de modo a fomentar o agro negócio e o turismo, ampliando sua participação na economia do município;

II – dinamizar a capacidade econômica de forma articulada entre as atividades: agroindustrial, comercial, agropecuária, cultural e turística;

III - incentivar a permanência do pequeno agricultor na zona rural, com a criação de mecanismos para a qualificação e comercialização de produtos;

IV – promover a capacitação do produtor rural no que se refere a utilização de insumos, defensivos agrícolas e equipamentos de proteção;

V – usar com racionalidade os recursos hídricos;

VI – implantar núcleo industrial e agroindustrial organizados, saneados e ocupados de forma ecologicamente moderna;

VII – investir na qualificação de mão-de-obra; empregando instrumentos municipais, Estaduais e Federais já existentes;

VIII - promover programas de geração de emprego e renda;

IX - melhorar a arrecadação do município com programas de conscientização, estímulo e fiscalização;

X - promover a agroecologia para o desenvolvimento sustentável nos aspectos econômico e social.

## **SEÇÃO VII**

### **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

**Art. 27** - A política municipal de educação estabelecerá programas, incentivos e parcerias público/privadas e/ou público/público para o desenvolvimento de creches, da educação infantil, do ensino fundamental, do ensino médio e técnico profissionalizante, e ensino superior existentes na base territorial do município, com ênfase nas comunidades ou regiões populacionais mais carentes de tais serviços, priorizando os projetos educacionais voltados para a inclusão de portadores de necessidades especiais nas escolas e educação de jovens e adultos.

**Parágrafo Único** – A Administração Pública Municipal de Alfredo Chaves promoverá ações ligadas a projetos nas áreas de saúde, educação e

segurança pública, voltadas ao combate do uso de drogas lícitas e ilícitas, a auto estima, o auto conceito e aos valores e habilidades das crianças, jovens e adultos do município.

## **TÍTULO II**

### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

##### **DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 28** - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais da ocupação do solo do Município, e fica dividido em:

I – M1- macrozona urbana da sede do município e da sede dos distritos;

II – M2 - macrozona de expansão urbana da sede do município e da sede dos distritos;

III – M3 - macrozona rural e de restrição à ocupação urbana;

**§1º** – A macrozona urbana é aquela ocupada ou já comprometida com a ocupação;

**§2º** – A macrozona de expansão urbana é aquela destinada a ocupação, necessária ao crescimento da cidade;

**§3º** – A macrozona rural e de restrição à ocupação urbana é aquela:

a – que apresenta condições físicas adversas à ocupação;

b – destinada a ocupação agropecuária;

c – de proteção ambiental;

d – imprópria à urbanização.

**Art. 29** – As macrozonas urbana, de expansão e rural e de restrição à ocupação urbana são as constantes do Mapa 1.



**Art. 30** - O Perímetro Urbano, aprovado em legislação anterior a este Plano Diretor, deverá ser revisto e adaptado à nova delimitação da Macrozona de Expansão Urbana proposta.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ÁREAS DE PLANEJAMENTO**

**Art. 31** - As Áreas de Planejamento – AP – têm como objetivo o melhor ordenamento urbanístico do município, tendo em vista disciplinar o crescimento econômico, fomentar a cultura de cada região e melhorar a distribuição dos recursos municipais de acordo com as necessidades de cada AP, cuja divisão considerou como critério a diversidade cultural, agrícola e ambiental das comunidades.

**Art. 32** – Ficam criadas 5 ( cinco ) Áreas de Planejamento ( APs ), delimitadas segundo suas características espaciais, sócio-econômicas, culturais, de relevo e acesso viário conforme Mapa 2.

**Parágrafo Único** – as Áreas de Planejamento estão assim caracterizadas e descritas:

a - Área de Planejamento 1 - AP1 - as localidades de: Quinto Território, Sagrada Família, Independência, Rio Veado, Caco do Pote, Sede, Cachoeira Alta, Boa Vista, Nova Estrela, Nova Mantoa, Quarto Território, Santa Luzia, Serra do Pão Doce, Gavião, Cafundó, Barra do Batatal, Cachoeira Piripitinga, Água Quente e Santana;

b - Área de Planejamento 2 – AP2 - as localidades de: São Francisco de Batatal, São Bento de Batatal, Ribeirão de Santo Antonio, Ribeirão do Cristo e Aparecida;

c - Área de Planejamento 3 – AP3 - as localidades de: Recreio, Bom Retiro, Assunta, São João, São Joaquim, Cachoeira Quintino, Piomonte, São Vicente, São Mateus, Santa Luzia do Ipê, Ipê Açú, Santa Maria do Engano, Santo Antonio de Cachoeirinha, Ibitiruí, Cachoeira Vovó Lúcia e São Sebastião;

d - Área de Planejamento 4 – AP4 - as localidades de: São Marcos, Vila Nova de Ribeirão, Duas Pontes, Cachoeira Engenheiro Reeve, Santo André,

Iiritimirim, São Martinho, São Pedro de Matilde, Matilde, Rio Novo de Matilde, Volta da Ferradura, Cedro, Itacurubi, Carolina, Cachoeira Pinon/Daróz, Deserto, Maravilha de Matilde, São Roque de Maravilha, Vila Nova de Maravilha e São Braz;

e - Área de Planejamento 5 – AP5 - as localidades de: Três Cruzes, Cachoeira Iracema, Córrego Fortuna, São Bento de Urânia, São Francisco de Urânia, Santa Luzia de Urânia e Redentor.

### **CAPITULO III DAS ZONAS DE USO E DE ESPECIAL INTERESSE**

**Art. 33** – Para controle do uso e ocupação do solo, o Município será dividido em Zonas que serão instituídas a partir de regras gerais e da análise dos impactos ambientais, sociais, econômicos e geográficos.

**Parágrafo Único** – As Zonas não serão sobrepostas e abrangerão a totalidade das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana.

**Art. 34** – As Zonas de Uso terão as seguintes denominações e conceitos:

I – Zona Residencial é aquela onde prevalece o uso para moradias unifamiliares ou multifamiliares e as atividades de apoio a esse uso, compatíveis entre si;

II – Zona Comercial e de Serviços é aquela onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com as intensidades dessas atividades, admitida a incidência de uso residencial e de atividades econômicas ligadas aos setores primário e secundário;

III – Zona de Uso Misto é aquela onde as atividades residenciais, comerciais, de serviços, industriais e agrícolas, compatíveis entre si, coexistem, sem a predominância de qualquer dessas atividades;

IV – Zona Industrial é aquela onde prevalece a existência de indústrias e de atividades correlatas do setor secundário e incluem aquelas de seu apoio, viabilidade e complementação, compatíveis entre si;

V – Zona Rural é aquela onde prevalecem atividades agrícolas e de criação animal e aquelas de apoio e complementação, compatíveis entre si.

**§1º**– As Zonas de Uso da Macrozona Urbana estão delimitadas no mapa 3.

**§2º** – A delimitação das Zonas de Uso da Macrozona de Expansão Urbana será feita através de lei específica, a partir de levantamentos cartográficos e estudos realizados pelo executivo municipal, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta lei.

**§3º** – O uso residencial é adequado em todo o município, respeitando restrições legais.

**Art. 35** – Zonas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Macrozonas ou Zonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para a Macrozona ou Zona que as contêm.

**Art. 36** – As Zonas de Especial Interesse receberão as seguintes denominações e conceitos:

I - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções de território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS.

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

III - Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – ZEIHC são áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, que necessitam de políticas específicas para efetiva proteção, recuperação e manutenção deste patrimônio.

IV - Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEIT são áreas públicas ou privadas destinadas ao lazer e a promoção de eventos esportivos, artísticos e culturais.

V - Zonas Especiais de Interesse Comercial – ZEIC são áreas já consolidadas como centros comerciais e de prestação de serviços, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas.

**§1º** - Os parâmetros para cada uma das zonas especiais, definidas neste artigo, serão regulamentados por lei específica.

**§2º** – Enquanto não houver lei municipal regulamentando as zonas especiais, conforme o disposto no parágrafo 1o., não poderão ser aplicados os parâmetros estabelecidos para as Zonas de Uso previstos para estas áreas.

**Art. 37** - *Para efeito desta lei, são consideradas ZEIT, toda área do município.*

**§1º** - No vale do rio Joeba a expansão da urbanização no espaço rural deve ser desestimulada, abaixo da cota de 30 m e em declividade acima de 30%, em ação integrada com o município de Anchieta.

**§2º** - Nas demais áreas do município aplica-se a legislação federal e estadual em vigor.

**Art. 38** - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA – caracterizam-se por:

I - áreas verdes públicas, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços adequados e qualificados ao lazer da população;

II - áreas onde se situam nascentes, cabeceiras dos córregos e mata ciliar;

III - áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, que devem ser recuperadas;

IV - áreas privadas, com vegetação significativa e preservadas.

**Art. 39** - Lei municipal pode vir a estabelecer outras áreas com as características de zona de especial interesse, desde que respeitados os critérios desta lei e o conjunto de normas existente sobre a matéria.

### **TITULO III**

## **DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I**

## DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES

**Art. 40** - Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

**Art. 41** - Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados por fator de incomodidade que estabelece os padrões admissíveis de incômodo.

**Art. 42** - Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;

II - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matérias ou energias provenientes dos processos de produção ou transformação;

III - poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;

VI – poluição visual: modificação ou impedimento da imagem natural existente, interferência por excesso de imagens artificiais.

**Art. 43** - Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, referidos no artigo anterior, conforme segue:

I - não-incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não-residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente: hospedagens, moradias e similares.

II - incômodos nível I a - categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial na área urbana: uso institucional, serviços de saúde, restaurantes, comércio e serviços de uso local, pesquisa e educação e similares.

III - incômodos nível I b - categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial na área rural: uso institucional, serviços de saúde, restaurantes, comércio e serviços de uso local, hospedagem, pesquisa e educação ambiental, manejo sustentável, ecoturismo, centros de convenções e similares.

IV - incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial: comércio e serviços especializados, oficinas, serralherias, supermercados, shopping, indústrias não poluentes de pequeno porte, centros de convenções, atividades sujeitas a EIV;

V - incômodos nível III – o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

**§ 1º** - A instalação das atividades incômodas de nível 2 e 3, relacionadas no artigo anterior, somente podem se instalar com a aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal.

**§ 2º** – O poder executivo, por decreto municipal, regulamentará o enquadramento das atividades nas zonas de uso.

**Art. 44** - O Poder Executivo, se necessário, elaborará por meio de lei específica, amparados na legislação estadual e federal, novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade na forma do já estabelecido.

**Art. 45** - A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

**Art. 46** - São considerados, para efeito desta lei, Usos Geradores de Impacto à Vizinhança aquilo que possa vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, sistema viário instalado e em empreendimentos públicos ou privados.

**Art. 47** - São considerados Empreendimentos de Impacto, sujeitos à análise e parecer do Conselho Municipal do plano diretor, quanto à geração de impacto:

I - as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>(quinhentos metros quadrados);

II - os empreendimentos residenciais com mais de 10(dez) unidades habitacionais;

III – Loteamentos, desmembramentos e condomínios localizados em terrenos com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

**Art. 48** - São considerados Empreendimentos de Impacto, sujeitos à apresentação de estudo de impactos de vizinhança:

I - centros comerciais e de serviços, com área superior a 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

II - centrais de carga;

III - centrais de abastecimento;

IV - terminais de transporte;

V - transportadoras;

VI - garagens de veículos de transporte de passageiros e cargas;

VII - cemitérios;

VIII - presídios;

IX - postos de serviço com venda de combustível;

X - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XI - depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;

XII - supermercados e hipermercados com área superior a 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

XIII - casas de espetáculos;

XIV - estações de rádio-base, antenas de transmissão e retransmissão de TV e telefonia;

**Art. 49** - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto nesta Lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 50** - São índices e parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I – para terrenos:

a) dimensões do lote (testada, divisa e área);

b) recuos, investidas e limites de profundidade;

II – para edificações:

a) afastamento das edificações e entre edificações;

b) altura máxima das edificações e/ou número máximo de pavimentos (gabarito);

c) Área Total das Edificações – ATE, para determinação da área máxima de construção das edificações, a ser definida pelo valor resultante da multiplicação do Índice de Aproveitamento da Área – IAA estabelecido para o local pela área do terreno;



- d) taxa de ocupação;
- e) dimensões máximas da projeção das edificações;
- f) área mínima da unidade;
- g) número de vagas para estacionamento;
- h) limite de implantação das edificações, decorrentes das características dimensionais, geológicas e de relevo do terreno;
- i) taxa de permeabilidade do solo;
- j) varandas e saliências;
- k) coberturas;
- l) pilotis.

**Art. 51** - Deverá ser elaborada Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, detalhando e complementando os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre o uso residencial e não residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 52** – Vetado.

I – Vetado.

II – Vetado

**Art. 53** – Toda edificação terá afastamento frontal obrigatório, no mínimo, de 3.00 m (três metros), em relação ao alinhamento do logradouro, inclusive residências uni familiares (casas).

**Art. 54** – Vetado.

**Parágrafo Único – Vetado.**

**Art. 55 –** A altura e o número de pavimentos das edificações afastadas e não afastadas das divisas, obedecerão ao disposto no Quadro I, anexo VI, segundo as Zonas de Uso em que se situem.

**Parágrafo Único –** Edificações com mais de 4(quatro) pavimentos incluindo o pilotis, obrigatoriamente terá elevador.

**Art. 56 –** A Área Total da Edificação – ATE será calculada segundo a fórmula  $ATE = IAA \times S$ , onde IAA é o Índice de Aproveitamento da Área definido conforme Quadro I em anexo e S a área do lote.

**Art. 57 – Vetado.**

**Art. 58 – Vetado.**

**Art. 59 –** Os locais para estacionamento ou guarda de veículos poderão ser cobertos ou descobertos, não sendo computados na ATE.

**Parágrafo Único –** Os locais para estacionamento não poderão ocupar as áreas de afastamento frontal mínimo.

**Art. 60 – Vetado.**

**§ 1º – Vetado.**

**§ 2º – Vetado.**

**Art. 61 –** As edificações situadas em terrenos de encostas, cuja inclinação seja superior a 20% (vinte por cento) serão limitadas pelas seguintes condições:

I – nenhum elemento das edificações poderá ultrapassar a altura de 8,00m (oito metros) em relação ao nível natural do terreno;

II – nos lotes em declive em relação ao logradouro é permitido somente um pavimento acima do nível do meio-fio;

III – o piso da edificação em nível inferior deverá distar, no máximo, 5,00m (cinco metros) do terreno natural, em qualquer ponto, e a estrutura aparente da

edificação, justificada pela declividade do terreno, não poderá ser fechada nem apresentar lajes de piso nas vigas de contravento.

**Art. 62 – Vetado.**

**Parágrafo Único – Vetado.**

**Art. 63 –** As fachadas poderão apresentar, balanceadas sobre os afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundos, acima do pavimento térreo, saliências destinadas a elementos estruturais, quebra-sóis, sacadas, jardineiras e à colocação de aparelhos de ar condicionado, desde que as mesmas não ultrapassem a profundidade de 0,40 m (quarenta centímetros) se contínuas ao longo da fachada e de 0,80 m (oitenta centímetros) se descontínuas, não sendo computadas na ATE.

**Art. 64 –** Será tolerada a existência de varandas abertas nas unidades residenciais, balanceadas sobre o espaço aéreo correspondente ao afastamento frontal mínimo, acima do pavimento térreo, com a profundidade nunca superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e não serão computadas na ATE.

**Parágrafo Único –** é tolerada, também, a existência de varandas abertas balanceadas sobre a área de fundos do lote, com profundidade nunca superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e não computada na ATE, desde que, observados a partir do peitoril dessas varandas o afastamento previsto no artigo 53 deste Plano Diretor.

**Art. 65 –** É permitido o aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações, a ser computado na ATE, obedecidas as seguintes condições:

I – ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior;

II – afastamento mínimo obrigatório de 3,00 m (três metros) do plano da fachada voltada para a testada do lote, excluída a varanda. Nas edificações afastadas das divisas será obrigatório um afastamento mínimo de 1,00 m (um metro) das demais fachadas.

**Art. 66 –** As edificações poderão apresentar pavimento térreo em pilotis aberto, não sendo contado para efeito da ATE.

**Parágrafo Único** – O pavimento aberto em pilotis, não será considerado no número de pavimentos desde que apresente somente hall de acesso, escadas, elevadores, pequenos depósitos, medidores, residência para porteiro com área útil máxima de 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e local para estacionamento, não sendo permitido em tempo algum o seu fechamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DO PARCELAMENTO**

**Art. 67** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, ou de expansão urbana delimitadas pela lei municipal de perímetro urbano.

**Parágrafo Único** – Vetado.

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

I – Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção do meio ambiente;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

IV – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

V – Em unidades de conservação e em áreas de preservação permanente, definidas em legislação federal, estadual e municipal, salvo parecer favorável do órgão estadual de conservação e proteção ao meio ambiente;

VI – Em terrenos que não tenham acessos à via ou logradouros públicos;

VII – Em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

VIII – Em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

**Art. 69** - Na implantação do loteamento é obrigatória a instalação das seguintes infra-estruturas urbanas:

I - Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

II - Sistema de escoamento de águas pluviais;

III - Sistema de abastecimento de água potável;

IV - Rede de energia elétrica;

V - Vias de circulação pavimentadas.

**Parágrafo Único** - É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 70** - Nos futuros parcelamentos a serem aprovados no Município deverão ser considerados os seguintes critérios para análise e aprovação:

I - adaptabilidade do traçado à topografia;

II - relação entre declividade e dimensão do lote;

III - as áreas de preservação permanente, às margens dos cursos d'água e faixa de domínio das rodovias atenderão o disposto na legislação em vigor, não sendo possível a edificação;

IV - relação entre dimensão das vias, dimensão do lote e gabarito máximo;

V - relação entre uso e dimensão do lote;

**§ 1º** - Na aprovação de loteamentos urbanos, a porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres e de uso público não poderá ser

inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo que no mínimo 5% (cinco por cento) devem ser destinados para equipamentos públicos.

**§ 2º** - Loteamentos às margens de rodovias deverão obrigatoriamente prever vias paralelas.

**Art. 71** - O loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado sem saída direta para via ou logradouro público.

**Art. 72** - Ao longo das rodovias municipais, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos será obrigatório a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 73** - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e no caso de localizar próximo às rodovias, prevendo vias alternativas paralelas às mesmas.

**Art. 74** - A adequação do projeto de parcelamento à topografia do terreno deverá ser um parâmetro a ser considerado na elaboração e aprovação deste, sendo de considerar-se a observância do seguinte item:

I - não será permitido parcelamento do solo onde mais de 1/3(um terço) da área da gleba tenha declividade superior a 35% (trinta e cinco por cento);

**Art. 75** – O lote mínimo permitido varia de acordo com a topografia da gleba a ser parcelada, devendo obedecer as seguintes proporções entre a área dos lotes e declividade:

I - entre zero e 20% (vinte por cento) de declividade - lotes com área mínima de 360 m<sup>2</sup>; (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros) na Macrozona Urbana e lotes com área mínima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de (15,00 m quinze metros) na Macrozona de Expansão Urbana;

II - entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento) de declividade - lotes com área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15 m (quinze metros) na Macrozona Urbana e lotes com área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros) na Macrozona de Expansão Urbana;

III - acima de 30% (trinta por cento) até 35% (trinta e cinco por cento) de declividade - lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros) na Macrozona Urbana e lotes com área mínima de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e testada mínima de 40,00 m (quarenta metros) na Macrozona de Expansão Urbana;

**Parágrafo Único** - Nas Habitações de Interesse Social – HIS situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o lote mínimo permitido terá área de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 09 m (nove metros).

**Art. 76** - serão obedecidas as seguintes proporções entre a área dos lotes e disponibilidade de áreas verdes:

I - parcelamentos contendo lotes com área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) deverão destinar 10% (dez por cento) da área para espaços verdes públicos (largos praças e parques);

II - parcelamentos contendo lotes com área entre 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) deverão destinar 7,5% (sete e meio por cento) da área para espaços verdes públicos (largos, praças e parques);

III - parcelamentos contendo lotes com área acima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) deverão destinar 5% (cinco por cento) da área para espaços verdes públicos (largos, praças e parques);

**Parágrafo Único** - As áreas destinadas para espaços verdes públicos e equipamentos públicos deverão ser de fácil acesso à população residente no loteamento, preferencialmente posicionada geometricamente no centro do loteamento e com frente para logradouro público existente ou projetado.

**Art. 77** – Vetado.

**Art. 78** - Serão obedecidas as seguintes proporções entre a área dos lotes e a obrigatoriedade de arborização urbana:

I - parcelamentos contendo lotes com área de até 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) deverão arborizar, no mínimo 50% (cinquenta por cento) das vias;

II – parcelamentos contendo lotes com área entre 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) deverão arborizar no mínimo, 40% (quarenta por cento) das vias;

III - parcelamentos contendo lotes com dimensão acima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) deverão arborizar, no mínimo 30% (trinta por cento) das vias.

**Art. 79** - O desdobro, fracionamento e desmembramento somente serão permitidos garantido o lote mínimo conforme artigo 75.

**Art. 80** - O município deverá elaborar lei de parcelamento do solo observando as diretrizes acima.

## **CAPITULO VI**

### **DOS CONDOMÍNIOS**

**Art. 81** – Poderão ser aprovados condomínios na *Macrozona Urbana*, *Macrozona de Expansão Urbana* e na *Macrozona Rural e de Restrição da Ocupação Urbana*, a critério do Poder Executivo e aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, conforme disposto nos demais artigos deste capítulo e de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 82** – Os condomínios residenciais localizados na *Macrozona Urbana* e *Macrozona de Expansão Urbana* em lote com área máxima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão obedecer aos parâmetros fixados para a zona de uso, de acordo com esta lei.

**Parágrafo Único** – Os condomínios residenciais unifamiliares deverão ter 25% (vinte e cinco por cento) de área livre e os residenciais multifamiliares deverão ter 50% (cinquenta por cento) de área livre para uso comum dos condôminos.

**Art. 83** – Os condomínios situados na *Macrozona Rural e de Restrição a Ocupação Urbana*, terão área bruta mínima equivalente ao Módulo Rural,



estabelecido pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - Densidade máxima de ocupação de 01 (uma) unidade condominial para cada 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) da área total bruta da gleba;

II - Taxa de ocupação = 10 % (dez por cento);

III - I.A.A. – Índice de Aproveitamento da Área = 0,2;

IV - Gabarito = 2 (dois) pavimentos;

V - Altura máxima = 9,00 m (nove metros);

VI - Reserva florestal de no mínimo 40% da área.

**Art. 84** – Os condomínios deverão executar e dar manutenção, no mínimo, as seguintes obras de infra-estrutura:

I - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

II - sistema de escoamento das águas pluviais;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação;

V - vias de circulação;

VI - arborização;

VII - coleta interna do lixo.

**Parágrafo Único:** Caberá ao condomínio arcar com qualquer ônus proveniente dos danos ambientais causados pela deficiência das obras de infra-estrutura acima especificadas.

**Art. 85** – Não será permitida a implantação de condomínios:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação salvo parecer favorável do órgão de conserva o e prote o ao meio ambiente;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo   saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos onde as condi es geológicas não aconselham a edifica o;

IV - em áreas onde a polui o impeça condi es sanitárias suportáveis, até sua corre o;

V - em unidades de conserva o de prote o integral e em áreas de preserva o permanente, definidas em legisla o federal, estadual e municipal.

VI - em terrenos que não tenham acesso   via ou logradouros públicos;

VII - em sítios arqueológicos definidos em legisla o federal, estadual ou municipal.

## **TÍTULO IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 86** - Para a promo o, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana;

I - Instrumentos de planejamento:

a - Plano Plurianual;

b - Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c - Lei de Orçamento Anual;

d - Lei de Uso e Ocupa o do Solo;

e - Lei de Parcelamento do Solo;

f - Planos de desenvolvimento econômico e social;

g – Planos, programas e projetos setoriais;

h - Programas e projetos especiais de urbanização;

i - Instituição de unidades de conservação;

j - Zoneamento ambiental.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

a - Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios;

b - IPTU Progressivo no Tempo;

c - Zonas Especiais de interesse social;

d - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

e - Transferência do Direito de Construir;

f - Consórcio Imobiliário

g - Direito de Preferência;

h - Direito de Superfície;

i - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

j - Licenciamento Ambiental;

k - Tombamento;

l - Desapropriação;

m - 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.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

a - Tributos municipais diversos;

b - Taxas e tarifas públicas específicas;

c - Contribuição de melhoria;

d - Incentivos e benefícios fiscais;

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

a - Servidão Administrativa 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 - Dação 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;

## **CAPÍTULO I**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 87** - São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas Macrozonas Urbana.

**§ 1º** - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

**§ 2º** - Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área igual ou superior a 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na Macrozona Urbana, quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero.

**§ 3º** - Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), localizados na Macrozona Urbana, quando o índice de aproveitamento não atingir o mínimo de 0,2, ou quando a área reflorestada nos terrenos e glebas não atingir 20% (vinte por cento) do total da área.

**§ 4º** - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

I - Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

- a - terminais de logística;

b – transportadoras;

c - garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais.

**§ 5º** - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

**Art. 88** - Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

**§ 1º** - A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**§ 2º** - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

**§ 3º** - Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

**§ 4º** - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 1(um) ano a contar da aprovação do projeto.

§ 5º - As edificações enquadradas no § 5º do art. 87 deverão estar ocupadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) a partir do recebimento da notificação.

§ 6º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º - A transmissão do imóvel, por ato “*inter vivos*” ou “*causa mortis*”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º - Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do art. 87, somente poderão sofrer parcelamento mediante aprovação do projeto de ocupação.

## CAPÍTULO II

### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO

**Art. 89** - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no art. 88, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º - O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no § 1º. Artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que se trata este artigo.

**Art. 90** - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento,

edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com base no valor real.

**§ 1º** - O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no § 1º, do artigo 88.

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 2º** - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, aprovado em audiência pública.

**§ 3º** - Ficam mantidas para o adquirente do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas nesta Lei.

**§ 4º** - O não cumprimento do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, implica em levar o imóvel a leilão.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 91** - O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Parágrafo Único** - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 92** - As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente



de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 93** - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada de acordo com os critérios estabelecidos pelo Conselho do Plano Diretor, para cada situação apresentada.

**Art. 94** - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 95** - O proprietário de imóvel localizado nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I - de interesse do patrimônio histórico cultural;

II - de imóvel lindeiro ou defrontante às zonas especiais de interesse ambiental;

III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS;

**§ 1º** - Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

**§ 2º** - Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderá transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

**§ 3º** - A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

**Art. 96** - O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = (VTc \div IAc) \times (IAr \div VTr) \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

IAc = Índice de Aproveitamento Básico do terreno cedente

IAr = Índice de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

ATc = Área total do terreno cedente

**Art. 97** - Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o índice de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**Parágrafo Único** - O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

**Art. 98** - Os imóveis lindeiros e defrontantes às Zonas Especiais de Interesse Ambiental terão gabarito limitado, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 99** - O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado

permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 100** - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

**Art. 101** - As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidade:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas sub-utilizadas;
- III - implantação de programas de HIS;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio histórico-cultural, ambiental, arquitetônico e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

**Art. 102** - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

**§ 1º** - Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

**§ 2º** - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 103** - O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS.

**§ 1º** - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder

Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§ 2º** - A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

**§ 3º** - O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 104** - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 105** - O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

**Art. 106** - Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**Art. 107** - O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo Único** - O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 108** - O Executivo elaborará lei municipal que delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana.

**§ 1º** - Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "*caput*" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

**§ 2º** - O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

**Art. 109** - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 110** - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1º** - À notificação mencionada no "*caput*" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

**§ 2º** - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 111** - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

**Art. 112** - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 113** - O Executivo elaborará lei municipal, de acordo com o que dispõe o Estatuto da Cidade, definindo todas as demais condições para aplicação deste instrumento urbanístico.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 114** - O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal, com autorização do executivo a:

I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

**Art. 115** - O Poder Executivo poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art. 116** - O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## **CAPÍTULO IX**

### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 117** - Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, definidos no Capítulo I e II do Título III desta lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.



**Parágrafo Único** - Lei Municipal poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos já mencionados no artigo 48.

**Art. 118** - O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluente de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - ventilação e iluminação;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 119** - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento deverá solicitar como

condição para aprovação do projeto alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de sinalização semafórica;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

**§ 1º** - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**§ 2º** - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**§ 3º** - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 120** - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do EIA/RIMA, requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 121** - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**§ 1º** - Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**§ 2º** - O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá solicitar do interessado a publicação por três vezes consecutivas em jornal de grande circulação no município e, quando achar necessário, a realização de audiência pública sobre o empreendimento.

## **CAPÍTULO X**

### **DOS PROJETOS ESPECIAIS**

**Art. 122** - Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas nas áreas de significativa relação estrutural do município que merecem atenção e detalhamento levando-se em conta suas escalas de intervenção:

I - a significativa relação destas estruturas no contexto do município e seus desdobramentos, como barreira ou como conexão;

II - a necessária consideração sobre aproximações de projetos médios e localizados, derivados da análise global e dos pormenores de contingência de cada fragmento.

## **CAPITULO XI**

### **DOS PLANOS SETORIAIS**

**Art. 123** - Para desenvolver os projetos setoriais o município nomeará o Grupo Regional de Apoio Técnico com profissionais do quadro funcional, com critérios multidisciplinares.

**Art. 124** - O Grupo Regional de Apoio Técnico – GRAT, tem por atribuições:

I – rever o Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, Código de Posturas;

II – analisar e emitir parecer sobre os Relatórios de Impacto que trata esta Lei;

III – gerir o Sistema de Informações de que trata esta Lei;

IV – promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta Lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias.

**Parágrafo Único** – A coordenação do Grupo Regional de Apoio Técnico – GRAT – caberá à Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Desenvolvimento.

**Art. 125** - O GRAT atuará com as Unidades de Gestão - UG, que será composto por membros da comunidade local, no sentido de:

I - identificar os pormenores da cidade e;

II - as possibilidades de re-urbanização dos lugares fragmentados.

**Art. 126** - O Executivo elaborará lei municipal específica viabilizando a aprovação e aplicação dos planos setoriais.

**Parágrafo Único** - Novos projetos de uso, ocupação ou parcelamento do solo estarão submetidos às diretrizes dos planos setoriais.

## **TITULO V**

### **DA INTEGRAÇÃO REGIONAL**

**Art. 127** – O Município de Alfredo Chaves, através de suas instituições governamentais e sociais, buscará:

I – Articular novas formas de ação regional, em especial da Região das Montanhas do Espírito Santo, centrada na busca ativa de consensos e convergências, respeitando a autonomia dos entes federados;

II – Participar em projetos para a progressiva regionalização de ações urbanísticas, ambientais, econômicas e sociais;

III – Implementar um sistema de planejamento regional conjunto, possibilitando a coordenação de processos de integração e de financiamento comum;

IV – Estabelecer constante interlocução com o Governo Estadual e Federal.

**Art. 128** – Para o desenvolvimento da inserção regional, o Município de Alfredo Chaves respeitando as competências respectivas dos Municípios e do Estado como entes federados, consagradas na Constituição da República, deverá ainda:

I – privilegiar na ação regional as formas flexíveis de cooperação e consorciação entre Municípios;

II – contribuir, com base no elevado potencial do Município para a revitalização do desenvolvimento econômico da Região das Montanhas do Espírito Santo;

III – auxiliar na articulação entre os Municípios, o Estado e a União, para a otimização de resultados nos diversos serviços públicos e nas ações sociais, provendo em comum a função social da cidade e da propriedade;

IV – ter no gerenciamento de bacias hidrográficas e do saneamento ambiental, um dos eixos de regionalização de ações envolvendo a gestão conjunta de recursos hídricos compartilhados;

V – contribuir para viabilizar importantes eixos rodoviários regionais, entre eles, a ligação BR 262 – ES 146 – BR 101; ligação partindo de São Marcos Município de Alfredo Chaves, passando por São Sebastião, Ibitiruí, São João de Crubixá, São Joaquim até a localidade de Princesa do Município de Rio Novo do Sul e a ligação Marechal Floriano – ES 376 – Todos os Santos – Sagrada Família – Alfredo Chaves – Trevo BR 101.

VI – fortalecer o consórcio inter-regional de saúde com a implantação de um hospital regional de referência.

**Art. 129** – O Poder Público Municipal deverá promover e participar de forma conjunta com os demais municípios da Região das Montanhas do Espírito Santo de um Grupo Técnico de Apoio Regional à Gestão dos Planos Diretores Municipais para desenvolvimento de projetos de interesse comum, especialmente;

I – elaboração de bases cartográficas e aquisição de fotos aéreas e imagens de satélite, dos municípios;

II – revisão e elaboração da legislação ambiental e urbanística dos municípios;

III – análise e pareceres técnicos multidisciplinares.

IV – elaboração de projetos de interesse regional e captação de recursos.

**Art. 130** - O Município de Alfredo Chaves deverá promover, em conjunto com os municípios de Marechal Floriano, Vargem Alta e Domingos Martins, estudo de viabilidade para a implantação de projeto de revitalização e recuperação da antiga linha ferroviária, para fins de transporte de passageiros, turismo, lazer e preservação do patrimônio histórico e cultural.

## **TÍTULO VI**

### **DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Art. 131** – A Gerência do Plano Diretor Municipal (GPDM), é instituída de estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política de desenvolvimento urbano e rural.

**Art. 132** - São objetivos da Gerência do Plano Diretor Municipal:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política de desenvolvimento urbano e rural;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

**Art. 133** - A Gerência do Plano Diretor Municipal atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do plano diretor;

II - nível de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

**Art. 134** - A Gerência do Plano Diretor Municipal é composto por:

I - Conselho Municipal do Plano Diretor;

II - Grupo Regional de Apoio Técnico - GRAT;

III - Sistema de Informações Municipais.

IV - Fundo Municipal do Plano Diretor

## **SEÇÃO I**

### **DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR**

**Art. 135** - Fica instituído o Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal (CMPDM), órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política Municipal, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de ilibada reputação, com base territorial no município, que terá a seguinte composição:

I – 10 (dez) representantes titulares e 10 (dez) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:

a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Educação;

b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Ação Social e Cidadania;

c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos;

d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Obras;

e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Procuradoria Jurídica;

f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Turismo;

g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Agricultura;

h) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Saúde;

i) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria de Esporte, Lazer e Cultura;

j) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da CMV (Câmara Municipal de Vereadores);

II - 7 (sete) representantes titulares e 7 (sete) representantes suplentes da sociedade civil organizada distribuídos do seguinte modo:

a) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes empresariais do comércio e da indústria;

b) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades religiosas;

c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante das instituições beneficentes;



d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante das Escolas;

e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante de organizações sindicais;

III - 7 (sete) representantes titulares e 7 (sete) representantes suplentes de moradores da cidade, distribuídos do seguinte modo:

a) 3 (três) titulares e 3 (três) suplentes representantes da Área de Planejamento nº 1;

b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Área de Planejamento nº 2;

c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Área de Planejamento nº 3;

d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Área de Planejamento nº 4;

e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Área de Planejamento nº 5.

**§ 1º** - Os representantes arrolados no Inciso I serão indicados diretamente pelo poder público, através do titular da pasta.

**§ 2º** - Os membros do CMPDM arrolados nos incisos II e III, serão eleitos na Conferência Municipal - Encontro da Cidade, realizada a cada 2 (dois) anos.

**§ 3º** - As entidades arroladas no Inciso II deste artigo poderão indicar mediante assembléia previamente convocada para este fim, até 3 (três) representantes por vaga disponibilizada para sua categoria.

**§ 4º** - As Assembléias Territoriais indicarão 3 (três) representantes por vaga disponibilizada para cada área de planejamento.

**§ 5º** - Os representantes arrolados nos incisos II e III não poderão ser escolhidos dentre os Servidores Públicos da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves.

**§ 6º** - As deliberações do CMPDM relativas a alteração da legislação, poderão sofrer veto do Poder Executivo.

**Art. 136** - O mandato dos membros do CMPDM será de 2 (dois) anos.

**Parágrafo Único** - Os membros titulares do CMPDM e quem os houverem sucedido ou substituído no curso dos mandatos poderão ser reeleitos para um único período subsequente.

**Art. 137** - Compete ao CMPDM:

I - Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor antes de serem submetidas à aprovação da Câmara Municipal.

III - Aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - Analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal do Plano Diretor;

VII - Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VIII - Aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Zelar pela integração das políticas setoriais;

X - Discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

XI - Convocar, organizar e coordenar as Assembléias Territoriais e a Conferência Municipal;

XII - Convocar audiências públicas;

XIII - Elaborar e aprovar o regimento interno;

XIV - Aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;

XV - Discutir e aprovar os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XVI - Deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;

XVII - Identificar Edificações vazias e ZEIS, que serão assunto de lei específica;

XVIII - Apreciar de recursos de Empreendimentos Especiais;

XIX – Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir.

**Art. 138** - As reuniões do CMPDM serão realizadas com um quorum mínimo de metade mais um de seus membros.

**§ 1º** - As decisões do CMPDU serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes.

**§ 2º** - Nos casos previstos nos incisos II e IV do artigo 137, as decisões do CMPDM, excepcionalmente, serão tomadas com aprovação de 3 / 4 dos membros presentes.

**Art. 139** - O CMPDM, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art. 140** - O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CMPDM.

**Art. 141** - O Sistema de Informações Municipais, gerenciado pela Secretaria de Planejamento, tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política municipal, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**§ 1º** - O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive

cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

**§ 2º** - Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento (área de planejamento - AP) e controle.

**§ 3º** - O Sistema de Informações Municipais deverá adotar o método SIG - Sistema de Informações Geográficas, como ferramenta para o seu gerenciamento.

**Art. 142** - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

## **SEÇÃO II**

### **DO FUNDO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR**

**Art. 143** - Fica criado o Fundo Municipal do Plano Diretor constituído pelas fontes de receita:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - transferências de instituições privadas;

IV - transferências do exterior;

V - transferências de pessoa física;

VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;

- VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X - doações;
- XI - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

**Parágrafo Único** - Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

- I - na produção de HIS em todo o Município;
- II - em infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Recuperação Urbana.

**Art. 144** - O Fundo Municipal do Plano Diretor será gerido pelo Conselho Municipal do Plano Diretor a ser constituído pelo Executivo que disciplinará seu funcionamento.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO**

**Art. 145** - Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- II - audiência pública;
- III - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - plebiscito e referendo popular;
- V - conselhos municipais relacionados à política municipal.

**Art. 146** - Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal do Plano Diretor relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

**Parágrafo Único** - Uma vez analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo.

## **SEÇÃO I**

### **DO FÓRUM MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL**

**Art. 147** - O Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

**Parágrafo Único** - As reuniões do Fórum serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

**Art. 148** - O Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural deverá, dentre outras atribuições:

I - apreciar as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e rural do Município;

II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Executivo as adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;

IV - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V - sugerir propostas de alteração da lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

## **TÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 149** - O executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor, 03 (três) anos após a aprovação desta Lei.

**Art. 150** - Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

I - Mapa 1 - Macrozonas Urbana, de Expansão e Rural e de Restrição à Expansão Urbana (Macrozoneamento);

II - Mapa 2 – Áreas de Planejamento - AP;

III - Mapa 3 - Zoneamento relativo as Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana;

IV – Mapa 4 – Zoneamento Ambiental

V – Mapa 5 – Estradas

VI – Quadro I – Gabarito, Altura e IAA;

VII – Foto aérea da M1 - Macrozona Urbana.

**Art. 151** - A Comissão Executiva do Plano Diretor exercerá as funções do Conselho até a data da constituição do mesmo, durante a realização da 2ª Conferência das Cidades, no ano 2007.

**Art. 152** - O Código Municipal de Meio Ambiente será elaborado e entrará em vigor até no máximo 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação desta lei

**Art. 153** - O Código Municipal de Obras e Edificações será elaborado e entrará em vigor até no máximo 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação desta lei.

**Art. 154** - O Código Municipal de Posturas será revisado e entrará em vigor no máximo 120(cento e vinte) dias após a aprovação desta lei.

**Art. 155** - O Município elaborará Lei de parcelamento, ocupação e Uso do solo, urbano e rural criando um código de intervenções ao mesmo, como exemplo: “*construção de estradas*” e a mesma entrará em vigor no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a provação desta Lei.

**Art. 156** - O Município elaborará lei que define limites entre bairros e dando nome aos mesmos conforme mapa anexo.

**Art. 157** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 14 de maio de 2007.

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
**Prefeito Municipal de Alfredo Chaves**



## ANEXO VI DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2007

### QUADRO I

#### GABARITO, ALTURA MÁXIMA E IAA

| ZONAS | Número de Pavimentos |   | Altura Máxima (metros) |       | IAA  |      |
|-------|----------------------|---|------------------------|-------|------|------|
|       | NA                   | A | NA                     | A     | NA   | A    |
| ZUM 1 | 2                    | 2 | 8,00                   | 8,00  | 1,00 | 1,00 |
| ZUM 2 | 3                    | 5 | 12,50                  | 18,50 | 1,50 | 2,50 |

ZUM – 1 - laranja - Macrozona Urbana

ZUM – 2 – azul - Macrozona Urbana

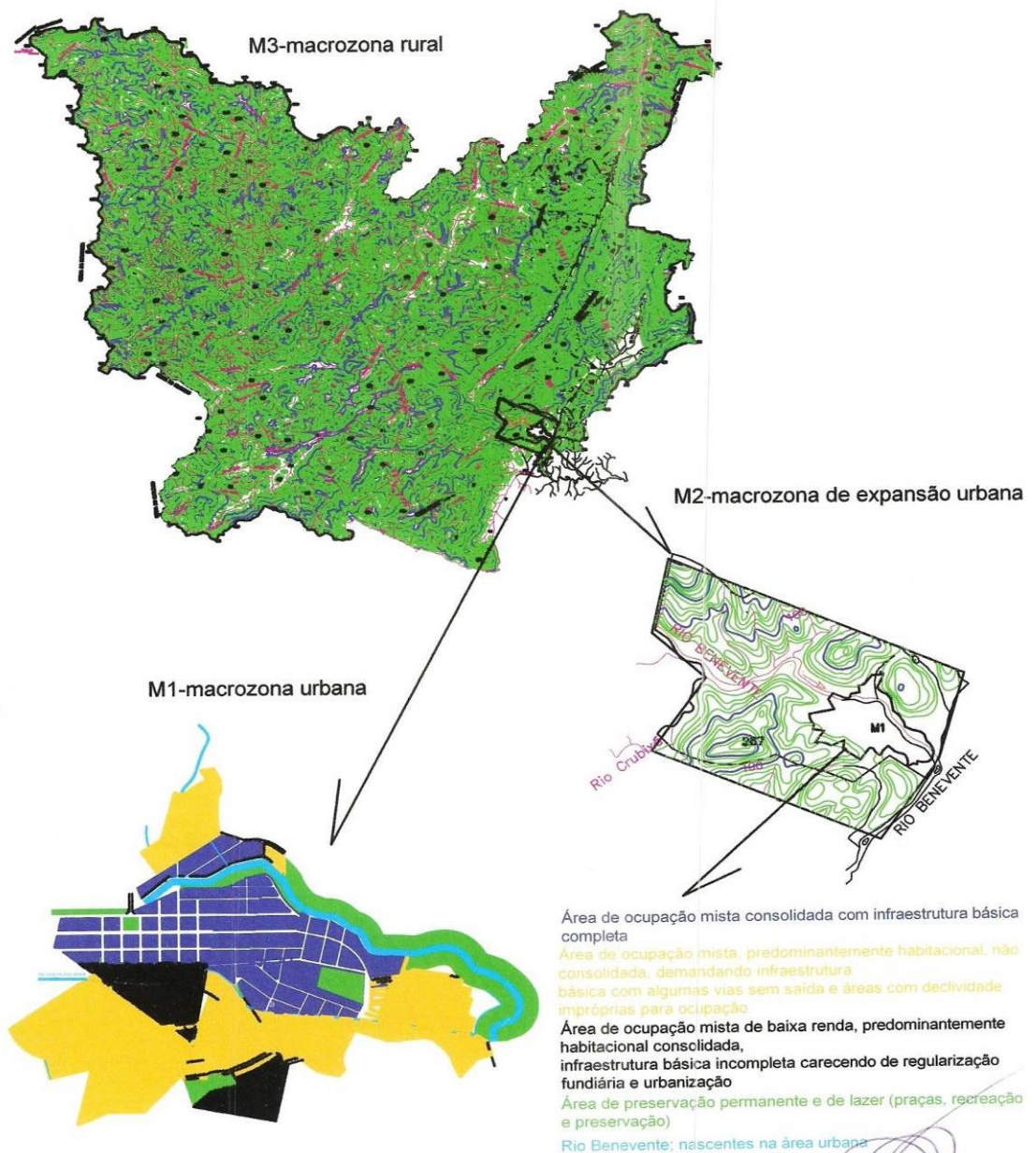
NA – edificação não afastada das divisas

A – edificação afastada das divisas

# ANEXOS DA LC 004/2007

Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves  
Estado do Espírito Santo

Anexo I da Lei Complementar nº 004/2007



## Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves

Estado do Espírito Santo

### Anexo II da Lei Complementar nº 004/2007

#### MACROZONA I ou área de planejamento(AP1)

O perímetro da Macrozona I tem como início o ponto de Lat. 40°52'47" e long. 20°40'25" na divisa com o município de Iconha próximo da comunidade de Santo Antonio do Rio Mineiro; segue pela vertente entre as microbacias do Rio Crubixá(Macrozona I) e São Joaquim(Macrozona III); atravessa o Rio Benevente abaixo da foz do Rio São Joaquim; segue pela vertente entre o Rio Benevente e a microbacia do Rio Iiritimirim até o ponto de intersecção das Macrozonas ( I, III e IV) Lat. 40°48'36" e Long. 20° 34'43" próximo da comunidade de SantoAndré; atravessa o Rio Iiritimirim abaixo desta comunidade ; segue a vertente entre as microbacias do Rio Iiritimirim(Macrozona IV) e Rio Piripitinga( Macrozona I); segue a vertente do entre as microbacias do Córrego do Cristo(Macrozona I)

E Córrego São Martinho(Macrozona IV) até o ponto de intersecção das Macrozonas (I, II e IV) de Lat. 40°45'00" Long. 20°01'15"; segue a vertente da margem esquerda do Rio Santo Antônio atravessa o Rio Batatal na foz do Rio Santo Antônio; segue em linha reta subindo a serra do Batatal até o limite do município de Guarapari no ponto de Lat. 40°42'07" Long. 20°32'13"; segue as divisas com os municípios de: Guarapari, Anchieta e Iconha até o ponto de Lat. 40°52'47" Long. 20°40'25". Entre as Macrozonas (I e III)

#### MACROZONA II(AP2)

Partindo do ponto de intersecção das Macrozonas ( I, II e IV) Lat. 40°45'00" Long. 20°01'15"; segue a vertente entre as microbacias do Córrego São Martinho( Macrozona IV) e Ribeirão do Cristo ( Macrozona II) até limite com o Município de Marechal Floriano Lat. 40°45'43" Long. 20°30'17"; segue limite com os municípios de Marechal Floriano e Guarapari até Lat. 40°42'07" Long. 20°32'13" desce a serra do Batatal até a foz do Rio Santo Antônio, atravessa o Rio Batatal neste ponto; segue vertente à margem esquer do Rio Santo Antônio até o ponto de intersecção das Macrozonas(I, II e IV) Lat. 40°45'00" Long. 20°01'15".

#### MACROZONA III(AP3)

O perímetro da Macrozona III tem como início o ponto de Lat. 40°52'47" e long. 20°40'25" na divisa com o município de Iconha próximo da comunidade de Santo Antonio do Rio Mineiro; segue pela vertente entre as microbacias do Rio Crubixá(Macrozona I) e São Joaquim(Macrozona III); atravessa o Rio Benevente abaixo da foz do Rio São Joaquim; segue pela vertente entre o Rio Benevente e a microbacia do Rio Iiritimirim até o ponto de intersecção das Macrozonas ( I, III e IV) Lat. 40°48'36" e Long. 20°34'43" próximo da comunidade de SantoAndré; segue à esquerda, pela vertente até a foz do Córrego Ferradura no Rio Benevente, abaixo da qual atravessa o Rio Benevente, segue a vertente à margem direita do Córrego Ferradura ; segue vertente entre microbacias do Córrego Deserto(Macrozona IV) e Rio Santa Maria ( Macrozona III) até divisa com o município de Vargem Alta Lat. 40°55'58" Long. 20°36'07"; segue os limites dos municípios de Vargem Alta, Rio Novo do Sul e Iconha até o ponto Lat. 40°52'47" Long. 20°40'25".

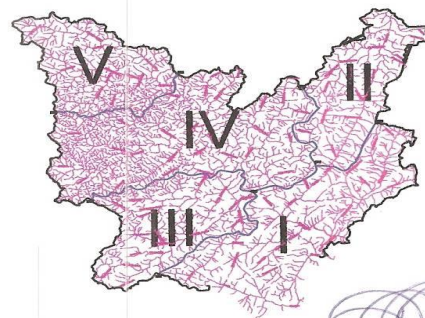
#### MACROZONA IV(AP4)

Partindo do ponto de Lat. 40°55'58" Long. 20°36'07" na divisa com o município de Vargem Alta entre as Macrozonas ( III e IV); segue vertente entre as microbacias do Rio Santa Maria (Macrozona III) e Córrego Deserto (Macrozona IV) ; segue vertente margem direita do Córrego Ferradura até a foz do mesmo com o Rio Benevente; segue vertente até o ponto de intersecção das Macrozona ( I, III e IV) Lat. 40°48'36" Long. 20°34'43"; próximo da comunidade de SantoAndré; atravessa o Rio Iiritimirim abaixo desta comunidade ; segue a vertente entre as microbacias do Rio Iiritimirim(Macrozona IV) e Rio Piripitinga( Macrozona I); segue a vertente do entre as microbacias do Córrego do Cristo(Macrozona I) E Córrego São Martinho(Macrozona IV) até o ponto de intersecção das Macrozonas (I, II e IV) de Lat. 40°45'00" Long. 20°01'15"; segue a vertente entre as microbacias do Córrego São Martinho( Macrozona IV) e Ribeirão do Cristo ( Macrozona II) até limite com o Município de Marechal Floriano Lat. 40°45'43" Long. 20°30'17"; segue limite com o município de Marechal Floriano até Lat. 40°51'38" Long. 20°29'10" divisa das Macrozonas ( IV e V); segue vertente até a cachoeira Iracema, atravessa o Rio Benevente abaixo desta cachoeira; segue vertente à margem direita do córrego Três Cruzes( Macrozona V); segue vertente entre o Córrego Fortuna( Macrozona V) e microbacia do Rio Maravilha ( Macrozona IV) até divisa com o município de Vargem Alta de Lat. 40°57'30" Long. 20°31'15"; segue divisa com o município de Vargem Alta até o ponto de Lat. 40°55'58" Long. 20°36'07"

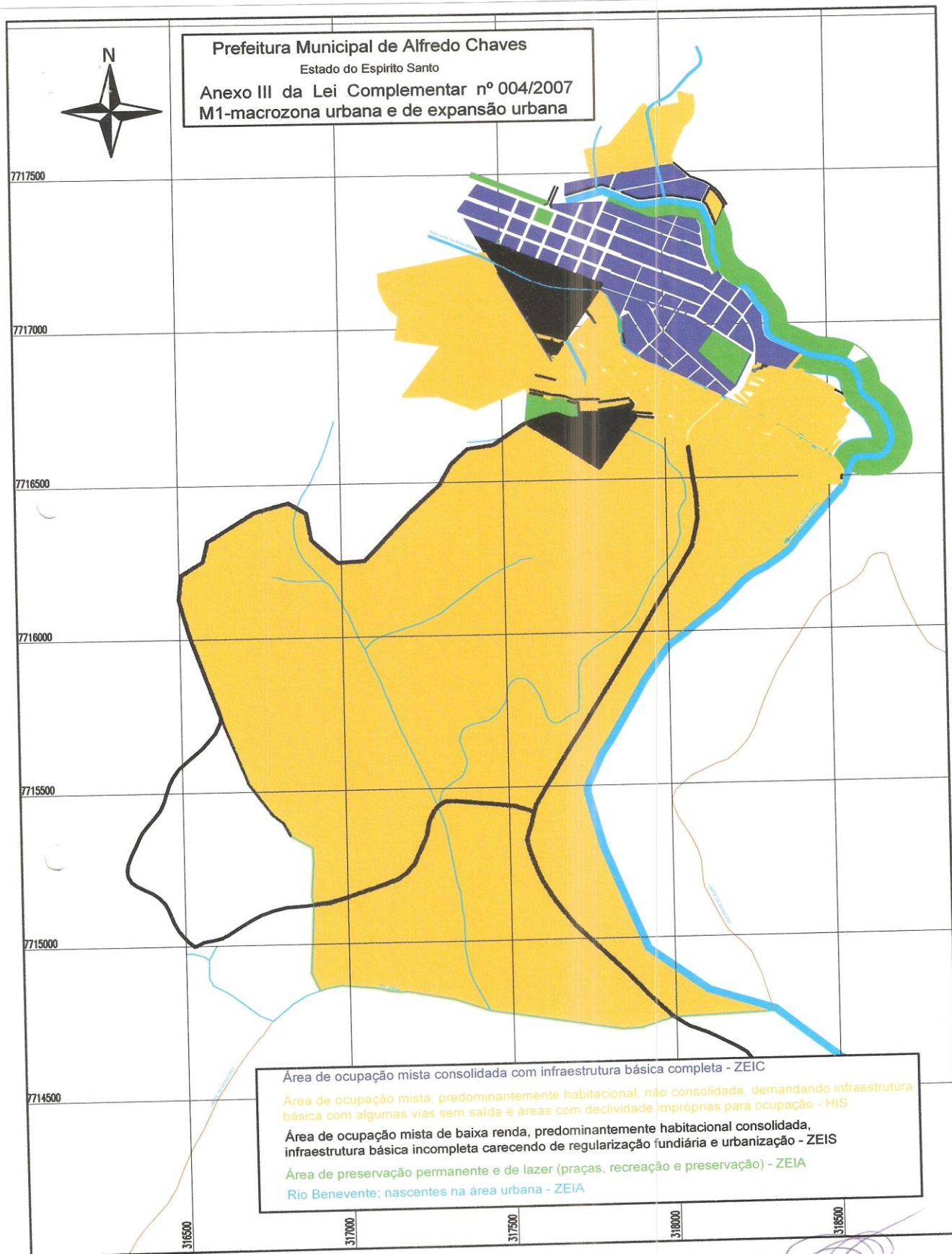
ÁREAS DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE A. CHAVES - PDM  
—— LIMITE ENTRE 5(CINCO) AS ÁREAS DE PLANEJAMENTO

#### Diretrizes

Evitar o parcelamento irregular (condomínios e loteamentos rurais)  
Exigir o termo de ajuste de conduta nos já implantados  
Planejamento agropecuário e Turístico (vocação)  
Melhor distribuição dos recursos e equipamentos públicos  
Facilitar o gerenciamento pela administração pública

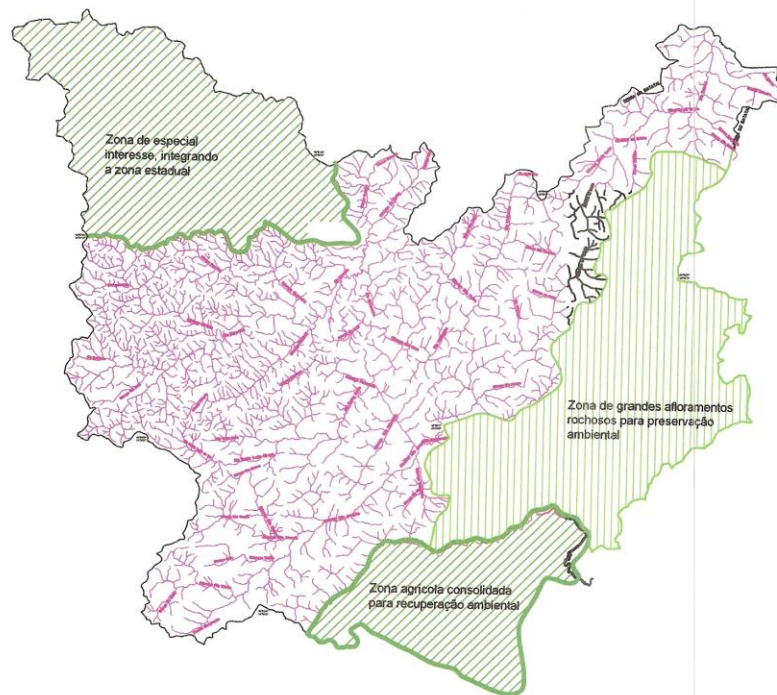






Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves  
Estado do Espírito Santo

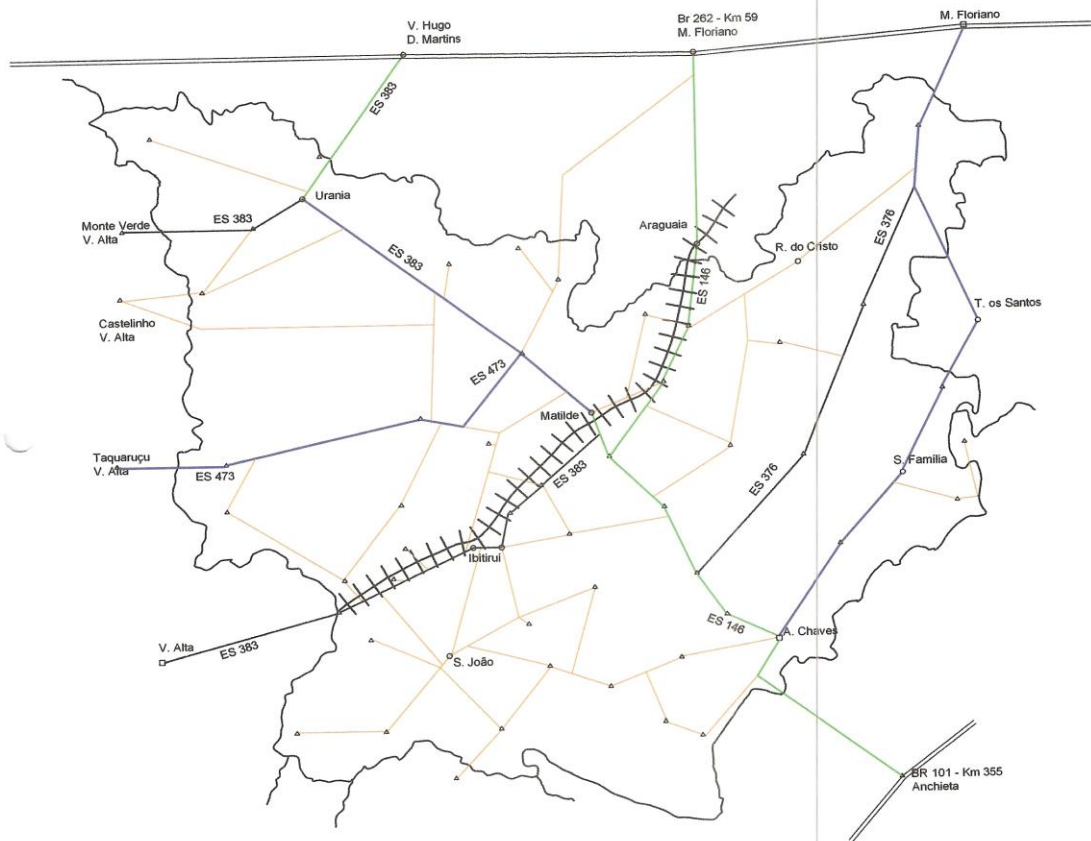
Anexo IV da Lei Complementar nº 004/2007  
M3- macrozona rural / ambiental - ZEIA



Diretrizes para o zoneamento ambiental

- Recuperação da cobertura vegetal em harmonia com a agropecuária existente
- Fortalecimento das nascentes
- Formar corredores ecológicos
- Preservação e recuperação das florestas nos cumes das montanhas e das matas ciliares
- Contenção do processo erosivo

**Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves**  
 Estado do Espírito Santo  
**Anexo V da Lei Complementar nº 004/2007**  
**M3- macrozona rural**  
**Mapa hierárquico de rodovias e estradas**



- Rodovias Federais - BR
- Rodovias 1ª categoria
- Rodovias de 2ª categoria
- Estradas de 3ª categoria
- Limites do município
- Estradas de 4ª categoria
- ||||| Linha férrea - interesse turístico

**CRITÉRIOS e DIRETRIZES**

- Fluxo de veículos em função do turismo
- Volume do escoamento da produção
- Integração regional
- Relevo
- Posição em relação as centralidades no município
- Planejamento e execução dos serviços de manutenção





## *Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### ANEXO VI DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2007

#### QUADRO I

#### GABARITO, ALTURA MÁXIMA E IAA

| ZONAS | Número de Pavimentos |   | Altura Máxima (metros) |       | IAA  |      |
|-------|----------------------|---|------------------------|-------|------|------|
|       | NA                   | A | NA                     | A     | NA   | A    |
| ZUM 1 | 2                    | 2 | 8,00                   | 8,00  | 1,00 | 1,00 |
| ZUM 2 | 3                    | 5 | 12,50                  | 18,50 | 1,50 | 2,50 |

ZUM – 1 - laranja - Macrozona Urbana

ZUM – 2 – azul - Macrozona Urbana

NA – edificação não afastada das divisas

A – edificação afastada das divisas





## *Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves*

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### ANEXO VI DA LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2007

#### QUADRO I

#### GABARITO, ALTURA MÁXIMA E IAA

| ZONAS | Número de Pavimentos |   | Altura Máxima (metros) |       | IAA  |      |
|-------|----------------------|---|------------------------|-------|------|------|
|       | NA                   | A | NA                     | A     | NA   | A    |
| ZUM 1 | 2                    | 2 | 8,00                   | 8,00  | 1,00 | 1,00 |
| ZUM 2 | 3                    | 5 | 12,50                  | 18,50 | 1,50 | 2,50 |

ZUM – 1 - laranja - Macrozona Urbana

ZUM – 2 – azul - Macrozona Urbana

NA – edificação não afastada das divisas

A – edificação afastada das divisas

Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves  
Estado do Espírito Santo

Anexo VII da Lei Complementar 004/2007  
M1-macrozona urbana - foto aérea

