



# **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANCHIETA**

**Lei Complementar nº. 13.2006**

Sumário

<b>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL.....</b>	<b>8</b>
SEÇÃO I - <i>Da Política de Desenvolvimento Econômico.....</i>	8
SEÇÃO II - <i>Do Desenvolvimento Turístico .....</i>	8
SEÇÃO III - <i>Da Integração regional .....</i>	8
SEÇÃO IV - <i>Da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico ...</i>	9
SEÇÃO V - <i>Da Política de Meio Ambiente .....</i>	9
Subseção Única – <i>Das Disposições Gerais .....</i>	9
SEÇÃO VI - <i>Das Política de Saneamento Ambiental .....</i>	13
SEÇÃO VII - <i>Da política dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos. ....</i>	13
SEÇÃO VI - <i>Da Política Agrícola e Pesqueira .....</i>	14
SEÇÃO VII - <i>Da Política de Terras Públicas .....</i>	15
SEÇÃO VIII - <i>Da Política de Habitação .....</i>	16
<b>TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA.....</b>	<b>19</b>
SEÇÃO I - <i>Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC .....</i>	19
SEÇÃO II - <i>Da Zona de Urbanização Controlada - ZUC .....</i>	20
SEÇÃO III - <i>Da Zona de Urbanização Prioritária - ZUP.....</i>	21
SEÇÃO IV - <i>Da Zona de Expansão Urbana - ZEU.....</i>	21
SEÇÃO V – <i>Dos Eixos Comerciais .....</i>	22
<b>CAPÍTULO III - DA MACROZONA INDUSTRIAL E DE EXPANSÃO .....</b>	<b>23</b>
SEÇÃO I – <i>Da Zona Industrial Consolidada.....</i>	23
SEÇÃO II – <i>Da Zona de Expansão Industrial.....</i>	23
<b>CAPÍTULO IV - DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL.....</b>	<b>24</b>
SEÇÃO I - <i>Da Zona Rural de Turismo Ecológico – ZRTE.....</i>	24
SEÇÃO II - <i>Da Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP.....</i>	25
<b>CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES .....</b>	<b>26</b>
SEÇÃO II - <i>Das Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIC.....</i>	26
SEÇÃO III – <i>Da Área de Especial Interesse Ambiental .....</i>	28
SEÇÃO IV - <i>Das Áreas de Especial Interesse Social.....</i>	32
SEÇÃO V - <i>Da Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC .....</i>	36
<b>CAPÍTULO VI - DO SISTEMA VIÁRIO.....</b>	<b>37</b>
SEÇÃO I - <i>Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana .....</i>	37
SEÇÃO II – <i>Do Sistema Viário Municipal .....</i>	38
Subseção I – <i>Do Sistema Viário Urbano.....</i>	38
Subseção II – <i>Do Sistema Viário Rural .....</i>	42
<b>TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>43</b>
SEÇÃO I – <i>Das disposições Gerais .....</i>	43
SEÇÃO II - <i>Dos requisitos urbanísticos.....</i>	44
Subseção I - <i>Do Loteamento.....</i>	44
Subseção II - <i>Do Desmembramento .....</i>	45

Subseção III - Do Remembramento.....	45
SEÇÃO III - Do processo de aprovação de loteamentos.....	45
SEÇÃO IV - Do processo de aprovação de desmembramento.....	50
SEÇÃO V - Dos loteamentos industriais.....	50
SEÇÃO VI - Dos condomínios urbanísticos.....	51
<b>CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO.....</b>	<b>52</b>
SEÇÃO I - Dos empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidade e interferências no tráfego.....	54
SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	55
<b>CAPÍTULO III - DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>	<b>57</b>
SEÇÃO I – Disposições Gerais.....	57
SEÇÃO II - Dos Coeficientes de Aproveitamento.....	60
<b>CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA.....</b>	<b>60</b>
<b>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>62</b>
SEÇÃO I - Dos Instrumentos da Política Urbana.....	62
SEÇÃO II - Dos instrumentos de indução da política urbana.....	63
Subseção Única - Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório.....	63
SEÇÃO III - Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo.....	64
SEÇÃO IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos.....	64
SEÇÃO V - Do Direito de Preempção.....	65
SEÇÃO VI - Do Direito de Superfície.....	66
SEÇÃO VII - Das Outorgas Onerosas.....	67
Subseção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	67
Subseção II - Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.....	67
SEÇÃO VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas.....	68
SEÇÃO IX - Da Transferência do Direito de Construir.....	69
SEÇÃO X - Do Consórcio Imobiliário.....	70
SEÇÃO XI - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.....	70
<b>TÍTULO V - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES.....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO II - DOS ORGANISMOS DE GESTÃO.....</b>	<b>72</b>
SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.....	73
SEÇÃO III - Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.....	74
SEÇÃO IV - Do Grupo Especial de Análise - GEA.....	74
<b>TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO 1 – MAPA PERÍMETRO URBANO.....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXO 2 – MAPA MACROZONEAMENTO.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO 3 – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO 3.1 – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL (DETALHE).....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO 4 – MAPA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE.....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXO 4.1 – MAPA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (DETALHE).....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO 5 – MAPA SISTEMA VIÁRIO.....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXO 6 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO.....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXO 7 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO.....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXO 8 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO 9 – EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS.....</b>	<b>100</b>

<b>ANEXO 10 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO .....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO 11 – TABELA DE AFASTAMENTOS .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO 12 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO 13 – UNIDADES ESPECIAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL .....</b>	<b>134</b>
<b>ANEXO 14 – GLOSSÁRIO .....</b>	<b>135</b>

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 13 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2006.**

**Institui o Plano Diretor do Município de Anchieta e dá outras providências.**

**Art. 1º.** Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Anchieta.

**Parágrafo Único** - O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana e territorial do município e integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e as diretrizes nele contidas.

**TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

**Art. 2º.** Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

- I. promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II. promoção da cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;
- III. respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;
- IV. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- V. transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI. universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VII. prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;

- VIII. organização da circulação garantindo a paz no trânsito;
- IX. preservação e recuperação do meio ambiente natural;
- X. fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;
- XI. descentralização da Administração Pública;
- XII. gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano;
- XIII. estímulo ao surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

**Art. 3º.** A cidade cumpre sua função social na medida em que assegura o direito de seus habitantes

**Art. 4º.** ao acesso:

- I. à moradia;
- II. ao transporte coletivo;
- III. ao saneamento ambiental;
- IV. à energia elétrica;
- V. à iluminação pública;
- VI. ao trabalho;
- VII. à educação;
- VIII. à saúde;
- IX. ao esporte;
- X. ao lazer;
- XI. à segurança;
- XII. ao patrimônio, à identidade e memória cultural;
- XIII. ao meio ambiente preservado e sustentável;
- XIV. ao culto religioso;
- XV. à cultura.

**Art. 5º.** Para garantir o cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

- I. promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular;
- II. ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local;
- III. aumentar a oferta de moradias sociais evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;

- IV. atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município;
- V. promover usos compatíveis com a preservação ambiental;
- VI. criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos e atividades de turismo, eventos culturais e científicos.

**Art. 6º.** A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

- I. respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrentes;
- II. ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;
- III. ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:
  - a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;
  - b) o respeito ao direito de vizinhança;
  - c) a segurança dos imóveis vizinhos;
  - d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;
  - e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;
  - f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
  - g) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;
  - h) a preservação da memória histórica e cultural.

**§1º.** Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito à cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

- a) moradia;
- b) produção industrial;
- c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- d) comércio de bens;
- e) prestação de serviços;
- f) circulação e mobilidade urbana;
- g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
- h) preservação dos recursos naturais necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- i) áreas de convívio e lazer;
- j) revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade

quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

**§2º.** A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como à fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, à maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

**§3º.** Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

## **CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL**

### **SEÇÃO I - Da Política de Desenvolvimento Econômico**

**Art. 7º.** São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

- I. a justa distribuição de renda em benefício da população carente, de modo que assegurem os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal;
- II. o desenvolvimento sustentável respeitando o meio ambiente;
- III. a potencialização das oportunidades decorrentes da exploração metal mecânica, petrolífera e do gás natural;
- IV. o fomento a pequena e a média empresa no município;
- V. a promoção de atividades turísticas.

### **SEÇÃO II - Do Desenvolvimento Turístico**

**Art. 8º.** São diretrizes do Desenvolvimento Turístico:

- I. consolidação de novas modalidades de turismo;
- II. implementação de formas de articulação regionais para o desenvolvimento de atividades turísticas;
- III. ampliação da infra-estrutura turística;
- IV. constituição de sistema eficiente de informações turísticas;
- V. promoção e divulgação do Pólo Turístico;
- VI. capacitação de recursos humanos para o Desenvolvimento Turístico.

### **SEÇÃO III - Da Integração regional**

**Art. 9º.** São diretrizes da Integração Regional:

- I. participação de representantes da sociedade civil nas instâncias de formulação, implementação, avaliação, monitoramento de planos regionais;



- II. integração das instâncias do Poder Executivo Municipal em órgãos intergovernamentais da Administração Direta e da Administração Indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal.

#### **SEÇÃO IV - Da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico**

**Art. 10º.** A política municipal de patrimônio histórico, cultural e paisagístico visa preservar e valorizar o patrimônio cultural de Anchieta, protegendo suas expressões material e imaterial, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação, ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

**Art. 10.** Patrimônio material são todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico - culturais.

**Art. 11.** Patrimônio imaterial são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes 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.

**Art. 12.** São diretrizes da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico:

- I. fortalecimento da cidadania cultural;
- II. compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural;
- III. estímulo à preservação da diversidade cultural existente no Município;
- IV. estímulo ao uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- V. compatibilização de usos e atividades com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.
- VI. adoção de medidas de fiscalização ostensiva e qualificada para proteção do patrimônio.

#### **SEÇÃO V - Da Política de Meio Ambiente**

##### **Subseção Única – Das Disposições Gerais**

**Art. 13.** Constituem princípios da política municipal do Meio Ambiente:

- I. gestão e atuação do Município na promoção, manutenção e controle do meio ambiente ecologicamente equilibrado, entendido como bem de uso comum do povo;
- II. gerenciamento da utilização adequada dos recursos naturais baseadas na precaução e na ação conjunta do Poder Público e da coletividade, visando proteger, conservar e recuperar a qualidade ambiental propícia à vida, garantindo desenvolvimento sustentável;

- III. organização e utilização adequada do solo urbano e rural, objetivando compatibilizar sua ocupação com as condições exigidas para a recuperação, conservação e melhoria da qualidade ambiental;
- IV. proteção dos ecossistemas, dos recursos hídricos, do solo, dos recursos atmosféricos, da fauna e da flora;
- V. realização de planejamento e zoneamento ambientais, bem como o controle e fiscalização das atividades potenciais ou efetivamente degradantes;
- VI. promoção de estímulos e incentivos e formas de compensação às atividades destinadas a manter o equilíbrio ecológico;
- VII. articulação, coordenação e integração da ação pública entre os órgãos e entidades do Município e com os demais níveis de governo, bem como a realização de parcerias com o setor privado e organizações da sociedade civil, visando a recuperação, preservação e melhoria do meio ambiente;
- VIII. promoção da educação ambiental.

**Art. 14.** Constituem objetivos da política municipal do Meio Ambiente:

- I. compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a instauração e ou conservação da qualidade ambiental, visando assegurar as condições da sadia qualidade de vida e do bem-estar da coletividade e demais formas de vida;
- II. estabelecer, no processo de planejamento da Cidade, normas relativas ao desenvolvimento urbano que levem em conta a proteção e melhoria ambiental e a utilização adequada do espaço territorial e dos recursos hídricos, mediante criteriosa definição do uso e ocupação do solo;
- III. estimular a adoção cultural de hábitos, costumes e práticas sociais e econômicas não prejudiciais ao Meio Ambiente;
- IV. adequar as atividades e ações do Poder Público e do setor privado, no âmbito urbano e rural, às exigências do equilíbrio ambiental e da preservação dos ecossistemas naturais;
- V. fixar critérios e padrões de qualidade ambiental e de normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, de forma a promover, continuamente, sua adequação em face das inovações tecnológicas e de alterações decorrentes da ação antrópica ou natural;
- VI. promover a diminuição e o controle dos níveis de poluição ambiental: atmosférica, hídrica, sonora, visual e do solo;
- VII. promover a recuperação e proteção dos recursos hídricos, matas ciliares e áreas degradadas;
- VIII. incentivar a adoção de alternativas para utilização dos subprodutos e resíduos decorrentes das atividades urbanas, industriais e agrícolas;
- IX. estimular a revisão dos processos de produção industrial e agrícola, bem como atividades urbanas com vistas à redução do consumo de energia e demais recursos naturais;

- X. estabelecer normas de segurança para armazenamento, transporte e manipulação de produtos, materiais e resíduos perigosos;
- XI. criar e manter unidades de conservação municipal, de relevante interesse ecológico e turístico;
- XII. proteger a fauna e a flora;
- XIII. realizar plano de manejo para implantação e consolidação de arborização urbana adequada;
- XIV. elevar os níveis de saúde, através de provimento de infra-estrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos;
- XV. proteger os patrimônios históricos, paisagísticos, artísticos, arqueológicos, geológicos, ecológicos e científicos;
- XVI. realizar a proteção ambiental regional, mediante convênios e consórcios com os Municípios vizinhos;
- XVII. estimular a implantação de programas de educação ambiental.

**Art. 15.** A criação, implantação e gestão de unidades de conservação observarão os critérios e normas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 16.** Deverá o Município incluir no orçamento dos projetos, serviços e obras municipais, recursos destinados a prevenir ou corrigir os impactos ou prejuízos de natureza ambiental decorrentes de sua execução.

**Art. 17.** O Município, atendendo ao interesse local, estabelecerá a política ambiental em harmonia e articulação com a política ambiental regional, estadual e federal.

**Art. 18.** O Poder Público Municipal estimulará e incentivará ações, atividades, procedimentos e empreendimentos, de caráter público ou privado, que visem à proteção, manutenção e recuperação do meio ambiente e a utilização auto-sustentada dos recursos ambientais, mediante concessão de vantagens fiscais e creditícias, procedimentos compensatórios, apoio financeiro, técnico, científico e operacional.

**Art. 19.** Constituem Diretrizes da política municipal do Meio Ambiente:

- I. definir metas a serem atingidas para a qualidade da água, do ar e do solo;
- II. fixar diretrizes e parâmetros ambientais para o uso e ocupação do solo e para a conservação e ampliação da cobertura vegetal;
- III. determinar capacidade suporte dos ecossistemas, indicando limites de absorção de impactos provocados pela instalação de atividades produtivas e de obras de infra-estrutura;
- IV. criar programas e instrumentos específicos de gestão, monitoramento, prevenção, redução de riscos e de mitigação de impactos ambientais decorrentes de eventos hidrológicos críticos, incêndios florestais, queimadas urbanas e rurais predatórias, atividades industriais e agrícolas poluidoras, do aumento e densidade de tráfego de veículos automotores, da disposição de resíduos sólidos;
- V. promover o controle das atividades poluidoras para prevenir e combater os danos ambientais de assoreamento da rede hídrica, alterações climáticas, poluição das

águas e do ar, erosão e contaminação do solo, degradação de áreas protegidas, poluição sonora, presença de vetores e doenças endêmicas;

- VI. desenvolver e democratizar o meio ambiente urbano saudável;
- VII. reduzir dos riscos sócio-ambientais;
- VIII. ampliar a educação ambiental;
- IX. preservar a paisagem e visuais notáveis do município;
- X. preservar, conservar, recuperar e usar sustentavelmente os ecossistemas e recursos naturais;
- XI. ampliar, conservar e gerir de forma democrática as áreas verdes;
- XII. reduzir os níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;
- XIII. estimular o uso de fontes de energia com menor potencial poluidor;
- XIV. respeitar às normas e legislação de proteção dos Direitos Humanos.

**Art. 20.** Constituem ações estratégicas da política municipal do meio ambiente:

- I. medidas diretivas constituídas por normas, padrões, parâmetros e critérios relativos à utilização, exploração e conservação dos recursos naturais e à melhoria da qualidade ambiental;
- II. instituir o planejamento e zoneamento ambiental;
- III. incentivar o Fundo Municipal de Meio Ambiente;
- IV. criar o Conselho Municipal do Meio Ambiente em conjunto ou separadamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente;
- V. criar mecanismos de estímulos e incentivos para a recuperação, preservação e melhoria do meio ambiente;
- VI. controlar, monitorar, fiscalizar e auditar as atividades, processos e obras que causem ou possam causar impactos ambientais, bem como penalidades administrativas;
- VII. estudar formas de compensação pelo dano e pelo uso de recursos naturais;
- VIII. promover as medidas destinadas a promover a pesquisa e a capacitação tecnológica orientada para a recuperação, preservação e melhoria da qualidade ambiental;
- IX. desenvolver a educação ambiental em diferentes espaços e equipamentos, como em escolas da rede municipal, estadual ou particular de ensino, unidades de conservação, parques urbanos e praças do Município;
- X. promover a arborização urbana;
- XI. incluir a temática ambiental permeando a formação de diferentes profissionais;
- XII. utilizar o procedimento do licenciamento ambiental municipal, em consonância com o órgão ambiental estadual, como instrumento de gestão visando o desenvolvimento sustentável, de acordo com a legislação vigente.

- XV. elaborar diagnóstico ambiental, considerando a partir das condições dos recursos ambientais e da qualidade ambiental, incluindo-se o grau de degradação dos recursos naturais, das fontes poluidoras e do uso do solo municipal;

### **SEÇÃO VI - Das Política de Saneamento Ambiental**

**Art. 21.** São diretrizes da política de Saneamento Ambiental:

- I. universalização dos serviços de saneamento básico de coleta e tratamento de esgotos e de abastecimento de água potável em quantidade suficiente para atender às necessidades básicas de consumo.
- II. incentivo ao reuso de águas servidas;
- III. redução da geração, ampliação da coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;
- IV. melhoria no sistema de drenagem pluvial;
- V. elaboração do plano de contingência para situações críticas de poluição do ar;
- VI. Combate de artrópodes e roedores vetores de doenças transmissíveis.

### **SEÇÃO VII - Da política dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos.**

**Art. 22.** A política dos Recursos Hídricos compreende os seguintes elementos estruturais:

- I. as ações do Município, no sentido da recuperação e preservação dos recursos hídricos, estão calcadas nas legislações federal, estadual e municipal;
- II. a água, um bem de domínio público, recurso natural limitado e essencial à vida, ao desenvolvimento e ao bem-estar social, deverá ser controlada e utilizada, conforme padrões de qualidade satisfatória, por seus usuários, e de forma a garantir sua perenidade, em todo território do Município;
- III. a utilização da água subterrânea e superficial terá como prioridade o abastecimento público.

**§1º.** O Município poderá buscar parceria no setor privado, no que respeitam aos projetos, serviços e obras para recuperação, preservação e melhoria dos recursos hídricos.

**§2º.** O Município poderá celebrar convênios de cooperação com o Estado visando o gerenciamento dos recursos hídricos de interesse local.

**§3º.** A bacia hidrográfica é a unidade territorial para implementação da Política Municipal de Recursos Hídricos e atuação no sistema de gestão desses recursos naturais.

**Art. 23 .** Em relação às Águas Subterrâneas que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através dos órgãos competentes, deverá:

- I. exercer controle sobre as formas de captação e exploração, através do cadastramento, licenciamento e autorização de todos os poços situados no Município, inclusive cisternas;
- II. realizar programas permanentes de detecção e controle quantitativo de perdas no sistema público de abastecimento de água;

- III. estabelecer critérios e executar programas de controle das potenciais fontes poluidoras de água subterrânea;
- IV. estabelecer critérios para a localização industrial, baseados na disponibilidade hídrica e assimilação dos corpos d'água;
- V. exigir que as escavações, sondagens ou obras para pesquisa, exploração mineral ou outros afins, utilizem tratamento técnico adequado para preservar o aquífero.

**Art. 24.** Das Águas Superficiais que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através dos órgãos competentes, deverá:

- I. em situação emergencial, limitar ou proibir, pelo tempo mínimo necessário, o uso da água em determinadas regiões do Município, o lançamento de efluentes nos corpos d'água afetados, ouvidos os órgãos estaduais competentes;
- II. proibir o desvio, a derivação ou a construção de barragens nos leitos das correntes de água, bem como obstruir de qualquer forma o seu curso sem autorização dos órgãos estaduais e federais competentes, devendo comunicar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**§ 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios com o Estado ou com a União para representá-los na outorga de concessão, permissão ou autorização para o uso e derivação das águas públicas, nos termos e condições da legislação pertinente.

**§ 2º.** As ações pertinentes à outorga referida no parágrafo anterior serão executadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**§ 3º.** Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, deverá adotar medidas para a proteção e o uso adequado das águas superficiais, fixando critérios para a execução de serviços, obras ou instalação de atividades nas margens de rios, córregos, represas e galerias.

## **SEÇÃO VI - Da Política Agrícola e Pesca**

**Art. 25.** Elaborar e implementar um Plano Diretor de Agricultura da Pesca Sustentável, fortalecendo mecanismos e instrumentos de articulação institucional, descentralização e gestão entre governo e sociedade civil, com a elaboração de agendas de desenvolvimento regional da agricultura.

**Art. 26.** Constituem objetivos e diretrizes de uma política municipal agrícola e pesqueira:

- I. instituição de um programa municipal agrícola e pesqueira familiar, articulando as esferas de atuação dos programas nacional e estadual;
- II. apoio às entidades não-governamentais que se proponham organizar as populações locais para a implantação de sistemas de produção familiar;
- III. ampliação do acesso à formação educacional, profissional, ao conhecimento ecológico e à educação ambiental;
- IV. alternativas de crédito ao manejo sustentável, para a compra de equipamentos e para investimentos em proteção ambiental;
- V. estímulo ao beneficiamento e agro-industrialização da produção cooperada com o objetivo de agregar valor aos produtos, atendendo padrões de qualidade exigidos pelo mercado;

- VI. incremento da infra-estrutura para armazenamento da produção familiar em regime cooperativo;
- VII. estímulo a mecanismos de comercialização, incluindo o processo de certificação ambiental verde de produtos agropecuários e de pesca;
- VIII. estudos de viabilidade e de incremento de alternativas energéticas renováveis como a solar, eólica e o biodiesel;
- IX. estímulo às iniciativas integradoras entre políticas agrícola, pesqueira e saúde;
- X. incentivo ao planejamento ambiental e ao manejo sustentável dos sistemas produtivos agrícolas;
- XI. incentivo à conservação da biodiversidade dos sistemas produtivos agrícolas;
- XII. incentivo à conservação e recuperação dos solos dos sistemas produtivos agrícolas;
- XIII. estabelecimento de instrumentos legais de redução e controle do uso de agrotóxicos;
- XIV. incentivo à geração e à difusão de informações, de conhecimento e capacitação técnica que garantam a sustentabilidade da agricultura e da pesca.

**Art. 27.** São objetivos de uma agricultura urbana:

- I. estimular a cessão de uso dos terrenos públicos e privados não utilizados ou sub-utilizados em área intra-urbana, por meio de instrumentos urbanísticos, para o desenvolvimento de agricultura orgânica, com o intuito do controle dos vazios urbanos improdutivos e manejo sustentável do solo urbano;
- II. estimular o planejamento de zonas urbanas de transição urbano-rural, para produção agro-ecológica e agroindustrial, de base familiar ou associativa, criando cinturões verdes e priorizando a economia solidária, o abastecimento e a segurança alimentar, bem como o manejo do território peri-urbano.

### **SEÇÃO VII - Da Política de Terras Públicas**

**Art. 28.** São diretrizes para a política de terras públicas:

- I. implantação dos equipamentos sociais, de espaços destinados à atividades de lazer e cultura e de habitação de interesse social considerando a demanda atual e projetada bem como a disponibilidade de infra-estrutura, de acessos adequados, de atendimento por transporte coletivo e demais critérios pertinentes;
- II. viabilização de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- III. integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infra-estrutura adequados;
- IV. redução do déficit habitacional e melhoria das condições de habitação do Município;
- V. a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos;

- VI. o estabelecimento de programas que assegurem que toda e qualquer propriedade pública atenda à função social da cidade e da propriedade;
- VII. gerenciamento e monitoramento do uso de logradouros públicos e suas superfícies por redes de infra-estrutura e mobiliário urbano, de conformidade com o disposto na Lei Orgânica do Município.

### **SEÇÃO VIII - Da Política de Habitação**

**Art. 29.** São diretrizes da Política de Habitação:

- I. democratização do acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos priorizando as famílias de baixa renda;
- II. fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomadas de decisões;
- III. utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;
- IV. vinculação da política habitacional com as políticas sociais;
- V. diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social;
- VI. articulação entre a Política Habitacional e Fundiária garantindo o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;
- VII. promoção, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou por necessidade de obra de urbanização, do atendimento habitacional das famílias a serem removidas.

## **TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO**

### **CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 30.** O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

- I. discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;
- II. definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;
- III. designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;
- IV. restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;



- V. preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;
- VI. preservar, proteger e recuperar o patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- VII. exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;
- VIII. exigir para o licenciamento de atividades potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, o estudo prévio de impacto ambiental, conforme legislação específica, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público;
- IX. exigir Estudo de Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de Anchieta;
- X. regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;
- XI. estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;
- XII. definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;
- XIII. definir o tipo de uso, o coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas.
- XIV. fomentar e consolidar os subcentros nos bairros;
- XV. regulamentar a implantação das atividades terciárias de grande porte e projetos complexos de ocupação de caráter regional.
- XVI. estruturar o sistema viário e de transporte de maneira a diminuir o fluxo de passagem pelo centro de Anchieta.

**Art. 31.** A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

- I. a utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;
- II. a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;
- III. o adensamento inadequado à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- IV. a ociosidade do solo urbano;
- V. a deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;
- VI. a especulação imobiliária;
- VII. a ocorrência de desastres naturais.

**Art. 32.** Para a ordenação de uso e ocupação do solo considera-se como área urbana o perímetro delimitado no ANEXO 1.

## **CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO**

**Art. 33.** O Macrozoneamento é a divisão do território do Município de Anchieta considerando:

- I. a área urbana consolidada e a infra-estrutura instalada;
- II. as características de uso e ocupação urbano e rural do território do Município;
- III. a necessidade de áreas para a expansão urbana;
- IV. as características do meio ambiente natural;
- V. a expansão do setor industrial e portuário do município.

**Art. 34.** O território do Município de Anchieta divide-se em macrozonas, definidas por meio de Zonas de Uso e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar sua ocupação e dirigir a produção do espaço no Município.

**Art. 35.** As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana, da função social da cidade e da propriedade.

**Art. 36.** As normas de Zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, bem como as Ares de Especial Interesse.

**Art. 37.** O território do Município de Anchieta é composto pela Macrozona Urbana, Macrozona Industrial e de Expansão e pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural em conformidade com o ANEXO 2 desta Lei.

**Art. 38.** A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários e por áreas necessárias à expansão urbana.

**Parágrafo Único -** A Macrozona Urbana é subdividida nas seguintes Zonas de Uso:

- I. Zona de Ocupação Consolidada:
  - a) ZOC 1
  - b) ZOC 2
- II. Zona de Urbanização Controlada – ZUC:
  - a) ZUC 1
  - b) ZUC 2
- III. Zona de Urbanização Prioritária – ZUP;
- IV. Zona de Expansão Urbana – ZEU.
- V. Eixos Comerciais – EC:
  - a) EC 1

b) EC 2

**Art. 39.** A Macrozona Industrial e de Expansão é composta por áreas industriais de médio e grande porte, zona portuária, pequenos povoados com características sócio-culturais relevantes, vegetação natural, recursos hídricos e lacustres de significativo interesse e áreas de uso agrícola e pecuária com tendência a expansão do setor industrial.

**Parágrafo Único** - Macrozona Industrial e de Expansão é subdivida nas seguintes zonas de uso:

- I. Zona Industrial Consolidada - ZIC:
- II. Zona de Expansão Industrial – ZEI:
  - a) ZEI 1
  - b) ZEI 2

**Art. 40.** A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, indústrias e sedes de distritos.

**Parágrafo Único** - A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é subdividida nas seguintes zonas de uso:

- I. Zona Rural de Turismo Ecológico;
- II. Zona Rural de Agricultura e Pecuária.

### **CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA**

#### **SEÇÃO I - Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC**

**Art. 41.** A Zona de Ocupação Consolidada – ZOC - é composta pelas áreas urbanizadas existentes no território da cidade.

**Art. 42.** A Zona da Ocupação Consolidada devido as suas características está subdividida em Zona de Ocupação Consolidada 1 e 2 – ZOC 1 e ZOC 2.

**Art. 43.** A Zona de Ocupação Consolidada 1 – ZOC 1, apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso preferencialmente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- II. áreas de interesse e proteção ambiental e à paisagem do litoral;
- III. zona localizada em Iriri – da avenida Don Helvécio ao litoral; Centro-sede – da Rodovia do Sol ao Litoral; Parati; Ubú;

**Art. 44.** A Zona de Ocupação Consolidada 2 – ZOC 2 - apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso preferencialmente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;

- II. concentração de vazios urbanos e infra-estruturados;
- III. zona localizada na áreas internas de Iriri; Centro; Castelhanos; Guanabara e os distritos de Jabaquara e Alto Pongal.

**Art. 45.** A Zona de Ocupação Consolidada tem como diretrizes:

- I. garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II. equacionar os conflitos de uso;
- III. preservar a diversidade social;
- IV. controlar o adensamento;
- V. promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI. promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- VII. respeitar os usos consolidados;
- VIII. promover o controle da permeabilidade do solo;
- IX. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- X. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo Único.** Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Consolidada – ZOC os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.

## **SEÇÃO II - Da Zona de Urbanização Controlada - ZUC**

**Art. 46.** A Zona de Urbanização Controlada é composta por glebas e lotes não ocupados com restrições ambientais e indução à baixa densidade de ocupação.

**Art. 47.** Devido as suas características, a Zona de Urbanização Controlada está subdividida em ZUC 1 e ZUC 2.

**§1º.** A ZUC 1 apresenta as seguintes características:

- I. áreas de interesse de proteção ambiental e à paisagem do litoral;
- II. áreas com potencial de ocupação residencial, de lazer e de turismo;
- III. presença de solo cristalino;
- IV. Área de Preservação Ambiental - APA - da Guanabara;
- V. Zona localizada em Iriri – entre a antiga estrada e o litoral; na Apa da Guanabara; em Castelhanos numa na faixa de 200 metros ao longo do litoral até a deságua do Rio Parati, área de transição entre o Rio Beneventes, Manguezal e Zona de Urbanização Prioritária.

**§2º.** A ZUC 2 apresenta as seguintes características:

- I. proximidade com área industrial de grande porte;

- II. zona localizada na faixa de 300 metros paralela à ES 060 entre a ZOC 1 e a ZEI 2 e numa faixa de 550 a 750 metros entre a ZUP e ZUC 1.

**Art. 48.** A Zona de Urbanização controlada – ZUC - tem como diretrizes:

- I. prover áreas infra-estruturadas para uso habitacional de turismo e lazer;
- II. baixa densidade de ocupação habitacional e com comércio e serviço de uso local;
- III. respeitar os usos consolidados;
- IV. promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais;
- V. estabelecer que os novos parcelamentos e condomínios, garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas nesta lei.
- VI. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

**Parágrafo Único.** Ficam enquadradas na Zona de Urbanização Controlada – ZUC os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.

### **SEÇÃO III - Da Zona de Urbanização Prioritária - ZUP**

**Art. 49.** A Zona de Urbanização Prioritária é formada por áreas de expansão urbana que ainda não foram parceladas.

**Art. 50.** A Zona de Urbanização Prioritária apresenta as seguintes características:

- I. contigüidade da área urbana consolidada;
- II. tendência natural de expansão urbana;
- III. grande quantidade de glebas vazias
- IV. zona localizada na expansão de Iriri; expansão Sede – Centro e Castelhanos.

**Art. 51.** Na Zona de Urbanização Prioritária devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas nessa legislação;
- II. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- III. adequar o crescimento à capacidade suporte da infra-estrutura e dos equipamentos públicos;
- IV. definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- V. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

**Parágrafo Único.** Ficam enquadrados na Zona de Urbanização Prioritária os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.

### **SEÇÃO IV - Da Zona de Expansão Urbana - ZEU**

**Art. 52.** A Zona de Expansão Urbana é composta por áreas ainda não parceladas reservadas à futura expansão urbana.

**Art. 53.** Será admitido o loteamento para fins de interesse social na ZEU desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente - CMDMA.

**Art. 54.** Na Zona de Expansão Urbana devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- II. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- III. limitar a implantação de loteamento urbanos enquanto 70% da Zona de Urbanização Prioritária a oeste não estiver ocupada;
- IV. garantir áreas de uso público quando da aprovação de Chácaras de Recreio;
- V. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;
- VI. priorizar áreas para implantação de Chácaras de Recreio;
- VII. priorizar áreas para ocupação de usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços.

**Parágrafo Único.** Ficam enquadrados na Zona de Expansão Urbana o perímetro delimitado no ANEXO 3 desta Lei.

## **SEÇÃO V – Dos Eixos Comerciais**

**Art. 55.** Os Eixos Comerciais são compostos por vias arteriais, principais e coletoras e devido as suas características estão subdivididos em Eixo Comercial 1 e Eixo Comercial 2 – EC 1 e EC 2.

**Art. 56.** Os Eixos Comerciais apresentam as seguintes características:

- I. vias coletoras e arteriais existentes ou projetadas;
- II. concentração de fluxos viários;
- III. largura condizente com a atividade comercial e com o fluxo de carga.

**Art. 57.** Os Eixos Comerciais têm como diretrizes:

- I. concentrar as atividades de comércio, serviço, e institucional de porte regional, preservando com isso as áreas de uso preferencialmente residenciais para atividades de comércio, serviço e institucional de porte local;
- II. viabilizar no eixo da ES 060 a implantação de industriais não poluentes e armazenagem.

**Art. 58.** Os Eixos Comerciais obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

- I. EC-1: vias públicas existentes ou projetadas classificadas como coletoras ou principais, de uso predominantemente comercial e de serviços de porte regional, de densidade demográfica média;

- II. EC-2: eixo da ES 060 em Iriri, de uso predominantemente comercial e de serviços de médio e grande porte, de densidade demográfica média;

**Parágrafo Único** - Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes do Eixo Comercial – EC os lotes ou parte dos lotes lindeiros aos logradouros públicos referidos no caput deste artigo.

## **CAPÍTULO III - DA MACROZONA INDUSTRIAL E DE EXPANSÃO**

### **SEÇÃO I – Da Zona Industrial Consolidada**

**Art. 59.** A Zona Industrial Consolidada – ZIC é composta por áreas que englobam atividades com características especiais implantadas no Município de Anchieta, que exercem impactos econômicos, ambientais e funcionais.

**Art. 60.** A ZIC engloba as seguintes áreas:

- I. áreas industriais da Samarco;
- II. área do Porto de Ubu.

**Art. 61.** O Poder Executivo Municipal, em conjunto com os responsáveis pelos equipamentos implantados nas ZIC, deverão elaborar planos específicos para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo para os futuros empreendimentos.

**§1º.** Os planos específicos de que trata o caput deste artigo devem envolver os usuários e ser aprovados por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente – CMDMA.

**§ 2º.** Ficam enquadrados na Zona Industrial Consolidada o perímetro delimitado no ANEXO 3 desta Lei.

### **SEÇÃO II – Da Zona de Expansão Industrial**

**Art. 62.** A Zona de Expansão industrial - ZEI é destinada ao uso predominantemente industrial de médio e grande porte, de apoio logístico e de suporte aos grandes empreendimentos e de atividades retro-portuárias.

**Art. 63.** Devido as suas características, a Zona de Expansão Industrial está subdividida em ZEI 1 e ZEI 2.

**Parágrafo único.** Ficam enquadrados na Zona de Expansão Industrial os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.

**Art. 64.** A ZEI 1 apresenta as seguintes características:

- I . proximidade com a zona industrial consolidada e a região portuária;
- II . existência de grandes glebas;
- III . atendida pelas rodovias ES - 146 e BR - 101;
- IV . localizada entre a faixa de proteção ambiental do rio Beneventes, a BR – 101, o limite do Município de Guarapari e da zona industrial consolidada.

**Art. 65.** A ZEI 1 tem como diretrizes:

- I . implantar grandes projetos industriais;
- II . elaborar plano específico de ocupação, levando-se em consideração a totalidade da área;
- III . garantir a implantação de cinturão verde no entorno dos empreendimentos de grande porte;
- IV . proteger os ecossistemas, as unidades de conservação, a fauna e a flora da região, mantendo o equilíbrio ecológico;
- V . garantir a análise pelos órgãos ambientais dos projetos de implantação das indústrias;
- VI . minimizar os impactos ambientais;
- VII . controlar e reduzir os níveis de poluição do ar, das águas e do solo.

**§ 1º** - O Poder Executivo Municipal, em conjunto com os responsáveis pelos equipamentos a serem implantados nas ZEI1, deverão elaborar planos específicos para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo para os futuros empreendimentos.

**§2º**- Os planos específicos de que trata o caput deste artigo devem envolver os usuários e ser aprovados por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente – CMDMA.

**Art. 66.** A ZEI 2 apresenta as seguintes características:

- I . área de transição entre a macrozona urbana e a ZEI 1;
- II . existência de grandes glebas;
- III . estar contígua à ZEI 1 e ZIC.

**§1º.** A ZEI 2 tem como diretrizes:

- I . implantar preferencialmente atividades de apoio logístico e de suporte às grandes empresas localizadas na ZEI 1;
- II . permitir a implantação de indústrias de médio potencial poluente;
- III . proibir a implantação de grandes empreendimentos industriais.

## **CAPÍTULO IV - DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL**

### **SEÇÃO I - Da Zona Rural de Turismo Ecológico – ZRTE**

**Art. 67.** A Zona Rural de Turismo Ecológico - ZRTE é composta pelo distrito de Alto Pongal, povoados de Córrego da Prata, Olivânia, Duas Barras e com predominância de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada e com potencial para o desenvolvimento do agro e eco turismo.

**Parágrafo Único.** Ficam enquadradas na Zona Rural de Turismo Ecológico - ZRTE os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.



**Art. 68.** A Zona Rural Turismo Ecológico - ZRTE além do uso rural contém as seguintes características:

- I. pequenos povoados com áreas de uso residencial, comércio e lazer;
- II. área com potencial para usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- III. presença de nascentes da bacia do Rio Beneventes;
- IV. abundância de recursos hídricos;
- V. áreas de grande potencial de lazer e turismo;

**Art. 69.** Na Zona Rural de Turismo Ecológico - ZRTE devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivar as propriedades rurais ao eco e agroturismo;
- II. identificar áreas de interesse ambiental que possam receber além de atividades científicas, visitação pública;
- III. identificar aspectos culturais da ocupação que possam ser protegidos e incentivados;
- IV. compatibilizar o uso do solo para fins agrícolas e o meio ambiente;
- V. consolidar a agricultura familiar;
- VI. promover o associativismo e o cooperativismo;
- VII. adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola familiar e aos pontos turísticos.
- VIII. promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água.
- IX. regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular.
- X. promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;

## **SEÇÃO II - Da Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP**

**Art. 70.** A Zona Rural de Agricultura e Pecuária – ZRAP é composta pelo distrito de Jabaquara, povoados de Limeira, Baixo Pongal, Simpatia e São Mateus e por pequenas e médias propriedades rurais de atividades agrícola e pecuária.

**Art. 71.** A Zona Rural de Agricultura e Pecuária – ZRAP além do uso para fins agrícolas apresenta as seguintes características:

- I. pequenos povoados com áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer;
- II. presença de nascentes da bacia do Rio Beneventes;
- III. abundância de recursos hídricos;
- IV. presença dos maciços da Serra de Itaperoroma e Serra do Boqueirão;

**Art. 72.** Na Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP Devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;
- II. consolidar a agricultura familiar;

- III. promover o associativismo e o cooperativismo;
- IV. adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola;
- V. garantir a produção agrícola de pequena e média escala;
- VI. regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular;
- VII. promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água;

**Parágrafo Único** - Ficam enquadradas na Zona Rural de Agricultura e Pecuária – ZRAP os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.

## **CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES**

### **Seção I – Das Disposições Gerais**

**Art. 73.** As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

- I. área de especial interesse de preservação cultural;
- II. área de especial interesse ambiental;
- III. área de especial interesse social;
- IV. área de especial interesse sócio-cultural.

### **SEÇÃO II - Das Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIC**

**Art. 74.** As Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIC compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, são expressões arquitetônicas ou históricas do patrimônio cultural edificado, compostas por conjuntos de edificações e edificações isoladas e constituem suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares do Município, especialmente as festas religiosas, o folclore, a culinária e o artesanato.

**Art. 75.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIC devido as suas características está subdividida em Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico - AEIC 1 e Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas - AEIC 2 e os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal , conforme anexo 13 desta Lei.

**Art. 76.** São Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural – AEIC:

- I. Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC 1 que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas predominantemente na Zona de Ocupação Consolidada 2 – ZOC 2, constituído pela Igreja Nossa Sra de Assunção, Residência anexa e Sítio arqueológico do conjunto; Poço de Coimbra, Capela

Nossa Sra da Penha, Casa da família Assad, Casarão de Quarentena, Bar do Mudo, Escola Maria Matos, Hotel Anchieta, Mercado do Porto, conforme os perímetros delimitados no ANEXO 4 desta lei.

- II. Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2 que congrega a área das Ruínas localizadas na Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2, constituído pelas ruínas do rio Salinas (com estrutura habitacional indígenas e neobrasileira, estrutura habitacional colonial e estrutura de campo de salina com canais de desvio de águas pluviais), localizados logo após a foz do rio Salinas e do rio Benevente conforme os perímetros delimitados no ANEXO 4 desta Lei;

**Art. 77.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC 1, apresenta as seguintes características:

- I. possui morfologia da cidade colonial brasileira, considerando os arruamentos estreitos e edificações históricas de interesse de preservação;
- II. é o núcleo urbano mais antigo do município;
- III. reúne o maior número de edificações históricas de interesse de preservação, testemunhos de vários momentos históricos do município;
- IV. abriga o único conjunto histórico tombado em nível federal, o Santuário de Nossa Senhora da Assunção, composto pela Igreja Jesuítica, residência anexa e Sítio arqueológico.

**Art. 78.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2, apresenta as seguintes características:

- I. abriga as Ruínas e os Sítios Arqueológicos localizados na margem esquerda do Rio Salinas;
- II. o conjunto é composto de vinte e duas colunas de uma antiga construção e de sítios arqueológicos localizados nos arredores dessa.

**Art. 79.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC1 tem como diretrizes:

- I. ampliar o apoio, o controle e a divulgação do patrimônio cultural manifesto no meio ambiente, oferecendo condições para sua conservação;
- II. criar benefícios para conservação do patrimônio cultural e estímulo à instalação de atividades turísticas, mediante aplicação de instrumentos da política urbana e de incentivos fiscais;
- III. instituir um regime especial em relação à legislação urbanística própria do Município nas Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural cujas expressões arquitetônicas ou históricas, ou cujas manifestações culturais dependam do meio ambiente construído;
- IV. esclarecer à população sobre a importância do patrimônio cultural para o desenvolvimento social e a sustentabilidade econômica;
- V. valorizar das potencialidades turísticas com preservação das atividades tradicionais;
- VI. incentivar ao uso residencial e de comércio e serviços compatíveis;
- VII. estímulo às atividades relacionadas ao turismo cultural e lazer;

- VIII. estimular às atividades e implantação de equipamentos de lazer náutico e de pesca;
- IX. integrar das atividades turísticas com o Porto de Anchieta;
- X. elaborar de projetos de requalificação urbana do Centro Histórico;
- XI. manter da horizontalidade das edificações, considerando gabaritos baixos e densidades compatíveis as condições de infra-estrutura urbana e com o desenho colonial do Centro Histórico;
- XII. valorizar e manter os cones visuais da Igreja de Nossa Senhora da Assunção e Capela Nossa Senhora da Penha.

**Art. 80.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2 tem como diretrizes:

- I. ampliar o apoio, o controle e a divulgação do patrimônio cultural manifesto no meio ambiente, oferecendo condições para sua conservação;
- II. criar benefícios para conservação do patrimônio cultural e estímulo à instalação de atividades turísticas, mediante aplicação de instrumentos da política urbana e de incentivos fiscais;
- III. instituir um regime especial em relação à legislação urbanística própria do Município nas Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural cujas expressões arquitetônicas ou históricas, ou cujas manifestações culturais dependam do meio ambiente construído;
- IV. esclarecer à população sobre a importância do patrimônio cultural para o desenvolvimento social e a sustentabilidade econômica;
- V. incentivar a implantação do Parque Arqueológico das Ruínas do Rio Salinas;
- VI. incentivar a implantação de atividades culturais, que não demandem uso impactante;
- VII. estimular as atividades relacionadas ao turismo cultural e lazer;
- VIII. melhorar a acessibilidade através da implantação de uma rota fluvial e rodoviária;
- IX. integrar o Corredor Cultural de Anchieta.

**Art. 81.** Novos projetos ou ampliações que gerem alteração de gabarito, nos imóveis localizados nas subáreas que contenham as paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, só poderão ultrapassar 9 m (nove metros) acima do nível da rua, mediante prévia autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 82.** Os imóveis contidos na Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico de Anchieta – AEIC 1, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, salvo os edifícios já verticalizados.

### SEÇÃO III – Da Área de Especial Interesse Ambiental

**Art. 83.** As Áreas de Especial Interesse Ambiental – AEIA definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de usos sustentáveis permitidos são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e ao

desenvolvimento de atividades sustentáveis ,conforme os perímetros delimitados no ANEXO 4 desta lei.

**Art. 84.** A Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA tem como diretrizes:

- I. proteger os ecossistemas e recursos naturais como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;
- II. qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades sustentáveis que induzam a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;
- III. controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;
- IV. referenciar a elaboração de um Plano de Manejo para os diversos ecossistemas preservados;
- V. preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;
- VI. conservar os recursos hídricos;
- VII. assegurar a qualidade ambiental;
- VIII. conservar as belezas cênicas;
- IX. proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- X. proteger a diversidade natural;
- XI. preservar áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis;
- XII. proteger e recuperar o mananciais, nascentes e corpos d'água;
- XIII. integrar os ambientes naturais ao cotidiano das populações através de harmonia paisagística, de opções recreacionais e de lazer ou mesmo pelo estabelecimento de limites preservacionistas de forma a propiciar a melhoria da qualidade de vida;
- XIV. garantir a conectividade de áreas de relevante interesse ambiental, estabelecendo a ligação entre as mesmas e propiciando a formação de corredores ecológicos;
- XV. formação de barreira física separando áreas urbanas de áreas industriais e com potencial de agressão ao meio ambiente seja pela degradação física e/ou paisagística.

**Art. 85.** As Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIA classificam-se em três categorias:

- I. Áreas de Preservação - AEIA 1 - áreas localizadas em quaisquer das macrozonas, que, por suas características físicas ou ambientais, são consideradas *non aedificandi* e destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo dano ou destruição dos mesmos, respeitando-se os usos e zoneamento estabelecidos em seus respectivos planos de manejo;

- II. Áreas de Conexão - AEIA 2 - áreas situadas entre duas áreas de relevante interesse ambiental, com objetivo de estabelecer a ligação entre as mesmas e propiciar a formação de corredores ecológicos e destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação;
- III. Áreas de Proteção - AEIA 3 - áreas localizadas em quaisquer das macrozonas, que apresentem atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos e atividades de apoio ao turismo.

**§1º.** Nas Unidades de Conservação, os usos definidos pela Área de Interesse Especial Ambiental - AEIA 1 deverão respeitar os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

**§2º.** Nos Parques Naturais Municipais, além dos usos definidos pela Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 1, é permitida a recreação orientada em áreas previamente destinadas e aquelas identificadas nos respectivos planos de manejo.

**§3º.** O uso sustentável dos recursos naturais referidos no *caput* deste artigo envolve a captura, cata, coleta, pesca, extração, desde que seguindo as normas legais correlatas e os estudos ambientais que indiquem a forma de utilização e a capacidade suporte do ambiente.

**§4º.** Na Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 1 e Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 2, somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades definidas nos incisos I e II, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**§5º.** Na Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 3, a implantação de quaisquer outros usos ou intervenções deverá respeitar os atributos ambientais, devendo ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 86.** Integram as Áreas de Preservação – AEIA 1 as seguintes unidades:

- I. Estação Ecológica Municipal dos Papagaios;
- II. os manguezais do estuário do Rio Benevente;
- III. Reserva Ecológica Restinga da Praia de Guanabara;
- IV. Nas encostas rochosas à beira-mar ao norte da Praia Costa Azul e na encosta sul do Bairro São Jorge;
- V. Ao redor das lagoas situada na foz do córrego Iriri, Guanabara e Tanhurá numa faixa de 50 metros contados da linha de nível médio das águas;
- VI. o longo dos Rio Beneventes, numa faixa de 100 metros e dos Rios Alto Pongal e Salinas numa faixa de 50 metros.

- VII. Parque Lagoa Mãe-Bá numa faixa de 100 metros contados da linha de nível médio das águas;;
- VIII. Parque Lagoa de Ubu numa faixa de 100 metros contados da linha de nível médio das águas;
- IX. Parque Monte Urubu;
- X. Parque Serra de Itaperorona;
- XI. Reserva Serra de Jaqueçaba;
- XII. Parque Pico da Independência;
- XIII. áreas consideradas como de preservação permanente, conforme legislação vigente.
- XIV. as unidades de preservação que vierem a ser criadas.

**Art. 87.** Integram as Áreas de Conexão – AEIA 2 as seguintes unidades:

- I. Corredor Salinas – Monte Urubu;
- II. Corredor Monte Urubu – Lagoa Mãe-Bá.

**Art. 88.** Integram as Áreas de Proteção – AEIA 3 as seguintes unidades:

- I. As faixas de praia, de uso dos banhistas entre a linha de baixa mar e a linha de preamar;
- II. Parque Lagoa de Iriri;
- III. Parque Arerá;
- IV. Parque Linear do Alvorada;
- V. Cinturão Verde de Anchieta;
- VI. Parque Lagoa Icará;
- VII. Parque Lagoa Thanharú;
- VIII. Parque Linear Guanabara-Parati;
- IX. Parque Lagoa de Parati.

**§ 1º.** Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental 3 – AEIA 3 – será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização utilizando-se como referência para definição dos índices de controle urbanístico, o zoneamento das áreas circunvizinhas, desde que não alterem a linha de costa e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recompor a linha de costa sob processo erosivo. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

**§ 2º.** Os projetos e as obras citados no § 1º deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

**§ 3º.** Poderão ser admitidas estruturas móveis sobre as praias, desde que sejam destinadas a atividades de pesquisa, culturais, esportivas, turísticas e de lazer, devendo seus projetos ser previamente analisados e aprovados pelo órgão ambiental do Município.

#### **SEÇÃO IV - Das Áreas de Especial Interesse Social**

**Art. 89.** As Áreas de Especial Interesse Social - AEIS são áreas urbanas onde há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados, a partir de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

**Art. 90.** São objetivos das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS:

- I. efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;
- II. induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;
- III. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- IV. eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- V. ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, bem como áreas livres de uso público;
- VI. introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos;
- VII. promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

**Parágrafo único** – O reassentamento de que trata o inciso IV deste artigo deverá, necessariamente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

**Art. 91.** As Áreas de Especial Interesse Social classificam-se em quatro categorias:

- I. AEIS 1 – áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ocupados pela população de baixa renda, caracterizados pela total precariedade, do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente e/ou demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística;
- II. AEIS 2 – áreas públicas ou particulares parceladas conforme legislação vigente (aprovadas e registradas) com ocupação ilegal por população de baixa renda, caracterizadas, por muitos vazios urbanos e total precariedade do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente e demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária, edificação ou utilização compulsórias;
- III. AEIS 3 – áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares ou clandestinos ocupados por população de baixa renda, com atendimento parcial



das demandas por infra-estrutura e serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanização complementar.

- IV. AEIS 4 – áreas públicas ou particulares não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas parcialmente de infra-estrutura e serviços urbanos, destinadas à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

**Parágrafo Único** – As AEIS possuem perímetro delimitados no ANEXO 4.

**Art. 92.** O reconhecimento como AEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais prevista em lei.

**Art. 93.** Não poderão ser declarados como AEIS 1, 2 e 3 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

- I. sob pontes e viadutos;
- II. sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III. sob redes de alta tensão;
- IV. em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;
- V. onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes.

**Art. 94.** São critérios para o reconhecimento de uma área como AEIS 1, 2 e 3:

- I. ser ocupados por famílias com renda de até 4 (quatro) salários mínimos;
- II. não possuir infra-estrutura completa de saneamento básico;
- III. ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança.
- IV. apresentar precariedade quanto aos equipamentos públicos, acessibilidade e mobilidade urbana.

**Art. 95.** Para cada Área de Especial Interesse Social – AEIS 1, 2 e 3 será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local, entendido como um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o poder público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

**Parágrafo único** - O Plano de Desenvolvimento Local deverá possibilitar:

- I. a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;
- II. a regularização urbanística e fundiária;
- III. a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística;

- IV. recuperação de Áreas de Preservação Permanente - APP.

**Art. 96.** O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger o seguinte conteúdo:

- I. Leitura da realidade local contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, caracterização socioeconômica da população e dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais; a caracterização geral e análise do assentamento quanto ao nível de urbanização, infra-estrutura e os serviços públicos existentes e projetados; identificação preliminar e análise da situação fundiária da área informal; caracterização geral e análise das formas de mobilização e organização da sociedade civil;
- II. diretrizes para preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;
- III. estratégias para a geração de emprego e renda;
- IV. planos intersetoriais de ação social e promoção humana;
- V. plano de urbanização;
- VI. plano de regularização fundiária;
- VII. fontes de recursos para a implementação das intervenções.

**§1º.** Os Planos de Desenvolvimento Local das AEIS, de caráter multisetorial, deverão ser avaliados pelas Secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano;

**§2º.** As entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata este artigo;

**§3º.** Para a implementação dos Planos de Desenvolvimento Local das AEIS, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

**Art. 97.** Na elaboração do Plano de Urbanização e do Plano de Regularização Fundiária integrante do Plano de Desenvolvimento Local, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. promoção do desenvolvimento humano;
- II. articulação intersetorial nos programas e ações públicas de promoção humana;
- III. participação da população diretamente beneficiária;
- IV. controle do uso e ocupação do solo urbano;
- V. integração dos acessos e traçados viários das AEIS à malha viária do entorno;
- VI. respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;
- VII. observância às necessidades de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

**§1º.** Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam atender às demandas da região por infra-estrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.

**§2º.** Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e sócio-ambientais, que visam legalizar as

ocupações existentes em desconformidade com a lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

**Art. 98.** Os Planos de Urbanização para cada AEIS deverão conter, no mínimo:

- I. definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;
- II. os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;
- III. proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;
- IV. orçamento e cronograma para implantação das intervenções;
- V. definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;
- VI. definição do lote mínimo e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes.

**Art. 99.** O Plano de Urbanização das AEIS determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 100.** Os Planos de Regularização Fundiária para cada AEIS deverão conter, no mínimo:

- I. identificação da titularidade da propriedade fundiária;
- II. cadastramento sócio-econômico da população beneficiada;
- III. definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;
- IV. a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V. projeto de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes, por quadra;
- VI. Estimativa de custos para a implementação das ações.

**Art. 101.** Os projetos para regularização fundiária nas AEIS ficam dispensados das exigências urbanísticas para parcelamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

**Art. 102.** A demarcação de novas AEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

**Parágrafo Único** - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas AEIS 4 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Anchieta.

## **SEÇÃO V - Da Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC**

**Art. 103.** A Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC é composta pelas áreas urbanas das localidades de Goimbê e Belo Horizonte.

**Art. 104.** A Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC apresenta as seguintes características:

- I. áreas urbanas de baixa densidade de ocupação
- II. áreas urbanas de apoio à atividade rural;
- III. presença da cultura imigrante.

**Art. 105.** Na Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC devem ser observadas as seguintes diretrizes de ocupação:

- I. manter a baixa densidade de ocupação;
- II. rigor no controle da expansão;
- III. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- IV. manutenção das características culturais de ocupação.

**Parágrafo Único** - As AEISC possuem perímetro delimitados no ANEXO 4.

## **CAPÍTULO VI - DO SISTEMA VIÁRIO**

### **SEÇÃO I - Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana**

**Art. 106.** As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos:

- I. priorizar no espaço viário o transporte coletivo em relação ao transporte individual;
- II. melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em Anchieta e buscar a consolidação da integração regional;
- III. priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;
- IV. promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que tem dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;
- V. compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;
- VI. promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez;
- VII. estabelecer hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infra-estrutura viária;
- VIII. implementar o Plano de Mobilidade Sustentável, promovendo a acessibilidade adequada a toda área urbana consolidada e garantindo a previsão de rede de vias arteriais nas áreas de futura ocupação urbana.

**Art. 107.** O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da vigência desta lei, detalhar e fazer aprovar lei instituindo um Plano de Mobilidade Sustentável (PMS), que consolide um Projeto de Alinhamento para o Sistema Viário Básico de modo a atender a demanda por mobilidade a curto, médio e longo prazos, nas áreas urbanas e de expansão urbana da cidade, das vilas e dos povoados.

**§1º.** Nos novos parcelamentos do solo para fins urbanos, deverão ser atendidas as diretrizes geométricas das vias integrantes do Sistema Viário Básico (SVB), sendo que as demais vias projetadas não integrantes do SVB deverão dar continuidade às outras vias e logradouros públicos, existentes ou projetados, exceto no caso da via local terminada ou não em praça de retorno.

**§2º.** A exclusão e a alteração da seção transversal e do eixo longitudinal de uma via estabelecida com base nesta lei, bem como a inclusão de uma nova via no Sistema Viário

Básico, poderá ocorrer através de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, precedida de análise e aprovação, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, dos estudos técnicos pertinentes que comprovem erro ou falha técnica na concepção do SVB.

**§3º.** O conteúdo do Projeto de Alinhamento para o Sistema Viário Básico, de que trata o § 2º deste artigo deverá conter, no mínimo:

- a) as diretrizes geométricas das vias arteriais regionais, arteriais e coletoras, estabelecidas nos relatórios dos estudos do presente Plano Diretor Municipal e outras que venham a ser necessárias, seja ela integrante de área já urbanizada, parcelada para fins urbanos ou de expansão urbana, com os alinhamentos topograficamente definidos em planta;
- b) as seções transversais das vias integrantes do Sistema Viário Básico.

**Art. 108.** Para possibilitar a ampliação da capacidade futura das vias integrantes do Sistema Viário Básico, deverá, no caso de implantação, ao longo das mesmas, de nova edificação, de re-edificação ou de ampliação de edificação existente, ser obedecido o recuo do alinhamento do lote ou o afastamento da edificação para o aumento futuro da seção transversal da via.

**§1º.** O recuo do alinhamento do lote, cuja área resultante é incorporada à via pública no ato de expedição do habite-se, terá a área resultante do recuo aplicado computada integralmente na aplicação da taxa de ocupação do terreno, e em dobro, no caso da aplicação do índice de aproveitamento do lote.

**§2º.** No afastamento da edificação para o aumento futuro da seção transversal da via, cuja propriedade ou posse da área resultante é mantida pelo proprietário do terreno, qualquer elemento de edificação, exceto muro de fechamento na divisa e ajardinamento, que venha a ser feito na área resultante da aplicação do afastamento não será considerado quando da desapropriação desta área visando a ampliação da via e nem poderá ser beneficiado por programa de regularização de edificação.

**Art. 109.** Fica desde já aprovado o projeto de alinhamento viário de cada uma das vias discriminadas no ANEXO 6 para a aplicação da figura do recuo do alinhamento do lote ou do afastamento da edificação para o aumento futuro da seção transversal da via lindeira.

**§1º.** Se a aplicação da figura do recuo ou do afastamento da edificação, considerada no “caput” deste artigo, a um lote aprovado anteriormente à instituição desta Lei, impossibilitar o aproveitamento do mesmo, terá o Poder Executivo que efetuar a sua devida desapropriação.

**§2º.** As edificações construídas ou ampliadas sobre área atingida por Projeto de Alinhamento Viário, não poderão ser beneficiadas por programas de regularização de edificações e nem serão indenizadas quando da desapropriação da área resultante de afastamento obrigatório para futura expansão da via.

## **SEÇÃO II – Do Sistema Viário Municipal**

**Art. 110.** As vias existentes e a serem implantadas nas Macrozonas Urbana e Rural devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

### **Subseção I – Do Sistema Viário Urbano**

**Art. 111.** O sistema viário urbano é constituído das seguintes tipologias de vias:

- I. trechos urbanos das rodovias estaduais e federais;
- II. vias arteriais regionais
- III. vias arteriais urbanas;
- IV. vias coletoras;
- V. vias locais principais;
- VI. vias locais;
- VII. vias de circulação prioritária para pedestres.

**§1º.** Os trechos urbanos das rodovias federais e estaduais considerados no âmbito desta lei são os seguintes:

- I. RODOVIA BR 101 - trecho da travessia da área urbana da vila de Jabaquara/Limeira;
- II. RODOVIA ES 146 - o trecho entre a Ubu (Rodovia ES 060) e Jabaquara (Rodovia BR 101);
- III. RODOVIA ES 479 - trecho da travessia da área urbana da vila de Alto Pongal.

**§2º.** As vias arteriais regionais são vias propostas para executar, além da função de ligação intermunicipal, a coleta e a distribuição dos fluxos entre as diferentes regiões da cidade e destas com outras áreas urbanas. As vias arteriais regionais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas:

- I. **via arterial regional tipo 1** - constituída por uma via urbana planejada, alternativa à Rodovia ES 060, com traçado periférico às áreas habitacionais da cidade e transversal às áreas industriais da região norte da cidade, obedecendo as seguintes condições:
  - a) previsão de uso lindeiro misto no trecho atualmente parcelado para fins urbanos no trecho ao lado do mineroduto da Samarco, na travessia do loteamento Nova Esperança e Nova Jerusalém.
  - b) previsão de uso lindeiro não-residencial nos demais trechos;
  - c) faixa de domínio de 60,0m de largura;
  - d) quatro pistas de rolamento, sendo duas laterais para a circulação local e duas para o tráfego de passagem;
  - e) presença de canteiros centrais e passeios laterais largos;
  - f) implantação da seção proposta por etapas.
- II. **via arterial regional tipo 2** – constituída por um pequeno segmento urbano da via planejada, alternativa ao trecho Ubu - Jabaquara da Rodovia ES 146, com traçado ao sul do rio Benevente, obedecendo as seguintes condições:
  - a) previsão de uso lindeiro misto;
  - b) faixa de domínio mínima de 40,0 m (quarenta metros);
  - c) duas pistas de rolamento;

- d) presença de canteiros centrais e passeios laterais largos;
- e) implantação da seção proposta por etapas

**§3º.** As vias arteriais urbanas são aquelas que permitem ligações entre diferentes bairros da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma que não comprometa a operação viária e a segurança dos usuários. As vias arteriais serão submetidas a critérios especiais de aprovação de projetos, podendo apresentar características distintas, sendo classificadas conforme o local onde forem implantadas:

- I. vias arteriais urbanas tipo 1 – são vias a serem localizadas em glebas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, de acordo com as condições seguintes:
  - a) previsão de uso lindeiro misto;
  - b) presença de canteiros centrais;
  - c) duas pistas de rolamento;
  - d) adequação para abrigar todos os modos;
  - e) faixa de domínio de 32m (trinta e dois metros) a 40m (quarenta metros) de largura;
- II. vias arteriais urbanas tipo 2 – são vias localizadas em áreas já parceladas que demandem ampliação, de acordo com as condições seguintes:
  - a) previsão de uso lindeiro misto;
  - b) presença de canteiros centrais;
  - c) faixa de domínio de 26m (vinte e seis metros) de largura, a ser obtida por aplicação de afastamentos da edificações ou recuos do alinhamento frontal do lote;
  - d) excepcionalmente, poderão, no curto e médio prazo, serem implantadas com largura menor, em decorrência de dificuldades de executar as desapropriações em regiões de ocupação já consolidada, devendo, entretanto, no caso da ampliação da edificação ou de re-edificação ser obedecido o exposto na alínea anterior;
- III. vias arteriais tipo 3 - são constituídas por vias coletoras existentes ou a serem implantadas, que deverão operar em sistema binário de tráfego, quando a demanda assim o exigir.

**§4º.** Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros, podendo ocorrer em área urbana consolidada ou em novos parcelamentos, de acordo com as condições seguintes:

- I. vinculadas ao uso misto ou residencial;
- II. operação em mão dupla ou em sistema binário;
- III. seção transversal de 18m (dezoito metros) de largura mínima;
- IV. devem ter distanciamento máximo de 300 m (trezentos metros) entre elas, salvo impedimentos de caractere físico-geográficos e ambientais.



**§5º.** Vias locais principais são aquelas que além de servir de acesso aos imóveis lindeiros, permitem o fluxo de veículos destinado a outras vias locais do próprio bairro e dos bairros vizinhos, devendo ter seção transversal com largura mínima de 15,0m (quinze metros).

**§6º.** Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, com seção transversal de largura mínima de 10m (dez metros), com curta extensão, não sendo seccionada por mais de uma via de nível superior, servindo, predominantemente, como acesso do morador ao seu imóvel, podendo a mesma terminar em praça de retorno (coul-de sac);

**§7º.** Vias de circulação prioritária para pedestres poderão ter tráfego compartilhado operando em regime especial de circulação, sendo permitido, excepcionalmente, a circulação de automóveis no acesso às unidades lindeiras e de ciclistas em faixas próprias, exigindo-se velocidade adequada.

**§8º.** Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ser implantadas isoladamente ou ao longo de todas as vias de circulação de veículos motorizados, ocorrendo nos seguintes tipos:

- I. ciclovia - via exclusiva para a circulação de bicicleta, separada fisicamente do tráfego geral de veículo, podendo ser implantada ao longo de uma via, ou isoladamente, com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), quando com um sentido de tráfego, e de 2,5m (dois metros e meio), quando com dois sentidos de tráfego;
- II. faixa cicloviária - faixa exclusiva ou prioritária para a circulação de bicicleta, implantada ao longo das pistas de rolamento de uma via de tráfego geral de veículos, sendo separada das demais por meio de sinalização adequada, podendo ser implantada, com tráfego compartilhado, ao longo de via de pedestres.

**§9º.** Todas as vias de circulação de veículos deverão ser dotadas de espaços para a circulação de pedestres (calçadas), obedecendo às larguras mínimas definidas no parágrafo seguinte, com as seguintes características:

- I. faixa de passeio - é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;
- II. faixa de mobiliário - é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;
- III. faixa de permeabilidade - é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.

**§10º.** As vias de circulação de pedestres, laterais às vias de circulação de veículos motorizados, deverão ter a largura mínima de:

- I. 5m (cinco metros) nas de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 42m (quarenta e dois metros);
- II. 4m (quatro metros) ao longo de vias com largura da seção transversal superior a 34m (trinta e quatro metros) e inferior a 42m (quarenta e dois metros);
- III. 3m (três metros) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 26m (vinte e seis metros) e inferior a 34m (trinta e quatro metros);
- IV. 2,5 m (dois metros e meio) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou superior a 16m (dezesseis metros) e inferior a 26m (vinte e seis metros);

- V. 2,0 m (dois metros) ao longo de vias com largura da seção transversal superior a 12m (doze metros) e inferior a 16m (dezesesseis metros);
- VI. 1,5 m (um metro e meio) ao longo de vias com largura da seção transversal igual ou inferior a 12m (doze metros).

**§11º.** A seção transversal das vias arterial urbana e coletora deverá considerar a implantação de pista/faixa exclusiva para veículo do sistema de transporte público, quando a demanda assim o exigir.

### **Subseção II – Do Sistema Viário Rural**

**Art. 112.** O sistema viário rural é constituído pelos seguintes tipos de vias:

- I. trechos rurais das rodovias federais e estaduais;
- II. trecho rural de via arterial regional;
- III. estradas municipais principais – faixa de domínio de 16,0 m (dezesesseis metros), medidos 8,0m (oito metros ) do eixo atual da via;
- IV. estradas municipais secundárias – faixa de domínio de 10,0m (dez metros) medidos 5,0m (cinco metros ) do eixo atual da via.

**§1º.** Rodovias são as vias estaduais ou federais, as quais têm as suas faixas de domínio definidas, respectivamente, na área de competência federal e estadual, devendo ser respeitada uma faixa “non eadificandi” de 15m (quinze metros) a partir da linha limítrofe da faixa de domínio em vigor por época da aprovação dos projetos das edificações ou dos loteamentos.

**§2º.** Os trechos rurais das rodovias federais e estaduais considerados no âmbito desta lei são os seguintes:

- I. RODOVIA BR 101 - trecho entre a divisa com Guarapari e a divisa com Iconha, exceto a travessia da área urbana da vila de Jabaquara;
- II. RODOVIA ES 146 - o trecho entre a BR 101 e a divisa com Alfredo Chaves;
- III. RODOVIA ES 375 - trecho entre a BR 101 e a divisa com Piúma;
- IV. RODOVIA ES 479 - trecho entre a BR 101 e Joeba, exceto a travessia da área urbana da vila de Alto Pongal.

**§3º.** Trecho rural de via arterial regional é considerado o segmento rural da via planejada com traçado ao sul do rio Benevente, alternativo ao trecho Ubu - Jabaquara da Rodovia ES 146, obedecendo as seguintes condições:

- a) faixa de domínio mínima de 42,0 m (quarenta e dois metros);
- b) duas pistas de rolamento;
- c) presença de canteiros centrais e passeios laterais largos;
- d) implantação da seção proposta por etapas

**§4º.** Estradas municipais são todas as vias públicas existentes ou planejadas no território municipal, exceto as rodovias federais e estaduais e as vias urbanas.

## **TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I – Das disposições Gerais**

**Art. 113.** O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, será procedido na forma desta Lei.

**§1º.** Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido por essa lei.

**§2º.** O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra-estruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e testada mínima do lote constantes dos ANEXOS 5, 6 e 10.

**§3º.** Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

**§4º.** No parcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes.

**Art. 114.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

**Art. 115.** Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 116.** Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

**Art. 117.** Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Art. 118.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

- I. alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. onde for técnica e economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- IV. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias pra garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- V. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados;
- VI. com declividade média superior à 30% (trinta por cento), salvo respeitadas as normas que regulam as APP, apresentar solução técnica para implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

- VII. que integrem as unidades de conservação da natureza de que trata a lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VIII. onde houver proibição para este tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

**Parágrafo único** - Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado, que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos I a VI, deste artigo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente e o órgão ambiental estadual que deverá apreciar a matéria com base em parecer técnico do órgão municipal competente.

**Art. 119.** Os procedimentos para regularização de parcelamento serão estabelecidos em legislação específica.

## **SEÇÃO II - Dos requisitos urbanísticos**

### **Subseção I - Do Loteamento**

**Art. 120.** Os lotes de terreno terão as dimensões de testada mínima e área máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme ANEXO 10 desta Lei.

**Parágrafo Único** - Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

**Art. 121.** O parcelamento de áreas com mais de 20.000 (vinte mil) metros quadrados somente poderá ser efetuado sob a forma de loteamento.

**Art. 122.** Os Loteamentos de Interesse Social – LIS podem ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica que regulamentará os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.

**Art. 123.** Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória à reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Parágrafo Único** - A reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 124.** Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

- I. as áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;
- II. áreas com menos de 15 m (quinze metros) de testada e sem acesso direto à via pública.

**Art. 125.** A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra-estrutura e paisagísticas, estabelecidas no ANEXO 5 e 6.

**Art. 126.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima admitida será de 120m (cento e vinte metros).

**Parágrafo único** - Na hipótese do lote apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

**Art. 127.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, praças, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 128.** A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e a sua execução deve observar os seguintes critérios:

- I. articulação com as vias adjacentes, existentes e projetadas;
- II. classificação de acordo com as categorias de hierarquização estabelecidas no ANEXO 5 e 6;
- III. observância do traçado e das características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas estabelecidas no ANEXO 5 e 6;
- IV. distância máxima entre as vias públicas de acesso às praias deve ser de 200 (duzentos) metros, ressalvadas as áreas de interesse da segurança nacional e das unidades de conservação da natureza de acesso restrito, instituídos nos termos de Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000.

### **Subseção II - Do Desmembramento**

**Art. 129.** Os desmembramentos de glebas estão dispensados de transferir ao município áreas para uso público. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

### **Subseção III - Do Remembramento**

**Art. 130.** O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser solicitado, antes ou simultaneamente ao processo de aprovação de projeto de edificação.

## **SEÇÃO III - Do processo de aprovação de loteamentos**

**Art. 131.** Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

- I. Planta plani-altimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:

- a) as divisas da gleba a ser parcelada;
  - b) as curvas de nível, no mínimo de 5 em 5 metros;
  - c) a localização dos cursos d'água e construções existentes;
  - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com a respectivas distancias da área a ser parcelada;
  - e) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- II. Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
  - III. Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
  - IV. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

**Art. 132.** Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, fixará as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo, no mínimo:

- I. Indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II. Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
  - a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
  - b) das praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais;
  - c) a localização aproximada do terreno destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;
  - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
  - e) as faixas "non aedificandi" de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

**Art. 133.** As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 134.** Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento, à apreciação da Prefeitura, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

**§1º.** O conteúdo dos estudos de viabilidade que acompanharão o requerimento deverá conter no mínimo:

- I. o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- II. a subdivisão das quadras em lotes;
- III. a indicação das áreas públicas;
- IV. a indicação das áreas de preservação ambiental;
- V. as faixas *non aedificandi*.

**§2º.** A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação.

**§3º.** Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do estudo de viabilidade urbanística, o prazo referido no parágrafo anterior será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

**§4º.** O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitados no prazo máximo de 90 dias implicará na negativa da solicitação.

**§5º.** O reconhecimento da viabilidade do estudo urbanístico apresentado, não implica em aprovação de loteamento, não sendo passível de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

**§6º.** O Estudo de Viabilidade Urbanística não suspende nem interrompe o prazo de validade das diretrizes urbanísticas.

**§7º.** Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início a elaboração dos projetos exigidos.

**Art. 135.** A aprovação do projeto de loteamento do solo urbano, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

**Art. 136.** Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador legal acompanhado de:

- I. Projetos do loteamento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
- I. Laudo técnico do órgão florestal estadual;
- II. Licenciamento emitido pelo órgão ambiental estadual;
- III. Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV. Certidão negativa de tributos municipais;
- V. Cronograma de execução das obras;
- VI. memorial descritivo;
- VII. Instrumento de garantia competente.

**§1º.** Os projetos que acompanharão o requerimento deverão conter no mínimo:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
- d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) a indicação de todas as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- h) o projeto de drenagem pluvial.

**§2º.** O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes na gleba e adjacências;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento.

**§3º.** A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

**§4º.** O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade de aprovação.

**Art. 137.** Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infra-estruturas urbanas:

- I. redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica;
- III. redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV. redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;
- V. obras de pavimentação viária com as características geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias, de acordo com o Anexo 6 desta lei.

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

**Art. 138.** A execução das obras, a que se refere o art. 139, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, pelo menos em uma das seguintes modalidades:

- I. Garantia hipotecária;
- II. Caução em dinheiro;



**Parágrafo Único** - A garantia, referida neste artigo, terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 139.** Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinados no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

- I. nas cópias das plantas do projeto de loteamento, o Município, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;
- II. a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

**Art. 140.** No ato de aprovação do loteamento será celebrado um termo de compromisso, que constará:

- I. expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia. Na hipótese de garantia hipotecária, indicação da quadra e dos lotes gravados;
- III. indicação das áreas públicas;
- IV. indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 2 anos

**Art. 141.** O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto depois de prestada a garantia de acordo com o art. 140.

**Art. 142.** O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Alvará de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

**§1º.** O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, do sistema de esgoto sanitário, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público, e da certidão de registro em cartório competente.

**§2º.** O requerimento do alvará de execução deverá ser também acompanhado pela carta de supressão de vegetação emitida pelo órgão florestal estadual.

**§3º.** O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução.

**§4º.** O prazo estabelecido no §3º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 143.** Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 144.** Realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de Verificação de Obras.

**Parágrafo Único** - A garantia prestada poderá ser liberada, a medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

**Art. 145.** Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas para equipamentos comunitários destinadas ao Poder Público Municipal, exceto dos Loteamentos Habitacionais de Interesse Social.

**Art. 146.** A expedição do alvará de aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende de sua inscrição no Registro Imobiliário.

**Parágrafo único** - A expedição do alvará de execução de obras para as edificações referidas no caput deste artigo só poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização, constantes do cronograma aprovado pelo município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

#### **SEÇÃO IV - Do processo de aprovação de desmembramento**

**Art. 147.** Aplica-se aos projetos de desmembramento e remembramento, as mesmas exigências estabelecidas para a aprovação do loteamento, excluindo-se a exigência de cessão de áreas para o uso público. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

#### **SEÇÃO V - Dos loteamentos industriais**

**Art. 148.** Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser localizados em zonas destinadas à instalação de indústrias definidas em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

**Parágrafo único** – As zonas a que se refere este artigo deverão:

- I. situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- II. localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- III. dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;

- IV. prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- V. manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;
- VI. localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residuais ou comerciais existentes ou previstas.

**Art. 149.** Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I. a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:
  - a) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;
  - b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.
- II. implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:
  - a) rede de equipamentos para distribuição de água;
  - b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
  - c) rede de escoamento de águas pluviais;
  - d) rede de energia elétrica;
  - e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios.

**§1º.** Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo no que se refere aos percentuais destinados aos espaços livres de uso público e aos equipamentos comunitários.

**§2º.** As áreas públicas poderão estar localizadas fora da área parcelada quando for de interesse da municipalidade.

**§3º.** Áreas passíveis de urbanização situadas em zonas circunvizinhas a zonas industriais poderão ser enquadradas como ZEI2, desde que se crie na sua totalidade um cinturão verde com, no mínimo 150 metros das zonas residenciais vizinhas, ficando restrita sua utilização ao que dispõe o § 1º do art. 67, desta Lei.

## **SEÇÃO VI - Dos condomínios urbanísticos**

**Art. 150.** Para os efeitos desta Lei considera-se condomínio urbanístico o empreendimento projetado e documentado em memorial, que conterà minuta de convenção do condomínio e os quadros da NBR-12721 nos moldes da Lei nº 4.591/64 na qual cada lote será considerado como unidade autônoma e a cada um deles atribuída uma fração ideal de todo o terreno e das áreas de uso comum.

**Parágrafo Único.** O projeto do condomínio urbanístico deverá obedecer aos índices de controle urbanístico estabelecido neste PDM.

**Art. 151.** Na interligação do condomínio com o sistema viário municipal, somente será admitida uma ligação principal e uma ligação secundária para acesso de veículos.

**Parágrafo Único.** A ligação principal de que trata este artigo, além de dispor de acesso para veículo de passageiros nos dois sentidos de tráfego, deverá conter também um acesso para veículos de carga.

**Art. 152.** A área mínima do terreno de cada lote, não poderá ser inferior a 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados). *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

§ 1º. Será permitido o desmembramento ou fracionamento de lote de condomínio urbanístico. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

§ 2º. Fica limitado a 300 (trezentos) o número de lotes (unidades autônomas) no condomínio urbanístico. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

§ 3º. Fica limitado a 300 (trezentos) o número de lotes (unidades autônomas) no condomínio urbanístico.

**Art. 153.** Fica o condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo, limpeza de vias, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum.

**Art. 154.** A averbação da construção realizada em cada lote, deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Registro Geral de Imóveis, precedida da aprovação pelo município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais estabelecidos na legislação Federal, Estadual e na convenção do condomínio.

**Art. 155.** Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas, as obras de infra-estrutura urbanístico, na forma do projeto aprovado.

**Art. 156.** Os empreendimentos já existentes sob a denominação de loteamento, deverão ser enquadrados no âmbito desta Lei, desde que atendidos os requisitos desta Lei. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

**Art. 157. Parágrafo Único.** Os proprietários dos loteamentos encaminharão pedido para esta municipalidade, visando ao seu enquadramento na categoria condomínio horizontal de lotes para fins residenciais. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

## CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO

**Art. 158.** Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I. Uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com até duas unidades residenciais autônomas
- II. Uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas
- III. Uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e indústrias que, devido às suas características de funcionamento e porte da atividade, podem causar impactos urbanos, impactos à vizinhança e interferência no tráfego de veículos.

IV. Uso misto: compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial.

**§1º.** Os usos mistos são admitidos em lotes e edificações desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei, bem como a previsão de acesso e circulação independente para cada uso instalado numa mesma edificação.

**§2º.** Os usos não residenciais se agrupam em função das suas características peculiares a partir dos seguintes grupos de atividades:

**Grupo 1** – atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

**Grupo 2** – atividades de médio porte necessárias ao atendimento dos bairros e que podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno com implantação preferencial nos Eixos Comerciais 1 – EC 1.

**Grupo 3** – atividades urbanas peculiares que, pela escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação, com implantação nos Eixos Comerciais 2 – EC 2.

**Grupo 4** – atividades peculiares que pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função, tem implantação exclusiva na Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2.

**Grupo 5** – atividades industriais de grande porte, potencialmente geradoras de impacto demandando um rigoroso controle para a sua implantação, com exclusividade de localização na Zona Industrial Consolidada – ZIC e Zona de Expansão Industrial 1 – ZEI 1.

**§3º.** A classificação das atividades não residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

**Art. 159.** A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no Anexo 7.

**Art. 160.** Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ ou atividades referida nos art. 159, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

**Parágrafo Único** – A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados nesta lei.

**Art. 161.** As atividades não previstas no Anexo 7 deverão ser enquadradas nos Grupos definidos no art. 159, mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente - CMDMA, em função do nível de incomodidade gerado.

**Art. 162.** A classificação dos grupos de atividades descritas no §1º do art. 159 como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona urbana e classificação viária de sua implantação, consta na Tabela de Controle Urbanístico do Anexo 10.

**§1º.** O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

**§2º.** O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

**§3º.** O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam, devem atender à condições específicas para sua implantação e está condicionada a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**§4º.** Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no Anexo 10 como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.

**Art. 163.** Ficam vedadas:

- I. A construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretenda a sua implantação.
- II. A mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona onde se pretenda a sua implantação.

**Art. 164.** A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação.

### **SEÇÃO I - Dos empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidade e interferências no tráfego**

**Art. 165.** Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art. 166.** Os empreendimentos geradores de impacto urbano, em função do porte do empreendimento, são classificados nas seguintes categorias:

- I. Empreendimentos Especiais – são aqueles usos, atividades e edificações que, devido ao seu porte, características específicas do seu funcionamento ou local de implantação, são potencialmente causadores de incomodidade na região onde se localizam.
- II. Empreendimentos de Impacto Urbano – são aqueles usos, atividades ou edificações que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construção pública ou privada, residenciais ou não residenciais.

**§1º.** Nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto, deverão ser observados os seguintes fatores:

- a) Poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo.
- b) Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

- c) Poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;
- d) Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- e) Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;
- f) Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- g) Geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;
- h) Geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

**§2º.** A aprovação de projetos de reformas e ampliações de edificações já existentes que passarem a ter as características dos Empreendimentos Especiais ou dos Empreendimentos de Impacto Urbano, também está condicionada à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), respectivamente.

**Art. 167.** Os Empreendimentos considerados Especiais estão relacionados no Anexo 8.

**Art. 168.** A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os Empreendimentos Especiais dependerão de análise prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 169.** Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente poderá determinar:

- I. a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causado pela implantação e funcionamento do estabelecimento;
- II. que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;
- III. que o empreendimento seja submetido à elaboração de EIV;
- IV. que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

**Art. 170.** Os Empreendimentos de Impacto Urbano estão relacionados no Anexo 9.

**Art. 171.** A instalação de Empreendimentos de Impacto Urbano no Município de Anchieta é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 172.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

- I. os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo
- II. as possibilidades de valorização imobiliária
- III. os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV. os impactos nas infra-estruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;
- V. as demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;
- VI. os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- VII. as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- VIII. a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- IX. a geração de vibrações;
- X. os riscos ambientais e de periculosidade;
- XI. a geração de resíduos sólidos;
- XII. os impactos sócio-econômicos na população residente ou atuante no local.

**§1º.** Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

**§2º.** Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente - CMDMA a aprovação do EIV e de suas respectivas medidas mitigadoras.

**Art. 173.** O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos, a geração de incomodidade e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

**§1º.** 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 da execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias previstas no caput e outras exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**§2º.** A execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**§3º.** Caso o empreendedor não deposite o valor correspondente às despesas decorrentes das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá apresentar garantia real equivalente.



**§4º.** No caso do descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor, o município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

**§5º.** O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta.

**§6º.** Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incomodidade e interferências no tráfego após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal junto com o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deverá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

**Art. 174.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos de competência do município requeridos nos termos da legislação pertinente.

**Art. 175.** Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**Parágrafo Único** - O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, quando for o caso.

**Art. 176.** A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudos de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise da GEA.

**Art. 177.** Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

## **CAPÍTULO III - DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO**

### **SEÇÃO I – Disposições Gerais**

**Art. 178.** Consideram-se índices de controle urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

**§1º.** Os índices de controle urbanísticos são definidos como se segue:

- I. Coeficiente de aproveitamento básico é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote;
- II. Taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;
- III. Taxa de permeabilidade é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno;
- IV. Gabarito é número máximo de pavimentos da edificação;
- V. Altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de

cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;

- VI. Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;
- VII. Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote;
- VIII. Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote;
- IX. Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área do empreendimento ou da área computável no coeficiente de aproveitamento;
- X. Área e testada de lote estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

**§2º.** No caso de reformas de edificações aprovadas antes da vigência desta Lei, apenas os índices que estão sendo alterados deverão atender à legislação em vigor, excetuados os empreendimentos geradores de impacto urbano, que deverão ser analisados de acordo com o estabelecido nesta lei.

**Art. 179.** Os índices de controle urbanísticos referidos no art. 179 incidentes nas Zonas de Uso estão definidos nos Anexos 10 e 11.

**Art. 180.** Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídas:

- I. Elementos descobertos, tais como piscinas, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;
- II. Escadarias para acesso à edificação ou rampas para deficientes físicos;
- III. Construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público;
- IV. Central de gás;
- V. Depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).
- VI. Garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

**Art. 181.** Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

- I. Marquises, avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;
- II. Balcões, varandas e sacadas, avançando, no máximo, 1,00m (um metro), a partir do 2º pavimento.

**Art. 182.** Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma de edificações já existentes até a vigência desta lei, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente ouvido o Grupo Especial de Análise – GEA poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

- I. dimensionamento e testada do lote;
- II. conformação natural do terreno;
- III. Possibilidade de interferência no sistema viário.

**Art. 183.** Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

**Art. 184.** Os lotes que possuírem testadas para qualquer via pública com menos de 4,00m (quatro metros) de largura ficam dispensados de afastamento frontal.

**Art. 185.** O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente ouvido o Grupo Especial de Análise GEA, em função de:

**Art. 186.** É facultada a soma dos afastamentos laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação, com gabarito superior a três pavimentos, ou mais de 9,00m de altura.

**Art. 187.** Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento lateral para as demais divisas.

**Art. 188.** O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

- I. Preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do art. 7º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965;
- II. Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

**Art. 189.** O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do Anexo 12.

**Parágrafo Único.** A critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, com base em parecer técnico do Grupo Especial de Análise - GEA, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos e comunitários.

**Art. 190.** A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

**Parágrafo Único** - Excetua-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

## SEÇÃO II - Dos Coeficientes de Aproveitamento

**Art. 191.** O potencial construtivo equivalentente à área total a ser edificada nos imóveis urbanos conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas será obtido através da seguinte equação:

$PC = AT \times CA$ , onde:

- PC é o potencial construtivo;
- AT é a área do terreno;
- CA é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas.

**Parágrafo Único.** O Potencial Construtivo obtido pela fórmula de cálculo estabelecido no caput deste artigo, indica a área computável edificada, ou seja, a área privativa de comercialização, excetuando-se:

- I. Subsolo enterrado quando utilizado como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;
- II. Áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
- III. Áreas complementares a atividade principal, correspondente aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:
  - a) Estacionamentos, garagens e correspondentes circulações nos prédios de uso residencial;
  - b) Estacionamentos e correspondentes circulações, nos prédios de uso não residencial, exceto edifícios garagem;
  - c) Reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;
  - d) Áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;
- IV. Áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como:
  - a) Varandas abertas;
  - b) Edículas;
- V. Elementos de fachada.

## CAPITULO IV - DA PROTEÇÃO CULTURAL

**Art. 192.** Constitui o patrimônio histórico cultural do Município, passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

**Parágrafo único** - Equiparam-se aos bens referidos neste artigo, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

**Art. 193.** O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção seja fundamental ao atendimento do interesse público.

**Art. 194.** A identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção seja relevante ao atendimento do interesse público.

**Art. 195.** O tombamento e a identificação das edificações e monumentos de interesse de preservação será feita, mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, restringindo-se o tombamento somente às edificações:

- I. Historicidade – relação da edificação com a história social local;
- II. Caracterização arquitetônica – qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;
- III. Situação que se encontra a edificação – necessidade ou não de reparos
- IV. Representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização
- V. Raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara
- VI. Valor cultural – qualidade que confere à edificação de permanência na memória coletiva;

**Art. 196.** As edificações e obras integrantes do patrimônio histórico e cultural do município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

- I. Proteção integral primária (GP1), para edificações que apresentam importância histórica e sócio cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém, sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, externa e interna;
- II. Proteção integral secundária (GP2), para edificações, e obras que, por sua importância histórica e sócio-cultural, embora hajam sido descaracterizada, devem ser objeto no seu exterior de restauração total, e no seu interior de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;
- III. Proteção do entorno (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto em estejam inseridas, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

**§1º.** Os bens tombados estão sujeitos aos graus de preservação GP1 e GP2.

**§2º.** Os bens identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação GP2 e GP3.

## **TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

### **CAPÍTULO I**

#### **SEÇÃO I - Dos Instrumentos da Política Urbana**

**Art. 197.** A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Planejamento e Gestão:
  - a) Plano Diretor;
  - b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas;
  - c) Plano Plurianual;
  - d) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
  - e) Orçamento participativo;
  - f) planos, programas e projetos setoriais integrados;
  - g) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - h) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade;
  - i) Zoneamento Ambiental.
- II. Institutos Tributários e Financeiros:
  - a) tributos municipais diversos;
  - b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU;
  - c) taxas e tarifas públicas específicas;
  - d) contribuição de melhoria;
  - e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
  - f) Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.
- III. Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:
  - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
  - c) desapropriação com pagamento de títulos;
  - d) Servidão administrativa;
  - e) Tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
  - f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Histórico, Sócio Cultural;
  - g) Áreas Especiais de Interesse Social;
  - h) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
  - i) Direito de Superfície;

- j) Direito de Preempção;
- k) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- l) Transferência do Direito de Construir;
- m) Operações Urbanas Consorciadas;
- n) Consórcio Imobiliário;
- o) Regularização fundiária;
- p) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;
- q) Referendo popular e plebiscito;
- r) Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

## **SEÇÃO II - Dos instrumentos de indução da política urbana**

### **Subseção Única - Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório.**

**Art. 198.** Lei Municipal específica identificará, quando for o caso, os imóveis ou áreas de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

- I. será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;
- II. será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;
- III. será passível de ser realizado parcelamento compulsório as glebas com área igual ou maior do que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Parágrafo Único.** A Lei Municipal específica definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no *caput* deste artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

**Art. 199.** Para a aplicação do disposto no art. 200 desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel a ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

**§1º.** A notificação de que trata o *caput* deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- I. por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**§2º.** Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

- I. um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II. dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

**Art. 200.** Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no art. 201 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

**Parágrafo Único.** A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no *caput*, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

**Art. 201.** Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

### **SEÇÃO III - Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo**

**Art. 202.** O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

**§1º.** O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

**§2º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo art. 205 desta Lei.

**§3º.** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### **SEÇÃO IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos**



**Art. 203.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**§1º.** Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

**§2º.** 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 de que trata o art. 201 desta Lei;
- II. não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§3º.** Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

**§4º.** O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**§5º.** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

**§6º.** Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 200 desta Lei.

## **SEÇÃO V - Do Direito de Preempção**

**Art. 204.** O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§1º.** Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas aonde incidirão o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§2º.** O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 205.** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. constituição de reserva fundiária;
- III. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo Único.** A Lei Municipal deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 206.** 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* deste artigo 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 Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§3º.** Transcorrido o prazo mencionado no *caput* deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**§4º.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

**§5º.** A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

**§6º.** Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **SEÇÃO VI - Do Direito de Superfície**

**Art. 207.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

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

**§2º.** A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

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

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

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

**Art. 208.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 209.** Extingue-se o direito de superfície:

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

**Art. 210.** Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

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

**§2º.** A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO VII - Das Outorgas Onerosas**

### **Subseção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 211.** O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir através de lei específica.

**Art. 212.** Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário.

**§1º.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

**§2º.** Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente e aplicados para atender as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

### **Subseção II - Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo**

**Art. 213.** O Poder Executivo poderá aplicar a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo através de lei específica

**Art. 214.** As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário.

**Parágrafo Único.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados.

**Art. 215.** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I. aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;
- II. projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal;
- III. destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados para atender as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

### **SEÇÃO VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 216.** Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Parágrafo Único** - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

- I. a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 217.** Lei Municipal Específica definirá quando for o caso a Operação Urbana Consorciada.

**Art. 218.** A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente para posterior envio ao Legislativo Municipal.

**Art. 219.** Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI quando for o caso;

- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do art. 218;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

**§1º.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

**§2º.** A partir da publicação da Lei de que trata o *caput* deste artigo, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

**Art. 220.** A Lei Específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**§1º.** Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

**§2º.** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

## **SEÇÃO IX - Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 221.** Lei Municipal Específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§1º.** A Lei Municipal referida no *caput* deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:

- I. as áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;
- II. as formas de registro e de controle administrativo;
- III. as formas e mecanismos de controle social;
- IV. a previsão de avaliações periódicas.

**§2º.** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I e III do *caput* deste artigo.

**§3º.** Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de Lei Municipal específica e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas.

**§4º.** Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 222.** A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação à cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

**Parágrafo Único** - Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

**Art. 223.** A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Parágrafo Único** - Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

**Art. 224.** A Prefeitura Municipal, em conjunto com o IPHAN deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico.

**Parágrafo Único** - Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

## **SEÇÃO X - Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 225.** O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 5º da Lei Federal nº. 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

**§1º.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§2º.** 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 parágrafo 2º do art. 8º da Lei Federal nº. 10.257/01.

## **SEÇÃO XI - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**

**Art. 226.** Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**§1º.** A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou ambos, independentemente do estado civil.

**§2º.** O direito que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

**§3º.** Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 227.** A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Art. 228.** Nos imóveis de que trata o art. 230 desta Lei, com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**§1º.** O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

**§2º.** Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

**§3º.** A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

**Art. 229.** No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

**Art. 230.** É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I . de uso comum do povo;
- II . destinado a projeto de urbanização;
- III . de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV . reservado à construção de represas e obras congêneres; ou
- V . situado em via de comunicação.

**Art. 231.** O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

**§1º.** A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

**§2º.** Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

**§3º.** O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 232.** O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

**Art. 233.** O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I . concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou
- II . concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

**Parágrafo Único** - A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

## **TÍTULO V - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES**

**Art. 234.** O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

**Art. 235.** O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

**Art. 236.** O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

### **CAPÍTULO II - DOS ORGANISMOS DE GESTÃO**

#### **Seção I – Das Disposições Gerais**

**Art. 237.** O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:

- I . elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;
- II . desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;



- III . supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias.

**Art. 238.** A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, e terá os seguintes objetivos:

- I . avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;
- II . estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias;
- III . sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.

**Parágrafo Único** - A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto a participação de todos os setores da sociedade e deve ser amplamente divulgada.

## **SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente**

**Art. 239.** Fica criado, o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, como um órgão de caráter consultivo e deliberativo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.

**Art. 240.** Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente - CMDMA com, as seguintes atribuições:

- I . monitorar a gestão do Plano Diretor;
- II . elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;
- III . acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;
- IV . colaborar na elaboração da política de infra-estrutura e desenvolvimento do Município;
- V . supervisionar a aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana descritos nesta Lei;
- VI . colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental.
- VII . indicar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e acompanhar sua aplicação;
- VIII . avaliar e aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, emitido por parecer técnico do órgão gestor da política urbana
- IX . solicitar a realização de audiências públicas;
- X . elaborar o seu regimento interno e instituir a formação de Câmaras Temáticas que correspondam às propostas do Plano Diretor Municipal.

**Art. 241.** O CMDMA terá composição tripartite e deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade.

**§1º.** O CMDMA será composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público, do Setor Produtivo, Conselhos e Entidades Profissionais e Acadêmicas, representação regional da população, de acordo com a seguinte composição:

- a) 06 (seis) representantes do Poder Público;
- b) 06 (seis) representantes do Setor Produtivo e Conselhos Profissionais;
- c) 06 (seis) representantes dos moradores da cidade representando os habitantes e entidades comunitárias dos bairros de cada região, bem como de representantes dos segmentos acadêmico, ambiental e instituição técnica voltada ao desenvolvimento da Região Metropolitana Expandida Sul.

**§2º.** O Mandato dos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano - COMDUR será de 02 (dois) anos, sem impedimento de recondução, com exceção dos representantes do Poder Executivo.

**§3º.** Conselho será regulamentado e nomeado através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da vigência desta Lei.

### **SEÇÃO III - Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano**

**Art. 242.** Fica criado o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

**Parágrafo Único.** O regulamento do Fundo criado por este artigo estabelecerá as condições, forma e critérios de seu funcionamento e da aplicação dos recursos que lhe forem destinados.

### **SEÇÃO IV - Do Grupo Especial de Análise - GEA**

**Art. 243.** Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise – GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

- I . analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Planos de Urbanização Específica;
- II . analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como Incômodas ou Impactantes;
- III . analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana, descritos no Capítulo I do Título IV desta Lei;
- IV . proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

## **TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 244.** Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

**Art. 245.** O Município de Anchieta fica autorizado a promover consórcio intermunicipais com os Municípios da região visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais da Bacia Hidrográfica do Rio Beneventes, a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

**Art. 246.** Para cumprir as diretrizes estabelecidas nesta Lei, o Poder Executivo encaminhará a Câmara Municipal, a contar da publicação desta Lei:

- I . Projeto de Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;
- II . Projeto de Lei de Preservação do Patrimônio Histórico, no prazo máximo de 300 (trezentos) dias;
- III . Projeto de Lei de atualização do Código Tributário Municipal, no prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias;
- IV . Projeto de Lei do Código de Meio Ambiente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;
- V . Projeto de Lei de Regularização Fundiária, no prazo máximo de 300 (trezentos) dias;

**Parágrafo único.** A exploração mineral no Município de Anchieta, principalmente na ZRAP, prevista na seção II, do capítulo IV, do título II será regulamentada através de lei específica. *(Texto acrescido pela Lei Complementar nº 14/2007)*

**Art. 247.** A descrição dos limites das macrozonas e zonas criadas por esta nesta lei deverá ser realizada por ato do Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data de aprovação desta lei.

**§1º.** Os limites das Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse, referidos no *caput* deste artigo, deverão conter as coordenadas dos vértices definidores geo-referenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

**§2º.** A descrição do Perímetro Urbano, das Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse deverá obedecer aos limites estabelecidos nesta lei, conforme os mapas dos ANEXOS 2, 3 e 4, integrantes desta lei.

**Art. 248.** Deverá ser elaborado no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência desta lei, os seguintes planos complementares previstos nesta lei:

- I . Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- II . Plano Municipal de Drenagem;
- III . Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
- IV . Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- V . Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- VI . Plano Municipal de Habitação;
- VII . Plano Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 249.** O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

**§1º.** Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

**§2º.** O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

**§3º.** Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada com a participação direta do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

**Art. 250.** Os anexos 3, 3.1, 4 e 4.1 integrantes desta lei, deverão ser alterados para se adequarem às emendas aprovadas no PDM.

**Parágrafo Único.** As áreas ao sul da estrada que liga a Rodovia do Sol à praia dos Castelhanos, serão consideradas como ZUC I na faixa litorânea e ZOC II no restante.

**Art. 251.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

**Art. 252.** Revogam-se as disposições em contrário especialmente as Leis Municipais nºs. 015/84, 050/90, 02/90 e 034/06.

**Anchieta, 28 de Novembro de 2006.**

**Edival José Petri**  
**Prefeito Municipal**



**ANEXO 1 – MAPA PERÍMETRO URBANO**

**ANEXO 2 – MAPA MACROZONEAMENTO**

**ANEXO 3 – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL**



**ANEXO 3.1 – MAPA ZONEAMENTO TERRITORIAL (DETALHE)**

**ANEXO 4 – MAPA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE**

**ANEXO 4.1 – MAPA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (DETALHE)**

**ANEXO 5 – MAPA SISTEMA VIÁRIO**

**ANEXO 6 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO**

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO DE ANCHIETA FAIXA DE DOMÍNIO DAS VIAS PRINCIPAIS E RECUO DO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE (1)					
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO (1)	
				LADO DIREITO (2) (m)	LADO ESQUERDO (2) (m)
<b>CIDADE DE ANCHIETA</b>					
A-01	Contorno da cidade: Variante à Rodovia ES 060, conforme planta anexa à presente lei.	Arterial Regional	60,0	30,0 (3)	30,0 (3)
A-02	Rodovia ES 060: Trecho entre a divisa com Guarapari e o início do loteamento Guanabara.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,0 (4)
A-04	Rodovia ES 060: Trecho no Loteamento Guanabara.	Arterial Urbana	32,0	16,0 (4)	16,0 (4)
A-05	Rodovia ES 060: Trecho entre a Av. Aroldo Sechin (acesso pavimentado a Castelhanos) e o início da rua situada entre o pavilhão de ensino tecnológico do SESI e o Clube Vila Rica, a qual liga a via Beira Mar à rodovia ES 060.	Arterial Urbana	26,0	13,0 (4)	13,0 (4)
A-06	Rodovia ES 060: Trecho entre a rua situada entre o pavilhão de ensino tecnológico do SESI e o Clube Vila Rica, a qual liga a via Beira Mar à rodovia ES 060 e o início da Rua Zulmira Rosa Antunes	Arterial Urbana	26,0	13,0 (4)	13,0 (4)
A-07	Rodovia ES 060: Trecho entre a cabeceira da margem esquerda da ponte sobre o rio Benevente e a interseção com a planejada Variante à Rodovia ES 146, para ser implantada ao sul do rio Benevente, conforme mapa anexo à presente lei.	Arterial Urbana	26,0	16,0 (4) (5)	10,0 (4)
A-08	Rodovia ES 060: Trecho entre a interseção com a planejada Variante à Rodovia ES 146, para ser implantada ao sul do rio Benevente, conforme mapa anexo à presente lei, e a divisa com Piúma.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,0 (4)
A-09	Rodovia ES 146, exceto travessia de Recanto do Sol	Arterial Regional	42,0	21,0 (4)	21,0 (4)
A-10	Rodovia ES 146, travessia de Recanto do Sol	Arterial Regional	32,0	22,0 (4)	10,0 (4) (6)
A-11	Rodovia para Jabaquara não pavimentada (antiga ES 146): Trecho entre a ES 146 pavimentada (situação em 2006) e a rua Projetada com traçado confluyente com a Rua Coronel Vitorino, conforme mapa anexo	Arterial Urbana	26,0 (7)	13,0 (4)	13,0 (4)
A-12	Demais vias arteriais urbanas planejadas, conforme planta anexa à presente lei	Arterial Urbana	32,0 (8)	-	-
A-13	Avenida Dom Helvécio de Oliveira e sua continuação (antiga estrada Iriri - Centro)	Coletora	20,0	10,0 (9)	10,0 (9)
A-14	Rua Padre Anchieta (bairro Iriri)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-15	Rua Lourival Serrão (bairro Iriri)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-16	Av. Aroldo Sechin (Via de acesso a Castelhanos a partir da rodovia ES 060)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)

A-1t	Av. Rogério de S. Mendes (Castelhanos), inclusive seu prolongamento em Guanabara	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-18	Rua Guaraci Gomes (Castelhanos), inclusive seu prolongamento em Guanabara	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-19	Rua Tanharú (Guanabara)				

	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO (1)	
				LADO DIREITO (2) (m)	LADO ESQUERDO (2) (m)
A-20	Continuação da Rua Tanharú ao norte da Rodovia ES 060 (Guanabara)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-21	Avenida Rauta (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-22	Rua Filadélfia (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-23	Estrada do Limão	Arterial Urbana	32,0	16,0 (9)	16,0 (9)
A-24	Rua Beira-Mar (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
A-25	Demais vias coletoras existentes ou planejadas, conforme planta anexa à presente lei	Coletora	18,0 (8)	-	-
A-26	Avenida projetada paralela à Rodovia ES 060 no trecho que delimita a ZUC 2 da ZEI 2.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,00 (4)
<b>VILA DE JABAQUARA</b>					
J-01	Rodovia BR 101 - Trecho de travessia da área urbana ocupada em setembro de 2006.	Arterial Urbana	Conforme DNIT	5,00 (10)	15,0(10)
J-02	Rodovia BR 101 - Trecho atravessando glebas não-parceladas na área urbana	Arterial Urbana	Conforme DNIT	15,0 (11)	15,0 (11)
<b>VILA DE ALTO PONGAL</b>					
P-01	Rodovia ES 479 Trecho de travessia da área urbana ocupada em setembro de 2006	Coletora	Conforme DERTES	5,00 (10)	5,00 (10)
P-02	Rodovia ES 479 - Trecho atravessando glebas não-parceladas na área urbana	Coletora	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
<b>ÁREA RURAL</b>					
R-01	Rodovia BR 101: Exceto travessia da área urbana da vila de Jabaquara	Rodovia	Conforme DNIT	15,0 (11)	15,0 (11)
R-02	Rodovia ES 479, exceto travessia da área urbana da vila de Alto Pongal	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
R-03	Rodovia ES 375	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
R-04	Rodovia ES 146: Trecho entre a Rodovia BR 101 e a divisa com Alfredo Chaves	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
R-06	Via planejada para ser variante à Rodovia ES 146, a ser implantada ao sul do rio Benevente, conforme mapa anexo à presente lei.	Arterial Regional	42,0	21,0 (12)	21,0 (12)
R-06	Rodovia municipal principal, conforme definida no mapa anexo à presente lei	Rodovia municipal	16,00	8,0 (12)	8,0 (12)
R-07	Rodovia municipal secundária; compreende toda via municipais, excluídas as rodovias municipais principais e as vias urbanas	Rodovia municipal	10,0	5,0 (12)	5,0 (12)

Observações:

1. São também considerados empreendimentos de impacto urbano: quando for utilizado índice de aproveitamento do terreno igual ou inferior a 1 (um), o recuo do alinhamento frontal é substituído por afastamento frontal da edificação no mesmo valor.
2. Lado direito/ lado esquerdo: sempre referenciado em um dos seguintes sentidos: norte-sul; leste-oeste; sudoeste-nordeste ou noroeste-sudeste.
3. Distancia medida a partir do eixo central da faixa de domínio da rodovia a ser definida, sendo este eixo coincidente com o do mineroduto da samarco, quando a via for lindeira a este.
4. Distancia medida a partir do eixo central da faixa de domínio da rodovia (setembro de 2006).
5. Lado direito = lado do manguezal.
6. Lado esquerdo = lado de recanto do sol.
7. Deverá ser mantida a largura da via quando o loteamento considerou largura maior.
8. Largura a ser considerada nos novos parcelamentos.
9. Distancia medida a partir do eixo central da rua conforme consta do loteamento.
10. Distancia medida a partir da linha de definição da faixa de domínio da rodovia federal ou estadual ou do alinhamento frontal do lote localizado na área urbana ocupada ( setembro de 2006).
11. Distancia medida a partir da linha de definição da faixa de domínio da rodovia federal ou estadual.
12. Distancia medida do eixo da via existente ou planejada.

## **ANEXO 7 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO**

### **GRUPO 1 – G1**

Corresponde aos seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade até 200,00m²:

Açougue e casas de carne e aves abatidas  
Administração pública em geral  
Agência de empregos e treinamento de pessoal  
Agência de matrimônio  
Alfaiataria  
Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos, de fitas, vídeos, discos, cartuchos e similares, de outros objetos pessoais e domésticos inclusive livros  
Associação beneficente, filantrópica  
Atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida  
Atividades de agências de viagens e organizadores de viagem  
Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios)  
Atividades de clínica odontológica  
Atividades de contabilidade  
Atividades de despachantes aduaneiros  
Atividades de investigação particular  
Atividades de terapias alternativas  
Atividades dos laboratórios de análises clínicas  
Bar, Choperia, whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas  
Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos  
Caixa automático de banco  
Cantina e bar interno  
Casa lotérica  
Centro comunitário e associação de bairro  
Charutaria e tabacaria  
Chaveiro  
Clínica veterinária e alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos  
Comércio de tecidos  
Comércio de antigüidades  
Comércio de artesanatos, pinturas e outros artigos de arte  
Comercio de artigos de armarinho, bijuterias e artesanatos  
Comércio de artigos de caça, pesca, "camping" e esportivos  
Comercio de artigos de cama, mesa e banho  
Comércio de artigos de colchoaria  
Comércio de artigos de iluminação  
Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal  
Comércio de artigos de relojoaria e joalheria



Comércio de artigos de uso doméstico, de decoração, de artigos importados, de artigos para presentes, de embalagens e de utilidades domésticas, peças e acessórios e materiais para pequenos consertos domésticos  
 Comércio de artigos do vestuário e complementos  
 Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos  
 Comércio de artigos para cabeleireiros  
 Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica  
 Comércio de artigos para limpeza  
 Comércio de artigos religiosos  
 Comércio de balas, bombons e semelhantes  
 Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios  
 Comércio de brinquedos e artigos recreativos  
 Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas  
 Comércio de couros e espumas  
 Comércio de discos e fitas  
 Comércio de eletrodomésticos  
 Comércio de eletrodomésticos em geral  
 Comércio de fechadura e outros produtos de segurança  
 Comércio de gelo  
 Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros  
 Comércio de instrumentos musicais e acessórios  
 Comércio de jornais e revistas  
 Comércio de laticínios, frios e conservas  
 Comércio de materiais de construção em geral  
 Comércio de materiais elétricos para construção  
 Comércio de mercadorias em lojas de conveniência  
 Comércio de móveis novos e/ou usados  
 Comércio de ornamentos para bolos e festas  
 Comércio de peças e acessórios para aparelhos elétricos e eletrônicos  
 Comércio de peças e acessórios para eletrodomésticos  
 Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações  
 Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios  
 Comércio de refeições prontas (sem consumo local)  
 Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos  
 Comércio de vidros e espelhos  
 Comércio de vimes e congêneres  
 Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem  
 Comércio por meios eletrônicos  
 Confecção de roupas  
 Criação de peixes ornamentais  
 Cursos de informática  
 Cursos de pilotagem  
 Cursos ligados às artes e cultura inclusive música  
 Drogeria - Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas  
 Educação Infantil - Creche  
 Educação Infantil – Pré-escola  
 Empresa de conserto de aparelhos elétricos/eletrônicos (exceto aparelhos de refrigeração)  
 Empresa de conserto, conservação e reparação de máquinas e equipamentos em geral  
 Empresa de consultoria e assessoria em geral  
 Empresa de inspeção e/ou reparos navais  
 Empresa de instalação e manutenção de acessórios de decoração  
 Empresa de organização, planejamento, assessoria de projetos  
 Empresa de reparação e instalação de energia elétrica  
 Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística  
 Ensino de esportes

Estabelecimento de restauração e/ou limpeza de qualquer objeto - bem móvel  
 Estúdios fotográficos e filmagem de festas e eventos  
 Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares  
 Exploração de máquinas de serviços pessoais acionados por moeda  
 Fabricação de artefatos diversos de bambu, palha, vime, cortiça e materiais trançados - exceto móveis  
 Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com manipulação de fórmulas  
 Galeria de arte e museus  
 Hospital  
 Imobiliária  
 Laboratório fotográfico  
 Lanchonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares  
 Lavanderias e tinturarias  
 Livraria  
 Locação de bens móveis e imóveis (exceto veículos)  
 Merceria  
 Oficina de costuras  
 Organização e exploração de atividades e instalações desportivas  
 Ótica  
 Padaria, confeitaria, panificadora  
 Papelaria  
 Peixaria  
 Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas  
 Prestação de serviço de entretenimento infantil  
 Prestação de serviço de fornecimento de mão-de-obra para demonstração de produtos  
 Prestação de Serviços a pessoas de terceira idade  
 Prestação de serviços de informática  
 Prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis  
 Prestação de serviços de telecomunicações  
 Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos  
 Prestação de serviços postais  
 Produção de artigos artesanais  
 Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners  
 Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos  
 Reparação de calçados  
 Reparação de jóias e relógios  
 Restaurante  
 Salão de beleza e estética  
 Serviço em acupuntura  
 Serviços advocatícios  
 Serviços de decoração de interiores  
 Serviços de decoração, instalação e locação de equipamentos para festas  
 Serviços de encadernação e plastificação  
 Serviços de fisioterapia e terapia ocupacional  
 Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares  
 Serviços de medição de consumo de energia elétrica, gás e água  
 Serviços de microfilmagem  
 Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia  
 Serviços de tradução, interpretação e similares  
 Serviços domésticos  
 Serviços de promoção de planos assistência médica e odontológica  
 Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia  
 Sorveteria  
 Transporte escolar - escritório  
 Vidraçaria

**Atividades enquadradas em G1 com limite de área total vinculada à atividade, incluindo as áreas descobertas, excetuando o estacionamento, até 600,00m<sup>2</sup>:**

Supermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios.

**Atividades enquadradas em G1 sem limite de área:**

Centro comunitário e associação de bairro

**GRUPO 2 – G2**

Corresponde às atividades listadas como G1 e mais os seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade, até 600,00m<sup>2</sup>.

Abate de aves

Agências de publicidade e propaganda

Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime - escritório

Armazéns gerais

Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos

Atividades de vigilância e segurança privada

Associação de entidade de classe, profissional

Auto-escola ou Formação de condutores

Banco e casa bancária

Bolsa de mercadorias

Bolsa de valores

Borracharia

Cartório

Casa de câmbio

Casas de festas e eventos

Casas de shows

Centro de convenções

Clubes sociais, desportivos e similares.

Comércio de artigos auditivos e ortopédicos

Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios

Comércio de extintores

Comércio de ferragens, ferramentas e produtos metalúrgicos

Comércio de ferro e aço

Comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP)

Comércio de insumos para gráficas e similares

Comércio de lubrificantes para veículos automotores

Comércio de madeira e seus artefatos

Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios.

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos doméstico e escritório.

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios

Comércio de máquinas, equipamentos e materiais de comunicação.

Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios

Comércio de materiais de engenharia em geral

Comércio de motocicletas, inclusive peças e acessórios

Comércio de peças e acessórios para veículos automotores

Comércio de pedras (sem beneficiamento)

Comércio de pneumáticos e câmaras de ar

Comércio de produtos adesivos (adesivos de publicidade)

Comércio de produtos e equipamentos para tratamento de águas e efluentes líquidos

Comércio de tintas, vernizes e resinas

Comércio de utensílios e aparelhos médico-hospitalares, ortopédicos e odontológicos  
 Comércio e manutenção de veículos automotores novos e/ou usados  
 Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário  
 Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito).  
 Corretora de títulos e/ou valores  
 Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde  
 Cursos de idiomas  
 Cursos preparatórios para concursos  
 Depósito de material de construção em geral  
 Despachante  
 Distribuição de filmes e de vídeos  
 Distribuidora de gelo  
 Distribuidora de produtos para bares e mercearias  
 Distribuidora de sorvete  
 Distribuidoras de títulos e valores mobiliários  
 Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos  
 Educação profissional de nível técnico  
 Empresa de administração em geral  
 Empresa de assistência a produtores rurais  
 Empresa de auditoria, peritagem e avaliação  
 Empresa de capitalização  
 Empresa de comunicação  
 Empresa de construção em geral  
 Empresa de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes  
 Empresa de financiamento, seguros e créditos  
 Empresa de florestamento e reflorestamento  
 Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral  
 Empresa de pesquisa, prospecção e perfuração de poços petrolíferos  
 Empresa de pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração)  
 Empresa de radiodifusão  
 Empresa de reparação, instalação e manutenção de elevadores e escadas ou esteiras rolantes.  
 Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras.  
 Engarrafamento e gaseificação de água mineral  
 Escritório de contato para Auto-Socorro Volante  
 Escritório de empresa de beneficiamento de cereais  
 Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano  
 Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza  
 Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais não metálicos  
 Escritório de empresa de transporte  
 Estúdios de gravação de som - discos e fitas  
 Exploração de estacionamento para veículos  
 Exploração de fliperamas e jogos eletrônicos  
 Exploração de salas de espetáculos  
 Fabricação de artigos de couros e peles.  
 Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouterias  
 Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria  
 Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria  
 Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, drops, bombons, chocolate e similares  
 Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos  
 Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares  
 Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório  
 Fabricação de condimentos e essências alimentícias  
 Fabricação de discos e fitas virgens  
 Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados  
 Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes  
 Fabricação de estofados e capas para veículos

Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos  
 Fabricação de gelo  
 Fabricação de instrumentos e material ótico  
 Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios  
 Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas  
 Fabricação de massas alimentícias e biscoitos  
 Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios  
 Fabricação de material e serviços gráficos  
 Fabricação de material fotográfico e cinematográfico  
 Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas  
 Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira  
 Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal  
 Fabricação de óleos e gorduras comestíveis  
 Fabricação de óleos vegetais, animais ou minerais  
 Fabricação de outras bebidas não especificadas  
 Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica  
 Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira  
 Fabricação de produtos alimentícios  
 Fabricação de produtos de limpeza e polimento  
 Fabricação de produtos de padaria e confeitaria  
 Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas  
 Fabricação de rações balanceadas para animais  
 Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componentes  
 Fabricação de toldos e artefatos de lona  
 Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de armarinho  
 Fabricação de vinhos e vinagres  
 Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados  
 Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos  
 Funerária  
 Impermeabilização em obras de engenharia civil  
 Impressão de outros materiais e serviços gráficos inclusive litografia, serigrafia e fotolito  
 Impressão, edição de jornais, livros, edições e revistas  
 Incorporação de imóveis  
 Laboratório de análises técnicas  
 Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos, esportivos e de lazer  
 Locação de caçamba de entulhos  
 Locação de equipamentos de sonorização  
 Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas  
 Locação de veículos  
 Loja de departamentos ou magazines  
 Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório  
 Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia - inclusive de microondas e repetidoras  
 Marcenaria  
 Montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias  
 Outras atividades relacionadas à limpeza urbana e esgoto  
 Perfuração e construção de poços de água  
 Preparação de carne, banha e produtos de salsicharia não associada ao abate  
 Prestação de serviços de carga e recarga de extintores de incêndio  
 Prestação de serviços de estamperia (silck-screen)  
 Processamento, preservação e produção de conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais  
 Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores  
 Representação estrangeira e consulado  
 Serralheria

Serviço de remoção de pacientes  
Serviços de adestramento de cães de guarda  
Serviços de banco de sangue  
Serviços de bufê  
Serviços de cobrança e de informações cadastrais  
Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores  
Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos  
Serviços de organização de festas e eventos  
Serviços de prótese dentária  
Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores  
Serviços de reboque de veículos  
Serviços subaquáticos em geral  
Serviços de somato-conservação  
Serviços gráficos  
Sindicato e sede de partidos políticos  
Transporte escolar  
Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial

**Atividades enquadradas em G2 com limite de área total vinculada à atividade, até 1000,00m²:**

Academias de ginástica  
Academias de dança

**Atividades enquadradas em G2 sem limite de área:**

Apart-hotel  
Atividades de organizações religiosas  
Boliche  
Campo desportivo  
Cinema  
Ensino Fundamental  
Ensino Médio  
Educação profissional de nível técnico  
Hotel, Pensão, Pousada  
Igrejas/Templos  
Supermercado ou Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área maior que 3000 metros quadrados.  
Motel  
Teatro

**GRUPO 3 – G3**

Corresponde às atividades listadas como G1 e G2, mais os seguintes estabelecimentos, sem limite de área vinculada à atividade.

Boite, Discotecas, danceterias e similares  
Cemitérios  
Distribuidora de produtos farmacêuticos  
Educação profissional de nível tecnológico  
Educação superior - Graduação  
Educação superior - Graduação e pós-graduação  
Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano  
Empresa de transporte de cargas e mudanças  
Empresa de transporte marítimo e serviços complementares  
Estação de tratamento de lixo  
Exploração comercial de edifício-garagem  
Fabricação de aparelhos elétricos inclusive peças e acessórios  
Fabricação de artefatos de cordoaria  
Fabricação de artefatos de fibra de vidro

Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários  
 Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados - inclusive peças  
 Fabricação de blocos, placas e outros artigos de cimento moldadas de concreto  
 Fabricação de café solúvel  
 Fabricação de cerveja e chopp  
 Fabricação de colchões  
 Fabricação de couros, peles e produtos similares  
 Fabricação de estruturas metálicas  
 Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos  
 Fabricação de fósforos de segurança  
 Fabricação de material cerâmico  
 Fabricação de material elétrico e de comunicação  
 Fabricação de outros tubos de ferro e aço  
 Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não  
 Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido  
 Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças  
 Fabricação e engarrafamento de aguardente e outras bebidas alcoólicas  
 Fabricação e engarrafamento de bebidas não alcoólicas  
 Fabricação e preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos  
 Fabricação de material eletrônico. Excluem-se os de comunicação  
 Ferro velho e sucata  
 Frigorífico e preparação de carne e subprodutos sem abate  
 Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais  
 Garagem (de empresas)  
 Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda superior a 5000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)  
 Indústria têxtil  
 Limpeza urbana - exceto gestão de aterros sanitários  
 Moagem de trigo e fabricação de derivados  
 Montagem de estruturas metálicas - exceto temporárias  
 Parque de exposições  
 Posto de abastecimento de veículos automotores  
 Preparação do leite e produtos de laticínios  
 Preparação do pescado e conservas do pescado  
 Prestação de serviços complementares da atividade de transportes aéreos  
 Serviço de cromagem e niquelação  
 Serviço de guarda-móveis  
 Serviço de torneria e soldagem  
 Serviços de manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados  
 Terminais rodoviários e ferroviários  
 Torrefação e moagem de café  
 Obs.: As atividades enquadradas em G3 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitido apenas a implantação de atividades enquadradas em G2, quando se tratar apenas de escritório de contato da empresa, sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima ligada à atividade dos Grupos permitidos no local. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar: licenciado para "Escritório Administrativo da Empresa".

#### **GRUPO 4 – G4**

Corresponde às atividades listadas como G1, G2 e G3 mais os seguintes estabelecimentos, sem limite de área vinculada à atividade.

Comércio de aeronaves  
 Construção de embarcações para uso comercial e para usos especiais - exceto de grande porte  
 Construção e montagem de aeronaves  
 Construção e montagem de locomotivas, vagões e outros materiais rodantes  
 Distribuidora de petróleo e derivados

Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais  
Fabricação de adesivos e selantes  
Fabricação de álcool  
Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos  
Fabricação de artefatos diversos de borracha  
Fabricação de cloro e álcalis  
Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não elétricos para instalações térmicas, inclusive peças  
Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico  
Fabricação de resinas termoplásticas  
Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas  
Fabricação de tubos de aço com costura  
Indústria mecânica  
Indústria Metalúrgica  
Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras.  
Produção de arames de aço  
Produção de artefatos estampados de metal  
Produção de casas de madeira pré-fabricadas  
Produção de laminados planos de aços especiais  
Produção de outros laminados longos de aço  
Produção de soldas e anodos para galvanoplastia  
Produção de tubos e canos sem costura  
Produção e distribuição de gás através de tubulações  
Recondicionamento de pneumáticos

**GRUPO 5– G5**

Corresponde às atividades industriais especiais de grande porte cujo funcionamento possa causar danos à saúde, à segurança ao bem-estar público e ao meio ambiente com aprovação obrigatória pelos órgãos ambientais estadual e municipal.



**ANEXO 8 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

<b>EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
<b>Atividades</b>	<b>Área vinculada à atividade</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Academias de dança</li> <li>• Academias de ginástica</li> <li>• Apart-hotel</li> <li>• Armazéns gerais</li> <li>• Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios)</li> <li>• Atividades de organizações religiosas</li> <li>• Banco e casa bancária</li> <li>• Bares, Choperias, wiskerias e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas</li> <li>• Boliche</li> <li>• Campo desportivo</li> <li>• Casa de Shows</li> <li>• Cemitérios</li> <li>• Centro de convenções</li> <li>• Cinema</li> <li>• Clubes sociais, desportivos e similares</li> <li>• Comércio de ferro e aço</li> <li>• Comércio de gêneros alimentícios</li> <li>• Comércio de hortifrutigranjeiros</li> <li>• Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas</li> <li>• Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios</li> <li>• Comércio de material de construção em geral</li> <li>• Cursos de idiomas</li> <li>• Cursos preparatórios para concursos</li> <li>• Depósito de material de construção em geral</li> <li>• Distribuidora de gelo</li> <li>• Distribuidora de petróleo e derivados</li> <li>• Distribuidora de produtos farmacêuticos</li> <li>• Distribuidora de produtos para bares e mercearias</li> <li>• Distribuidora de sorvete</li> <li>• Educação Infantil – Creche</li> <li>• Educação Infantil – Pré-escola</li> <li>• Educação profissional de nível técnico</li> <li>• Educação profissional de nível tecnológico</li> <li>• Educação superior - Graduação</li> <li>• Educação superior - Graduação e pós-graduação</li> <li>• Empresa de transporte coletivo urbano e/ou interurbano</li> <li>• Empresa de transporte de cargas e mudanças</li> <li>• Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras</li> <li>• Ensino Fundamental</li> <li>• Ensino Médio</li> <li>• Estação de tratamento de lixo</li> <li>• Exploração comercial de edifício-garagem</li> <li>• Exploração de estacionamento de veículos</li> <li>• Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria</li> <li>• Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira</li> <li>• Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal</li> <li>• Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira</li> <li>• Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados</li> <li>• Ferro velho e sucata</li> <li>• Garagem (de empresas)</li> <li>• Hospital</li> <li>• Hotel, Pensão, Pousada</li> <li>• Lancheonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares</li> <li>• Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas</li> <li>• Loja de departamentos ou magazines</li> <li>• Marcenaria</li> <li>• Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras</li> <li>• Mercearia</li> <li>• Motel</li> <li>• Padaria, confeitaria, panificadora</li> </ul>	<p>Acima de 3000m<sup>2</sup></p>
--	-----------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque de exposições</li> <li>• Posto de abastecimento de veículos automotores</li> <li>• Restaurante</li> <li>• Serralheria</li> <li>• Serviço de organização de festas e eventos</li> <li>• Serviços de bufê</li> <li>• Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia</li> <li>• Teatro</li> <li>• Terminais rodoviários e ferroviários</li> <li>• Terminal Pesqueiro</li> <li>• Transporte escolar</li> <li>• Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial</li> <li>• Boite, Discotecas, danceterias e similares</li> <li>• Casas de festas e eventos</li> <li>• Exploração de salas de espetáculo - Casa de shows</li> <li>• Hipermercado</li> <li>• Igrejas/Templos</li> <li>• Supermercado</li> </ul>	<p>Acima de 3000m<sup>2</sup></p>
--	-----------------------------------

Observações:

13. São também considerados empreendimentos de impacto urbano:

- a) Quaisquer atividades que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 3.000,00m<sup>2</sup> de área vinculada à atividade;
- b) Edificações residenciais isoladas ou em conjunto localizadas nas ZOC que gerem mais de 100 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 100 unidades;
- c) Edificações residenciais isoladas ou em conjunto localizadas em qualquer zona que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 200 unidades;
- d) Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto localizadas em qualquer zona e que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 3.000,00m<sup>2</sup> de área vinculada à atividade

14. Para efeito de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano é considerada área vinculada toda a área efetivamente utilizada pelo empreendimento para exercício de sua atividade, incluindo as áreas descobertas destinadas à circulação, praça de alimentação e outras áreas de uso exclusivo das unidades, excluídas as áreas destinadas a estacionamento de veículos.

## ANEXO 9 – EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS

<b>EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS</b>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atividades de Clínica Médica (clínicas, consultórios e ambulatórios)</li> <li>• Comércio de material de construção em geral</li> <li>• Hospital</li> <li>• Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia</li> </ul>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G1 COM LIMITE DIFERENCIADO DE ÁREA</b>
Supermercado com área de até 600,00m <sup>2</sup>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2</b>
<b>As mesmas atividades listadas nesta tabela em G1 entre 200,00m<sup>2</sup> e 600,00m<sup>2</sup>, mais as seguintes atividades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Armazéns gerais</li> <li>• Banco e casa bancária</li> <li>• Casas de festas e eventos</li> <li>• Casa de shows</li> <li>• Centro de convenções</li> <li>• Clubes sociais, desportivos e similares</li> <li>• Comércio de ferro e aço</li> <li>• Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas</li> <li>• Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios</li> <li>• Cursos de idiomas</li> <li>• Cursos preparatórios para concursos</li> <li>• Depósito de material de construção em geral</li> <li>• Distribuidora de gelo</li> <li>• Distribuidora de produtos para bares e mercearias</li> <li>• Distribuidora de sorvete</li> <li>• Educação profissional de nível técnico</li> <li>• Empresa limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidora</li> <li>• Exploração de salas de espetáculos</li> <li>• Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria</li> <li>• Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira</li> <li>• Fabricação de móveis e artefatos de metal ou c/ predominância de metal</li> <li>• Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira</li> <li>• Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados</li> <li>• Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas</li> <li>• Loja de departamentos ou magazines</li> <li>• Marcenaria</li> <li>• Serralheria</li> <li>• Serviço de organização de festas e eventos</li> <li>• Serviços de bufê</li> <li>• Transporte escolar</li> <li>• Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial</li> </ul>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 1.000,00m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Academias de ginástica</li> <li>• Academias de dança</li> </ul>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 5.000,00m<sup>2</sup></b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermercado</li> <li>• Apart-hotel</li> <li>• Atividades de organizações religiosas</li> <li>• Boliche</li> <li>• Campo desportivo</li> <li>• Cinema</li> <li>• Ensino Fundamental</li> <li>• Ensino Médio</li> <li>• Educação profissional de nível técnico</li> <li>• Hotel, Pensão, Pousada</li> <li>• Igrejas/Templos</li> <li>• Motel</li> <li>• Teatro</li> </ul>
<p><b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3</b></p> <p><b>As mesmas atividades listadas nesta tabela em G1 e G2 com mais de 600,00m<sup>2</sup> até 5000m<sup>2</sup>, mais as seguintes atividades</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cemitérios</li> <li>• Distribuidora de petróleo e derivados</li> <li>• Distribuidora de produtos farmacêuticos</li> <li>• Educação profissional de nível tecnológico</li> <li>• Educação superior – Graduação</li> <li>• Educação superior - Graduação e pós-graduação</li> <li>• Empresa de transporte coletivo urbano e/ou interurbano</li> <li>• Empresa de transporte de cargas e mudanças</li> <li>• Empresa rodoviária - transporte de passageiros – interurbano</li> <li>• Estação de tratamento de lixo</li> <li>• Exploração comercial de edifício-garagem</li> <li>• Ferro velho e sucata</li> <li>• Garagem (de empresas)</li> <li>• Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras</li> <li>• Parque de exposições</li> <li>• Posto de abastecimento de veículos automotores</li> <li>• Terminais rodoviários e ferroviários</li> <li>Terminal Pesqueiro</li> </ul>
<p>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA ENTRE 1.000,00 E 5.000,00m<sup>2</sup></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Academias de ginástica</li> <li>• Academias de dança</li> </ul>
<p>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 3.000,00m<sup>2</sup></p>
<p>Boite, Discotecas, danceterias e similares.</p>

**Observações:**

1. São também considerados empreendimentos especiais:
  - a) Quaisquer atividades enquadradas em G3 com área vinculada a atividade maior que 3.000m<sup>2</sup> até 5.000m<sup>2</sup>
  - b) Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto que gerem mais de 20 vagas obrigatórias com até 5.000m<sup>2</sup>
  - c) Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto que gerem mais de 100 vagas obrigatórias com área de até 5.000m<sup>2</sup> localizadas em qualquer zona.
2. Para efeito de enquadramento como Empreendimento Especial é considerada área vinculada toda a área efetivamente utilizada pelo empreendimento para exercício de sua atividade, incluindo as áreas descobertas destinadas à circulação, praça de alimentação e outras áreas de uso exclusivo das unidades, excluídas as áreas destinadas a estacionamento de veículos.

**ANEXO 10 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares Restaurantes, marinas, clubes náuticos e atracadouros. Empreendimentos Especiais classificados em G1	1,2	60%	10%	3 pav.	3,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	12,00 m	360,00 m <sup>2</sup>

		PERMITIDOS	
			TOLERADOS*

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12.
2. As atividades não-residenciais nas edificações destinadas ao uso misto deverão utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. máximo).
3. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em Hotéis e Apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
4. Caso do lote ser linceiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

\* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES			PARCELAMENTO		
					AFASTAMENTOS MÍNIMOS				TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares Restaurantes, marinas, clubes náuticos e atracadouros	1,95	65%	10%	6 pav. Incluindo cobertura	3,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	10,00 m  300,00 m²		

TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12. entos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de s de iluminação e ventilação dos compartimentos.

com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação elho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.



		PERMITIDOS	TOLERADOS*
--	--	------------	------------

desembarque de passageiros é a constante do aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. familiares, aos usos não-residenciais em edificações de afastamento frontal, da taxa de

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
					AFASTAMENTOS MÍNIMOS			TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares Restaurantes, marinas, clubes náuticos e atracadouros.	1,0	75%	10%	3 pav. Mais cobertura	3,00 m	Até o 3º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	Até o 3º pav. Isento. Com abertura ver Anexo 11.	20,00 m	750,00 m²
Empreendimentos Especiais classificados em G1									

		PERMITIDOS	TOLERADOS*
--	--	------------	------------

...rias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do  
condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais  
manescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da  
...ecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
					FRETE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar e Condomínio Residencial Unifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial)	1,2	60%	10%	5 pav. inclusive cobertura.	3,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11.	15,00 m	450,00 m <sup>2</sup>
Hotel, Apart-Hotel e similares	2,4	50%							
Empreendimentos Especiais classificados em G1	1,2	60%							

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO		ÍNDICES	
PARCELAMENTO			
TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		
		PERMITIDOS	
	12,00 m		360,00 m <sup>2</sup>
		TOLERADOS*	

USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
<b>PERMITIDOS</b> Residencial I Infamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares	2,4	60%	10%	07 pav. Inclusive cobertura	3,00 m	Até o 2º pav. Isento.	Até o 2º pav. Isento.
						Com abertura Ver Anexo 11.	Com abertura Ver Anexo 11.
<b>TOLERADOS*</b> Supermercado e Hipermercado com área vinculada a atividade superior a 1.000m² em qualquer localização Empreendimentos Especiais classificados em G1 Empreendimentos Especiais classificados em G1						Acima do 2º pav.	Acima do 2º pav.
						Com abertura Ver Anexo 11.	Com abertura Ver Anexo 11.

**ANEXO 10.6 – ZONA DE EXPANSÃO URBAN**

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12.
2. Caso do lote ser limdeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

\* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Chácaras de recreio Condomínio Residencial Unifamiliar			10%	2 pav. Inclusive cobertura	10,00 m	3,00 m	5,00 m	50,00 m	5.000,00 m <sup>2</sup>
Loteamentos de interesse social									

		PERMITIDOS	
		TOLERADOS*	

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. A área destinada a Loteamentos para fins urbanos só será permitida após 70% de ocupação da ZUP localizada à oeste do Rio Beneventes.
2. Os condomínios só serão permitidos em glebas maiores que 100.000m<sup>2</sup> e menores de 500.000m<sup>2</sup>.

\* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente.



**ANEXO 10.8 – EIXOS COMERCIAIS 2 – EC 2**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES				PARCELAMENTO		
					AFASTAMENTOS MÍNIMOS				TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 e G2 Misto (residencial e não-residencial)	1,3	65%	10%	4 pav. Inclusive cobertura	3,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Ver Anexo 11.	Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11. Ver Anexo 11.	12,00 m	360,00 m <sup>2</sup>
Empreendimentos especiais classificados em G1 e G2 Empreendimentos geradores de impacto urbano Hotel, apart-hotel e similares enquadrados como empreendimentos especiais	1,95										

		PERMITIDOS	
		TOLERADOS*	

...rmo).  
 Anexo 12.  
 o da edificação para fins de expansão viária.

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. Os eixos comerciais 1 – EC 1 são formados pelas vias coletoras e arteriais existentes e projetadas relacionadas nos anexos 5 e 6.
2. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto deverão utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. máximo).
3. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12.
4. Caso do lote ser limdeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
					FRETE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1, G2 e G3 Misto (residencial e não residencial)	1,95	65%	10%	4 pav. Inclusive cobertura	4,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11.	12,00 m	360,00 m <sup>2</sup>
Empreendimentos especiais classificados em G1, G2 e G3 Empreendimentos geradores de impacto urbano Hotel, apart-hotel e similares enquadrados como empreendimentos especiais									

		PERMITIDOS	TOLERADOS*
--	--	------------	------------

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	ÍNDICES								
	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Atividades não residenciais classificadas como G5									
Nos termos do artigo 62 desta Lei									

	CONT	ROLE	LIDIA
		INDIC	ES
		LAMEN	
		ÁREA	MÍNIMA
		termos	
	PERMIT	62 desta	

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

<b>USOS</b>									
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			TESTADA MÍNIMA
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	
PERMITIDOS	Atividades não residenciais classificadas como G5								

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ÍNDICES			PARCELAMENTO		
					FRETE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Atividades não residenciais classificadas como G3 e G4	1,95	65%	10%	—	10,00 m	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11.	Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11.	30,00 m	1.500,00 m <sup>2</sup>



		PERMITIDOS
--	--	------------

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO **	ÍNDICES				PARCELAMENTO	
					AFASTAMENTOS MÍNIMOS				TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não- residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares	1,3	65%	10%	3 pav.	isento				10,00 m	300,00 m <sup>2</sup>

		PERMITIDOS
--	--	------------

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

\*\* Ver artigo 82 desta lei.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO **	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Misto (residencial e não-residencial)										
Serão definidos índices específicos para cada área no Plano de Desenvolvimento Local										

		PERMITIDOS
--	--	------------

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. Caso do lote ser lindeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO **	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Atividades não-residenciais classificadas como G1 Misto (Residencial e não-residencial)	1,4	70%	10%	3 pav.	isento	Até o 3º pav. isento	Até o 3º pav. isento. Com abertura Ver Anexo 11.	5,00 m	125,00 m <sup>2</sup>
Supermercados com área vinculada a atividade até 600,00m <sup>2</sup>									

		PERMITIDOS	
		TOLERADOS*	

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12.
2. Caso do lote ser limdeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO **	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Atividades não-residenciais classificadas como G1 Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial)	1,2	75%	10%	3 pav.	isento	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11.	Até o 2º pav. Isento. Com abertura Ver Anexo 11. Acima do 2º pav. Com abertura Ver Anexo 11.	10,00 m	300,00 m²



		PERMITIDOS
--	--	------------

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

Observações:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 12.

N.º de Pav.	COM ABERTURA - Lateral(ambos os lados)		SEM ABERTURA	FUNDOS - (com ou sem abertura)	FRONTAL
	Comp. Perman. Prolongado	Comp. Perman. transitória	Lateral para ambos os lados		
1 e 2	1,50	1,50	-	- *	3,00
3	2,30	1,50	1,50	2,30	3,00
4	2,70	1,50	1,50	3,00	3,00
5	3,00	1,90	1,50	3,00	3,00
6	3,20	1,90	1,50	3,20	3,00
7	3,50	2,30	1,50	3,50	3,00

### ANEXO 11 – TABELA DE AFASTAMENTOS

Observações:

\*o afastamento de fundos no 1 e 2º pavimentos com abertura será de 1,50 m.

### ANEXO 12 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo	600m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup>	Unidades de até 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente - 01 vaga por unidade;
	Maior que 5.000m <sup>2</sup>	Unidades maiores que 35m <sup>2</sup> de área computável - 01 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente.
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente
Condomínio com características de Habitação Unifamiliar e Multifamiliar	Com qualquer área	Unidades de até 70m <sup>2</sup> de área construída - 1 vaga por unidade Unidades maiores que 70m <sup>2</sup> até 100m <sup>2</sup> de área construída -1,5 vaga por unidade Unidades maiores que 100m <sup>2</sup> de área construída - 02 vagas por unidade
Hotel e similares	Com qualquer área	<b>Unidades até 35m<sup>2</sup> - 01 vaga de veículo para cada 03 unidades de hospedagem</b>  Unidades maiores que 35 m <sup>2</sup> - 01 vaga de veículo para cada 105 m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, das unidades.  Quando houver Centro de Convenções, salas de reuniões, auditório, bar, restaurante, academia de ginástica, lavanderia ou lojas – 01 vaga de veículo para cada 35m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, ocupada por essas atividades
	Até 3.000m <sup>2</sup>	01 vaga de ônibus
	Maior que 3.000m <sup>2</sup>	02 vagas de ônibus
Apart- Hotel	Com qualquer área	Unidades até 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente - 01 vaga de veículo para cada 02 unidades  Unidades maiores que 30 m <sup>2</sup> de área computável - 01 vaga de veículo para cada 60m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, das unidades  Quando houver Centro de Convenções, salas de reuniões, auditório, bar, restaurante, academia de ginástica, lavanderia ou lojas – 1 vaga de veículo para cada 30m <sup>2</sup> de área computável ocupada por essas atividades
	Até 3.000 m <sup>2</sup>	1 vaga para ônibus
	Maior que 3.000 m <sup>2</sup>	2 vagas para ônibus
Motel	Com qualquer área	1 vaga por unidade
Academia de ginástica, dança e similares	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área computável
Boate, Danceteria, Casa de Shows, Casa de Festas	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 15m <sup>2</sup> de área computável
Igrejas e templos (local de culto ou reuniões públicas)	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área computável
Atividades religiosas sem realização de culto	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área computável
Cinema e teatro	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> de área computável
Centro de Convenções	Com qualquer área	1 vaga de veículos para cada 35 m <sup>2</sup> de área computável
		Vaga para ônibus –será definido pelo GEA na análise especial
Clube recreativo, Instalações e quadras esportivas e similares	Acima de 200m <sup>2</sup>	Será definido pelo GEA com base na análise de sua localização
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 75m <sup>2</sup> de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas

Estabelecimento de Ensino Superior e Pós-graduação	Com qualquer área	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área computável
Hospital, Clínicas e similares	Até 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 35m <sup>2</sup> de área computável
	Acima de 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área computável
Indústria	Até 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 35m <sup>2</sup> de área computável
	Acima de 600m <sup>2</sup>	Será definido pela GEA na análise especial

<b>ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS E EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS</b>			
<b>EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:</b>	<b>ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS DE CARGA E DESCARGA POR ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE POR ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>
Lojas comerciais isoladas ou em conjunto	De 600m <sup>2</sup> a 2000m <sup>2</sup>	1 vaga para caminhão	-
	Acima de 2000m <sup>2</sup> a 5000m <sup>2</sup>	2 vagas para caminhão	
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	A ser definido na análise do EIV	
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga para caminhão para cada 750m <sup>2</sup>	-
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	7 vagas, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	
Hotel, apart-hotel e similares	Até 3.000m <sup>2</sup>	1 vaga	3 vagas c/ circ. independente
	Acima de 3.000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	3 vagas c/ circ. independente
Motel	Qualquer Área	1 vaga	-
Ensino Superior e Pós Graduação	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 800 m <sup>2</sup> c/ circ. independente
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 400 m <sup>2</sup> c/ circ. independente
Hospitais e Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos	Acima de 1000m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga	1 vaga c/ circ. independente
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	A ser definido no EIV
Indústria	Acima de 1000m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 1000m <sup>2</sup>	-
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela CTA	
Centro de Convenções	Acima de 600m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga	Até 9.000m <sup>2</sup> - 02 vagas Acima de 9.000m <sup>2</sup> mais 01 vaga a cada 1.000m <sup>2</sup> excedente, c/ circ. independente
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	A ser definido no EIV

**NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE BICICLETAS**

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE OU POR UNIDADE
Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo	200m <sup>2</sup> Até 1.000 m <sup>2</sup>	01 vaga para cada duas lojas ou 01 vaga para cada 70m <sup>2</sup> para lojas maiores que 70m <sup>2</sup>
	Acima de 1.000 m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 1000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido de 01 vaga para cada 175 m <sup>2</sup> da área que exceder os 1000m <sup>2</sup>
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	200m <sup>2</sup> Até 5000m <sup>2</sup>	01 vaga para cada 70m <sup>2</sup>
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 5000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido 01 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder os 5000m <sup>2</sup>
Academia de Ginástica	200m <sup>2</sup> Até 1.000 m <sup>2</sup>	01 vaga para cada duas lojas ou 01 vaga para cada 60m <sup>2</sup> para lojas maiores que 60m <sup>2</sup>
	Acima de 1.000 m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 1000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido de 01 vaga para cada 175m <sup>2</sup> da área que exceder os 1000m <sup>2</sup>
Estabelecimento de Ensino Fundamental, Médio, Superior e Pós-Graduação	Com qualquer área	01 vaga a para cada 15m <sup>2</sup> de área de sala de aula
Hospital, Clínicas e similares	Acima de 1000m <sup>2</sup>	01 vaga para cada 500m <sup>2</sup>

**Observações:**

1. As vagas para veículos, ônibus, carga e descarga deverão atender ao Código de Edificações quanto às dimensões mínimas e área de manobras possibilitando que estas se realizem dentro do terreno.
2. Por solicitação do interessado as atividades de Boate, Danceteria, Casa de Shows, Casa de Festas, Igrejas e Templos e a atividade de Estabelecimentos de Ensino da Rede Pública, localizada em qualquer zona, poderão ter a exigência de vagas reduzida pela GEA com base na análise de sua localização bem como da taxa de motorização de seus usuários.
3. No cálculo da área computada para efeito do cálculo das vagas de estacionamento das atividades bares, restaurantes, boates, danceterias, casas de show, academias de ginástica e similares: será considerada toda a área vinculada a atividade mesmo que descoberta.
4. Quando o cálculo do número de vagas resultar em número decimal, o total de vagas a ser exigido será arredondado para o número inteiro imediatamente superior.
5. As edificações destinadas a usos não residenciais localizadas em qualquer Zona e em vias não classificadas como arterial, com área computada no coeficiente de aproveitamento de até 200,00m<sup>2</sup> serão isentas da exigência de vagas de estacionamento, para as que possuírem mais de 200,00m<sup>2</sup> a exigência de vagas incidirá sobre a área que exceder os 200,00m<sup>2</sup>. Essa isenção aplica-se também à parte não-residencial das edificações de uso misto.
6. Quando na mesma edificação houver atividades com exigência de vagas diferentes o cálculo do número de vagas será feito separadamente considerando as áreas ocupadas por cada atividade.
7. Deverá ser considerado o espaço mínimo por vaga de bicicleta de 0,70 x 1,85m.

**ANEXO 13 – UNIDADES ESPECIAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL**

<b>ITEM</b>	<b>UEIPC</b>	<b>LOCAL</b>
1	Igreja de Nossa Senhora da Assunção e Residência anexa * Único bem tombado por Legislação Federal (IPHAN/1943)	Centro de Anchieta
2	Capela de Nossa Senhora da Penha	Centro de Anchieta
3	Casarão de Quarentena da Imigração Italiana	Centro de Anchieta
4	Poço do Coimbra	Centro de Anchieta
5	Poço de Quitiba	Bairro Quitiba
6	Poço de Castelhanos	Bairro de Castelhanos
7	Colégio Maria Mattos	Centro de Anchieta
8	Hotel Anchieta	Centro de Anchieta
9	Mercado Antigo	Centro de Anchieta
10	Armazéns do Porto	Centro de Anchieta
11	Bar do Mudo	Centro de Anchieta
12	Casa de D. Rosinha Assad	Centro de Anchieta
13	Casa de Nicolau Carone	Centro de Anchieta
14	Prédio da Casa da Cultura	Centro de Anchieta
15	Ruínas do Rio Salinas	Margem do Rio Salinas
16	Sítios Arqueológicos das margens do Rio Salinas	Margem do Rio Salinas

**ANEXO 14 – GLOSSÁRIO**

**Afastamentos:** Representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

**Afastamento da edificação para futuro alargamento da via:** Distância mínima que a edificação deve respeitar, quando aplicado índice de aproveitamento do terreno igual ou inferior a 1 (um), a lote lindeiro a via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. Neste afastamento, definido por distância medida a partir do eixo da via, a única edificação permitida é aquela necessária para o fechamento do terreno na divisa do lote.

**Afastamento de Frente:** Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público.

**Afastamento de Fundos:** Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão.

**Afastamento Lateral:** Estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

**Aforamento:** É um regime jurídico de utilização dos terrenos de marinha pelos particulares. Está regulado nos artigos 99 a 124 do Decreto-Lei 9760/46 e na Lei 9636/98 e confere ao ocupante de parcela destes terrenos, os poderes inerentes ao domínio, com a obrigação de pagar à União uma renda anual, denominada foro que corresponde a 0,6% do valor do domínio pleno do imóvel.

**Altura da Edificação:** É a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas dos pontos extremos do alinhamento.

**Altura Máxima da Edificação:** É a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia.

**Área e Testada de Lote:** Estabelece as dimensões quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

**Áreas de Preservação Permanente:** São porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4771/65.

**Audiência Pública:** É uma instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

**Coefficiente de Aproveitamento Básico:** É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

**Coefficiente de Aproveitamento Máximo:** É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal;

**Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** Nos termos da Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel de 250 m<sup>2</sup> situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Concessão de Direito Real de Uso:** Nos termos do Decreto-lei nº 271/67, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente (CMDMA):** Trata-se de um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

**Consórcio Imobiliário:** O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

**Consulta Pública:** É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembléias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

**Contribuição de Melhoria:** Nos termos do artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

**Desapropriação com Pagamento em Títulos:** Caso o proprietário do imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente continue a ser tributado pelo IPTU progressivo durante 5 anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcelar ou edificar seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

**Desdobro:** Subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

**Desmembramento:** É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Direito de Preempção:** Na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Direito de Superfície:** Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego:** São aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de



atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS):** São considerados EHIS, nos termos do Plano Diretor, loteamentos de interesse social para a população de baixa renda, conjuntos habitacionais de interesse social unifamiliares e multifamiliares para população de baixa renda, imóveis vagos requalificados para o uso habitacional de interesse social para população de baixa renda e unidades habitacionais isoladas, inseridas em programas públicos.

**Estudo de Impacto de Vizinhança:** Deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Faixa não edificante:** É a parcela de área onde não se permite edificar.

**Gabarito:** É número máximo de pavimentos da edificação.

**Gleba:** Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

**Imóvel Urbano Abandonado:** Trata-se de imóvel urbano que o proprietário demonstra a intenção de não mais conservá-lo em seu patrimônio. Neste caso, não estando o bem na posse de outrem, o imóvel poderá ser arrecadado como bem vago, sendo que decorridos três anos será a propriedade transferida ao Município.

**Índices de Controle Urbanístico:** Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

**IPTU progressivo no tempo:** Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilização compulsoriamente seu bem, o Poder Público poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo, nos termos definidos por este plano diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

**Lote:** Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Loteamento:** É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Número de vagas:** Para garagem ou estacionamento de veículo, é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento.

**Operações Urbanas Consorciadas:** É considerada um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Permite que o Poder Público autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contra partida.

**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:** Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

**Parcelamento do Solo:** Nos termos do Plano Diretor, é a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento.

**Parcelamento Irregular:** É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

**Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município:** É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

**Patrimônio Material:** São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico - culturais.

**Patrimônio Imaterial:** São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes 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.

**Plebiscito:** É caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre determinada questão política ou institucional relacionada aos interesses da comunidade local.

**Recuo do alinhamento do lote:** Distância que o alinhamento do lote deve recuar, quando aplicado índice de aproveitamento do terreno superior a 1 (um), a lote lindeiro a via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. A área resultante do recuo do alinhamento do lote passa a integrar a via pública no ato da expedição do habite-se da edificação.

**Referendo:** É utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Público Municipal. **Regularização fundiária:** Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

**Remembramento:** É a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Taxa de Ocupação:** É um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

**Taxa de Permeabilidade:** É um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

**Tombamento:** Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

**Transferência do Direito de Construir:** Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou

alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, e programas de regularização fundiária.

***Usucapião Especial de Imóvel Urbano:*** Nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.