

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
Capítulo I – Da abrangência do Plano Diretor Urbano	3
Capítulo II – Dos princípios, diretrizes e objetivos gerais da política urbana	3
Capítulo III – Das diretrizes setoriais relacionadas ao ordenamento do território	6
TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	9
Capítulo I – Das disposições gerais.....	9
Capítulo II – Do macrozoneamento	11
Capítulo III – Do zoneamento.....	11
Seção I - Das zonas de proteção ambiental	12
Seção II – Das zonas de ocupação restrita	13
Seção III – Das zonas de ocupação controlada	13
Seção IV – Das zonas de ocupação preferencial	14
Seção V – Das zonas arteriais	14
Seção VI – Das zonas de ocupação limitada.....	14
Seção VII – Das zonas especiais de interesse social	15
Seção VII – Da zona do parque tecnológico	17
Seção IX – Da zona industrial	17
Seção X – Das zonas de ocupação específica	17
Seção XI – Das disposições gerais	18
Capítulo IV – Do zoneamento especial de interesse urbanístico.....	19
Capítulo V – Da rede estrutural viária e cicloviária	20
TÍTULO III – DO USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO DO SOLO E CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS.....	26
Capítulo I – Dos usos	26
Seção I – Dos tipos de uso	26
Seção II – Dos empreendimentos especiais	28
Seção III – Dos empreendimentos gerador de impacto de vizinhança.....	30
Capítulo II – Da ocupação do solo	33
Seção I – Das disposições gerais.....	33
Seção II – Dos índices e exigências urbanísticos	36
Capítulo III – Do parcelamento do solo, desdobro, remembramento e condomínio	44
Seção I – Das disposições gerais.....	44
Seção II – Do parcelamento do solo.....	45
Subseção I – Aspectos gerais do parcelamento do solo	45
Subseção II – Do loteamento	46
Subseção III – Do desmembramento	48
Seção III – Do desdobro.....	49
Seção IV – Do remembramento	49
Seção V – Dos processos de aprovação	50
Subseção I – Da aprovação de loteamentos	50
Subseção II – Da aprovação de desmembramentos, remembramentos e desdobros....	54
Seção VI – Dos condomínios	55
TÍTULO IV – DA POLÍTICA HABITACIONAL E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO	56
Capítulo I – Das disposições gerais.....	56
Capítulo II – Da regularização fundiária de interesse social	58
Capítulo III – Da regularização fundiária de interesse específico	62

TÍTULO V – DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO DO MUNICÍPIO	64
Capítulo I – Disposições gerais	64
Capítulo II – Dos instrumentos de proteção ao patrimônio	65
Seção I - Do inventário	65
Seção II – Do registro.....	65
Seção III - Do tombamento e da identificação como de interesse de preservação	66
Seção IV - Do processo administrativo referente ao tombamento e à identificação como de interesse de preservação	69
Seção V - Dos efeitos do tombamento e da identificação de bens de interesse de preservação	73
Capítulo III - Dos marcos referenciais da paisagem do Município	75
TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	78
Capítulo I – Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios	78
Capítulo II – Do imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo	80
Capítulo III – Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	80
Capítulo IV – Do consórcio imobiliário	81
Capítulo V – Da operação urbana consorciada	81
Capítulo VI – Da outorga onerosa do direito de construir	83
Capítulo VII – Da transferência do potencial construtivo	84
Capítulo VIII – Do direito de superfície	87
Capítulo IX – Do direito de preempção	87
Capítulo X – Da arrecadação de imóvel abandonado	89
Capítulo XI – Dos instrumentos tributários e benefícios fiscais.....	89
TÍTULO VII - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	91
Capítulo I – Das disposições gerais.....	91
Capítulo II – Dos instrumentos de gestão	92
Seção I - Do encontro da cidade.....	92
Seção II – Das assembleias territoriais de política urbana	93
Seção III – Do fórum da cidade.....	93
Seção IV – Do conselho municipal de política urbana	93
Seção V — Do fundo municipal de desenvolvimento urbano	97
Seção VI — Do sistema de informações municipais	99
Seção VII — Do orçamento participativo.....	100
Seção VIII — Audiências, debates e consultas públicas	100
Seção IX — Da iniciativa popular	101
Seção X — Do Plebiscito e Referendo.....	101
TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	101

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I – Da abrangência do Plano Diretor Urbano

Art. 1º. Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título VI, Capítulo II e III, da Lei Orgânica do Município de Vitória, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Vitória, devendo o mesmo ser observado pelos agentes públicos e privados do Município de Vitória.

Art. 2º. O Plano Diretor Urbano, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política urbana do Município e integra o sistema de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento municipal orientarem-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos nele contidas.

Capítulo II – Dos princípios, diretrizes e objetivos gerais da política urbana

Art. 3º. São princípios da Política Urbana do Município, observados neste Plano Diretor Urbano:

- I. a função social da cidade;
- II. a função social da propriedade;
- III. a gestão democrática da cidade;
- IV. a equidade;
- V. a sustentabilidade da cidade.

§ 1º. Considera-se função social da cidade a fruição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização pela integralidade dos cidadãos de Vitória, resguardando-se, para tanto, o acesso à terra urbanizada, à infraestrutura urbana, aos equipamentos e serviços públicos, à moradia digna, à paisagem, à preservação do meio ambiente, à mobilidade urbana, à geração de emprego e renda e ao lazer.

§ 2º. A Função Social da Propriedade Urbana é qualidade inerente ao exercício do titular de seu direito de uso e ocupação, que toma a forma definida nesta Lei, em atendimento ao ordenamento territorial e aos instrumentos urbanísticos ora definidos.

§ 3º. A gestão da cidade será democrática ao incorporar a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

§ 4º. O princípio da equidade será cumprido quando as diferenças entre as pessoas, os grupos sociais e os locais de sua fixação no território municipal forem considerados pela legislação na busca pela uniformização de seus direitos e qualidade de vida.

§ 5º. O princípio da sustentabilidade da cidade orientará as políticas setoriais urbanas a incorporarem, de forma integrada e harmônica, as demandas por melhoria da

qualidade ambiental e o respeito às condicionantes e limitações do meio ambiente natural e construído como requisito essencial para a sadia qualidade de vida da atual e futuras gerações.

Art. 4º. São diretrizes gerais da política urbana do Município de Vitória, observadas neste Plano Diretor Urbano:

- I. a integração da Região Metropolitana da Grande Vitória e a gestão plena compartilhada entre governos no processo de planejamento e execução das políticas públicas de âmbito metropolitano.
- II. a busca por uma cidade sustentável, economicamente viável, socialmente justa e ambientalmente correta, que visa o desenvolvimento com uso racional dos recursos materiais e naturais para as presentes e futuras gerações.
- III. a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações e investimentos do Poder Público e do setor privado;
- IV. a indução do desenvolvimento urbano de Vitória, a partir do planejamento municipal, busca vincular os objetivos estabelecidos nesta Lei aos instrumentos das políticas urbana, ambiental, econômica, tributária e financeira adotados pelo Município;
- V. o reconhecimento da irregularidade fundiária, edílicia e dos usos existentes na cidade e seu enfrentamento por meio de sua regularização, mitigação de impactos e eliminação de situações de risco;
- VI. a transparência de dados e informações que permitam a participação da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VII. a diversificação, estruturação e equidade da oferta de equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer pelas distintas áreas do território municipal;
- VIII. o ordenamento do uso e da ocupação do solo, respeitando os marcos visuais naturais e construídos do Município de Vitória e dos municípios vizinhos que sejam de valor significativo na Paisagem;
- IX. a simplificação das regras e da linguagem adotada pelo ordenamento territorial, de maneira a ampliar sua apropriação por parte da população.
- X. o planejamento integrado, por meio da coordenação e complementaridade de planos, programas e projetos de políticas setoriais, em especial, de habitação, mobilidade e saneamento.
- XI. a prevenção e a redução dos riscos urbanos e ambientais.

Art. 5º. São objetivos gerais da política urbana do Município definidos neste Plano Diretor Urbano e legislação correlata:

- I. promover a redução das desigualdades sociais e a justa distribuição dos recursos no território, conduzindo o desenvolvimento urbano da cidade com equilíbrio e permitindo o acesso aos benefícios do processo de urbanização, tais como a infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos decorrentes de

investimentos públicos e privados;

- II. otimizar a apropriação do território e da infraestrutura instalada garantindo sua função social por meio da utilização e renovação urbana de porções territoriais com infraestrutura, da diversificação de usos e atividades, reduzindo a necessidade de deslocamentos entre moradia e os serviços da cidade, e por meio da regulação urbanística fundamentada nas características da capacidade de suporte da infraestrutura e de serviços públicos, atual e planejada;
- III. melhorar a qualidade da vida ambiental e urbana nos bairros da cidade, exercendo o controle sobre as atividades geradoras de impacto e estabelecendo índices de controle urbanístico compatíveis com a manutenção de marcos referenciais da paisagem e da qualidade de vida da população;
- IV. melhorar a qualidade da vida ambiental e urbana nos bairros, sobretudo por meio do incremento da infraestrutura de esgotamento sanitário e drenagem urbana, da ampliação de espaços para equipamentos públicos e de lazer, da conservação e ampliação de áreas verdes e da arborização urbana, do tratamento paisagístico de logradouros e áreas de convivência e do incentivo ao pedestrianismo e ao ciclismo;
- V. incentivar o transporte público coletivo e o transporte individual não motorizado, assegurando a acessibilidade universal por todo o território urbanizado, compatibilizando regras de uso e ocupação no território à infraestrutura urbana de transporte público, cicloviário e deslocamentos a pé;
- VI. garantir condições para o desenvolvimento econômico da cidade, permitindo ampliar e redistribuir a geração de emprego e renda pelo território municipal e aliar a diversificação de usos permitidos no território à mitigação de impactos e ao desenvolvimento sustentável;
- VII. garantir a preservação, conservação e restauração das Unidades de Conservação e demais espaços territoriais especialmente protegidos e assegurar sua fruição por moradores e turistas de forma ordenada, possibilitando o uso público integrado às demandas de manutenção do equilíbrio ecológico e das funções ambientais dessas áreas;
- VIII. garantir a proteção, gestão e ordenamento do patrimônio histórico e natural, adequando o desenvolvimento urbano à preservação e à conservação de marcos referenciais naturais e construídos da paisagem urbana, por meio de legislação específica;
- IX. garantir a ocupação racional do território, contendo o espraiamento das áreas urbanizadas e seus efeitos nocivos sobre espaços territoriais estratégicos para a conservação ambiental e para a estabilidade do solo, evitando o agravamento e eliminando as situações de risco geotécnico;
- X. garantir moradia digna, ampliando a regularização fundiária e a oferta de áreas com acesso aos benefícios e serviços urbanos para a habitação de interesse social, com o reconhecimento do direito à moradia no Município, incentivos à diversificação e formalização de atividades não residenciais próximas às moradias, bem como com projetos habitacionais combinados à reabilitação de edificações na área central;
- XI. dar maior efetividade ao sistema municipal de planejamento e gestão urbana,

garantindo a construção de um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade.

- XII. revitalizar, gerir e monitorar, de forma contínua, o centro histórico do município, com preocupação paisagística, ambiental, social, econômica e cultural, de forma a preservar sua identidade e sua tradição.

Capítulo III – Das diretrizes setoriais relacionadas ao ordenamento do território

Art. 6º. São diretrizes da política de mobilidade urbana:

- I. estruturação contínua das vias arteriais e coletoras do Município de maneira a permitir a adequada interligação intra-urbana e metropolitana;
- II. priorização do percurso seguro de pedestres e ciclistas, do transporte coletivo e da implantação de infraestruturas de transporte visando à integração dos diferentes modais;
- III. desenvolvimento urbano da cidade combinado a parâmetros de ocupação e renovação urbana que permitam a ampliação e o incremento da infraestrutura dos logradouros existentes;
- IV. apoio à diversificação de usos no território de maneira a desestimular viagens motorizadas;
- V. promoção da acessibilidade universal a qualquer ponto do território com as adequações necessárias à infraestrutura de atendimento ao transporte coletivo, rede viária e cicloviária básica e complementar, incluídos os passeios públicos;
- VI. integração e ampliação do transporte aquático aos demais modais, considerando a potencialidade do município com as águas da baía de Vitória e a orla marítima;
- VII. aperfeiçoamento do uso do sistema viário de modo a facilitar os deslocamentos no espaço urbano.

Art. 7º. São diretrizes da política de meio ambiente:

- I. priorização da busca pelo equilíbrio ambiental como condição básica para a sadia qualidade de vida;
- II. proteção dos recursos naturais, físicos e biológicos, com a preservação da diversidade genética, a restauração de áreas degradadas e sujeitas à instabilidade geológica ou susceptíveis aos demais processos de degradação, bem como a conservação e recuperação dos ecossistemas florestais, estuarinos, marinhos e dos recursos hídricos lacustres e fluviais;
- III. definição de áreas prioritárias para a conservação ambiental, com restrições a usos e ocupações tipicamente urbanas, preservação e recuperação da sua função ambiental e restauração do equilíbrio ecológico;
- IV. destinação de espaços detentores de atributos naturais e paisagísticos relevantes para o uso recreativo, turístico e educacional pelo conjunto da população e visitantes, implantando ou incentivando a implementação de sistema de gestão e

infraestruturas apropriadas ao incremento de suas respectivas potencialidades;

- V. preservação dos elementos naturais notáveis da paisagem, por meio da regulação de usos, ocupação e parcelamento do solo, entre outros instrumentos;
- VI. combinação das normas urbanísticas às normas estabelecidas em planos de manejo, à proteção de áreas de preservação permanente, ao gerenciamento costeiro ou a outros instrumentos de regulação e planejamento específicos da legislação ambiental;
- VII. adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte das áreas, reduzindo deslocamentos motorizados, bem como incentivando o transporte coletivo e pedestrianismo;
- VIII. promoção de práticas de sustentabilidade urbana, estimulando a coleta seletiva e a adequada destinação de resíduos sólidos, a racionalização do consumo de água e da energia elétrica, o aproveitamento de fontes pluviais e fluviais para reservação de água, o reuso da água para finalidades que não impliquem no consumo humano ou outros riscos e a autogeração de energia através de fontes não poluentes.
- IX. integração entre os mecanismos de controle e regulação do uso e ocupação do solo com as normas legais e estratégias técnicas de conservação dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, com a proteção dos aquíferos, nascentes, cursos hídricos e calhas da drenagem natural.

Art. 8º. São diretrizes da política de proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico:

- I. fortalecimento da cidadania e da diversidade cultural, bem como da identidade do Município por meio de seu patrimônio imaterial, garantindo-lhe a reserva de espaços livres para manifestações culturais e resguardo urbanístico dos marcos referenciais da paisagem;
- II. estímulo ao uso, conservação e restauro do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;
- III. explicitação das regras de restrição à ocupação do solo, incluindo em meio subaquático, necessárias à proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;
- IV. utilização de instrumentos urbanísticos e tributários para incentivar ações de restauro e conservação de edifícios históricos e marcos paisagísticos;
- V. adoção de medidas de fiscalização qualificada para proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;
- VI. Compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico.

Art. 9º. São diretrizes da política de habitação:

- I. democratização do acesso à terra e à moradia digna pelos 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 tomada de decisão;
- III. utilização de instrumentos normativos, tecnologias e processos que garantam acesso aos benefícios e serviços urbanos de empreendimentos habitacionais na cidade e a redução dos custos de sua produção;
- IV. vinculação da política habitacional às políticas sociais e ao atendimento preferencial do déficit habitacional nas proximidades das áreas sob intervenção;
- V. diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;
- VI. articulação entre as políticas habitacional e fundiária, especialmente quando relacionadas às formas de utilização de terras públicas pertencentes a qualquer das instâncias federativas.

Art. 10º. São diretrizes da política de desenvolvimento econômico e turístico:

- I. a justa distribuição de investimentos públicos e custeio em benefício da população carente, de modo que assegure os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal;
- II. a busca por maior equilíbrio na distribuição das atividades econômicas geradoras de empregos e renda pelo território, incluído o incentivo à formalização de atividades;
- III. o fomento à instalação e formalização de micro, pequena e média empresas, inclusive indústrias de baixo impacto ambiental no Município, sobretudo aquelas de base tecnológica e de inovação, sempre associadas ao controle de impactos e incomodidades decorrentes;
- IV. a promoção de novas modalidades de turismo e consolidação das existentes;
- V. a ampliação da infraestrutura e equipamentos de apoio ao turista;
- VI. a ampliação de oferta e diversificação de opções de lazer, cultura e vida noturna;
- VII. a estruturação e integração dos espaços naturais e dos atributos culturais e paisagísticos à atividade turística da cidade;
- VIII. a integração das comunidades às políticas de incremento turístico como oportunidade de geração de emprego e renda;
- IX. o fomento das atividades de turismo de negócios e eventos;
- X. instituição de políticas de incentivos fiscais para atividades econômicas instaladas e/ou existentes em zonas de revitalização urbana;
- XI. a transferência de índices urbanísticos das áreas livres de uso público, mediante compensação financeira;
- XII. o fomento à prática de esportes que estimulam o turismo nacional e internacional;
- XIII. a implementação e adequação de comunicação visual, mobiliário e equipamentos

urbanos, contemplando aspectos estéticos, funcionais e ergonômicos de modo a favorecer o turismo e a mobilidade urbana;

XIV. a revitalização, fiscalização e manutenção de todas as orlas marítimas, e da Baía de Vitória, com projetos de embelezamento e fruição da paisagem.

Art. 11. São diretrizes da política de desenvolvimento integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória:

- I. a compatibilização do ordenamento territorial do Município a planos de desenvolvimento integrado da Grande Vitória, formulados em cooperação entre municípios e Estado e previstos na Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da MetrÓpole) e suas sucedâneas;
- II. a integração das instâncias do Poder Executivo Municipal em órgãos intergovernamentais com representantes da administração direta e da administração indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal;
- III. a previsão de recursos financeiros específicos no orçamento do Município de Vitória para a organização e planejamento da gestão administrativa da Região Metropolitana da Grande Vitória;
- IV. a implementação de formas de articulação regionais e metropolitanas para o desenvolvimento de atividades turísticas;
- V. a integração metropolitana dos diversos sistemas de mobilidade urbana priorizando o transporte coletivo.
- VI. a integração entre áreas verdes e espaços protegidos, com vistas a fortalecer os fluxos genéticos e à integração de habitats naturais e criados da fauna e flora.
- VII. a integração metropolitana nos processos de tratamento de esgoto, coleta e destinação final de resíduos.

TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I – Das disposições gerais

Art. 12. O ordenamento territorial do Município de Vitória é instrumentalizado nesta Lei e demais normas ambientais e urbanísticas, e tem por finalidade:

- I. atender à função social da propriedade com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;
- II. condicionar o uso e a ocupação do espaço urbano à proteção e ao respeito ao meio ambiente, aos recursos naturais e ao patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;
- III. incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-o com a capacidade de infraestrutura, com o sistema de mobilidade urbana e com a proteção ao meio ambiente e à paisagem;

- IV. incentivar a apreciação da paisagem e o usufruto do patrimônio natural como elemento representativo da imagem de Vitória;
- V. conter a expansão da ocupação urbana sobre áreas de preservação permanente e espaços destinados à conservação ambiental;
- VI. minimizar os custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- VII. identificar as áreas de ocupação irregular, para efeito do planejamento urbano;
- VIII. controlar o impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários;
- IX. estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte compatíveis com o uso residencial, evitando a segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;
- X. promover a sustentabilidade econômica do município;
- XI. evitar a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art. 13. Para o ordenamento do uso e da ocupação do solo considera-se como área urbana todo o território municipal.

Art. 14. O ordenamento territorial do Município de Vitória, orientado pelos princípios, diretrizes e objetivos contidos nesta Lei, manifesta as funções sociais da cidade e da propriedade, sendo representado por:

- I. macrozonas, assim consideradas grandes porções territoriais com características e demandas comuns de infraestrutura urbana e serviços públicos, ainda que representativa de bairros bastante diferenciados entre si quanto as suas características de ocupação, têm por objetivo orientar o reequilíbrio dos benefícios do processo de urbanização, sobretudo por meio da aplicação dos instrumentos de política urbana definidos nesta Lei;
- II. zonas, caracterizadas pela similaridade das condições de infraestrutura urbana e limitações ambientais, têm por objetivo definir as condições de uso e ocupação do solo;
- III. zonas especiais, caracterizadas por abranger menores parcelas do território, cuja peculiaridade exija seu reconhecimento como forma de garantir, através de regramentos específicos, aspectos urbanísticos, paisagísticos, econômicos, históricos, arqueológicos, ambientais ou de interesse social;
- IV. mapeamento de altura, que consiste na indicação do gabarito, da altura da edificação e da altura máxima, a serem adotados nas construções nas diferentes partes do território municipal, objetivando a proteção da paisagem urbana, da visibilidade dos elementos naturais e construídos de relevância, bem como a manutenção da ambiência e da escala urbana de cada localidade;
- V. rede viária hierarquizada e rede cicloviária para a circulação de veículos, bicicletas e pessoas que tem por objetivo ordenar a instalação de atividades no território, subsidiar planos de mobilidade urbana e de transportes, bem como orientar o investimento público ou aplicação de medidas compensatórias de empreendimentos

nas redes, quando couber.

Parágrafo único. A localização das macrozonas, zonas e zonas especiais far-se-á por meio de sistema de informação georreferenciada.

Capítulo II – Do macrozoneamento

Art. 15. Ficam estabelecidas as seguintes macrozonas, delimitadas conforme Anexo 1 - Macrozoneamento, assim caracterizadas:

- I. Macrozona de Interesse Ambiental, caracterizada pela contenção do processo de urbanização e pela prevalência de espaços territoriais especialmente protegidos, sendo direcionada a resguardar áreas ambientalmente sensíveis e relevantes do Município, permitindo sua apropriação pela população por meio de seu uso ordenado;
- II. Macrozona Urbana Consolidada, caracterizada pela maior disponibilidade de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos e privados, bem como áreas públicas destinadas ao lazer da população, compatibilizando a ocupação futura às limitações e potencialidades da infraestrutura instalada;
- III. Macrozona Urbana de Reestruturação, caracterizada pela menor disponibilidade de infraestrutura urbana e maior carência de áreas destinadas a equipamentos públicos e ao lazer da população, sendo direcionada à promoção de melhores condições de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e privados, bem como áreas verdes e de lazer;
- IV. Macrozona Industrial e Portuária, caracterizada pela presença predominante e intensiva de indústrias de transformação e apoio logístico, sendo direcionada à instalação e execução de atividades de relevância econômica e maior impacto urbano.

Capítulo III – Do zoneamento

Art. 16. Ficam estabelecidas as seguintes zonas, delimitadas conforme Anexo 2 - Mapa 01 - Zoneamento Urbanístico, assim caracterizadas:

- I. Zona de Proteção Ambiental – ZPA, que se divide em ZPA 1, ZPA 2 e ZPA 3;
- II. Zona de Ocupação Restrita – ZOR, que se divide em ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3;
- III. Zona de Ocupação Controlada – ZOC, que se divide em ZOC 1, ZOC 2 e ZOC 3;
- IV. Zona de Ocupação Preferencial – ZOP, que se divide em ZOP 1, ZOP 2, ZOP 3, ZOP 4 e ZOP 5;
- V. Zonas Arterial – ZAR, que se divide em ZAR 1 e ZAR 2;
- VI. Zona de Ocupação Limitada – ZOL, que se divide em ZOL 1 e ZOL 2;
- VII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, que se divide em ZEIS 1 e ZEIS 2;
- VIII. Zona do Parque Tecnológico – ZPT;

IX. Zona Industrial – ZI;

X. Zona de Ocupação Específica – ZOE, que se divide em ZOE 1, ZOE 2, ZOE 3, ZOE 4 e ZOE 5.

Seção I - Das zonas de proteção ambiental

Art. 17. As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) são caracterizadas pela presença de componentes biológicos, geológicos, paisagísticos, hidrológicos, arqueológicos, históricos e culturais importantes para o equilíbrio ambiental e para o bem estar da população, demandando sua preservação, conservação, restauro e recuperação, bem como o desenvolvimento de atividades sustentáveis, subdividindo-se nas seguintes categorias:

- I. Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1) – são áreas destinadas à preservação de ecossistemas naturais relevantes através de Unidades de Conservação de Proteção Integral, tendo como objetivo resguardar a diversidade genética de fauna, flora e seus habitats, bem como proteger os recursos hídricos e os sítios arqueológicos, históricos e culturais, proporcionando espaços naturais delimitados por planos de manejo, para fins de incremento à convivência harmônica com a natureza através da pesquisa, da educação ambiental e patrimonial, do turismo e do lazer, respeitando-se os objetivos de conservação legalmente instituídos;
- II. Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2) - são áreas destinadas à proteção dos recursos naturais através da preservação e restauração de suas funções ambientais estratégicas para a estabilidade do solo, para a conexão de ecossistemas, para a drenagem e para a conservação dos recursos hídricos e proteção de sítios arqueológicos, históricos e culturais, podendo ser utilizadas para atividades sustentáveis de recreação, turismo, pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e patrimonial, restauração ambiental e produção comunitária de alimentos, desde que mantidas desobstruídas e liberadas de quaisquer edificações que não sejam para atender as suas finalidades;
- III. Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA 3) – são áreas com atributos naturais, arqueológicos, históricos e paisagísticos especialmente relevantes para a coletividade, destinadas preferencialmente ao uso turístico, recreativo, educativo e esportivo de baixo impacto, onde a ocupação do solo deverá ser restringida para assegurar a proteção da paisagem e dos sítios, a conservação dos ambientes naturais e criados e a preservação da cultura material e imaterial relacionada ao território.

§1º Os limites entre as Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs) e as demais zonas poderão ser ajustados quando verificado em estudo técnico a necessidade de tal procedimento, com vistas a obter melhor precisão, adequação ao sítio onde se propuser o ajuste face à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, assim como para adequação às divisas dos imóveis e ao sistema viário.

§2º Os ajustes de limites, a que se refere o parágrafo anterior deste artigo, serão efetuados por ato do Executivo Municipal, precedidos por aprovação do COMDEMA e do CPMU.

§3º A implantação de atividades e edificações nas Zonas de Proteção Ambiental 2 e 3

ficam submetidas à análise do conselho gestor das respectivas Unidades de Conservação, ou, na sua ausência, do Conselho Municipal de Defesa e Proteção do Meio Ambiente (COMDEMA), desde que atendidos os objetivos previstos pelo zoneamento ambiental, a serem comprovados por parecer técnico emitido pela Secretaria de Meio Ambiente.

§4º Para a aprovação de projetos em imóveis situados parcialmente em ZPA, quando a ocupação não atingir a ZPA, fica dispensada a análise prevista no parágrafo 3º deste artigo.

Art. 18. Na linha de costa, subsequente ou não às praias, somente será permitida a implantação de projetos e obras que não a alterem e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recomposição de processo erosivo.

Parágrafo único. Quaisquer intervenções previstas no *caput* deverão ser submetidas à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente, ouvido o COMDEMA e o CMPU.

Seção II – Das zonas de ocupação restrita

Art. 19. As Zonas de Ocupação Restrita (ZOR) são caracterizadas por áreas com predominância de usos residenciais e maiores restrições ao incremento da ocupação urbana em razão de marcos da paisagem, do acesso à orla, do sistema viário local caracterizado por vias sem saída ou com grande declividade, bem como pela localização em ilhas costeiras, sendo seus objetivos:

- I. compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e dos marcos visuais significativos da paisagem urbana;
- II. preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III. garantir o acesso à orla.

Seção III – Das zonas de ocupação controlada

Art. 20. As Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) são caracterizadas por áreas com predominância de usos diversificados, desde que combinados a limites de incomodidades e às exigências urbanísticas e edilícias, com adequada oferta de equipamentos públicos e infraestrutura urbana, sendo seus objetivos:

- I. compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e dos marcos visuais significativos da paisagem urbana;
- II. melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;
- III. preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

Seção IV – Das zonas de ocupação preferencial

Art. 21. As Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP) são caracterizadas por áreas de maior potencial de adensamento e combinação de usos residenciais e não residenciais, por ofertar infraestrutura apropriada, sendo seus objetivos:

- I. induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas;
- II. preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III. estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais.

Seção V – Das zonas arteriais

Art. 22. As Zonas Arteriais (ZAR), são caracterizadas como áreas de abrangência de vias arteriais no Município, com a concentração de transporte coletivo e a presença de usos não residenciais ou mistos, ainda que não predominantes, sendo seus objetivos:

- I. estimular, de forma controlada, o incremento da ocupação urbana, compatibilizando-a à infraestrutura urbana instalada.
- II. estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais;
- III. melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;
- IV. preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

Parágrafo Único. As Zonas Arteriais devem integrar-se à dinâmica da RMGV e à política metropolitana de mobilidade urbana, atendendo às funções públicas de interesse comum.

Seção VI – Das zonas de ocupação limitada

Art. 23. As Zonas de Ocupação Limitada (ZOL), caracterizadas por áreas residenciais e não residenciais, com grande demanda por instalação de atividades geradoras de emprego e renda, na qual a intensificação de usos urbanos encontra-se altamente condicionada a adequações urbanísticas, sobretudo relacionadas ao sistema viário, coleta de esgoto e drenagem, sendo seus objetivos:

- I. compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e com as limitações na oferta de infraestrutura de saneamento básico;
- II. preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III. estender a infraestrutura de saneamento básico e os melhoramentos urbanos aos locais com precariedade e áreas de risco;

- IV. melhorar as condições de mobilidade urbana em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;
- V. ampliar a oferta de áreas verdes e de lazer e atividades voltadas para o turismo;
- VI. conter a ocupação em áreas de proteção ambiental;
- VII. promover a regularização fundiária.

Seção VII – Das zonas especiais de interesse social

Art. 24. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território onde deverá ser promovida a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

Art. 25. O reconhecimento de área como ZEIS obedece ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, conciliando-se a preservação, a conservação e a recuperação ambiental, de maneira a cumprir os seguintes objetivos:

- I. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- II. eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- III. ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial, nos pontos problemáticos do sistema viário;
- V. promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes;
- VI. induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para produção de moradia digna para a população de baixa renda.

§1º O reassentamento de que trata o inciso II deste artigo deverá, necessariamente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

§2º O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os agentes executores ou proprietários, das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em Lei.

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em duas categorias:

- I. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) caracterizada por áreas com carência de infraestrutura e serviços públicos, onde deverão ser promovidas a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, dotadas de índices de controle urbanístico que visam atender as demandas de moradia da população de baixa renda, considerando as dimensões e a conformação dos lotes

existentes.

II. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) caracterizada por imóveis públicos ou particulares edificados ou não, não utilizados ou subutilizados, dotados parcialmente de infraestrutura e serviços urbanos, necessários à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar adequados, que poderão ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 27. Não poderão ser declarados como ZEIS os assentamentos irregulares 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.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal e as concessionárias de serviço público estão obrigadas a manter desobstruídas as áreas afetadas às suas atividades, sob pena de responsabilidade no reassentamento das famílias residentes há mais de 5 anos, preferencialmente em local próximo.

Art. 28. São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1, no que couber:

- I. assentamento irregular predominantemente ocupado por população de baixa renda;
- II. carência de algum dos elementos de infraestrutura urbana de saneamento, pavimentação de vias públicas e/ou rede de eletrificação;
- III. carência de atendimento aos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como ausência de regularidade fundiária;
- IV. apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana.

Art. 29. A demarcação de novas ZEIS 1 deverá ser feita através de lei específica, respeitando-se os critérios estabelecidos nesta Lei e prévia deliberação dos Conselhos Municipais de Habitação de Interesse Social (CMHIS) e de Política Urbana (CMPU).

Parágrafo único. O reconhecimento e instituição de novas ZEIS 1 poderá ocorrer por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

Art. 30. Admitir-se-á o ajuste de delimitação da ZEIS 1 por meio de Decreto do Executivo, editado por ocasião da aprovação de processo de Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária.

Art. 31. Os índices de controle urbanístico estabelecidos nas ZEIS 1, em sua totalidade ou em parte, poderão ser alterados por meio da aprovação de Plano de Urbanização

e/ou Regularização Fundiária, objeto de Decreto do Executivo Municipal.

Art. 32. Comprovado o interesse público, qualquer área localizada nas Macrozonas de Reestruturação e Consolidada, mediante prévia aprovação do CMHIS e C MPU, poderá ser reconhecida como Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS) 2, através de Decreto do Executivo.

§1º. A instauração do processo de instituição de ZEIS 2 poderá ser efetuada de ofício, a pedido do proprietário, do empreendedor ou dos órgãos públicos competentes;

§2º. A demarcação de novas ZEIS 2 não poderá se localizar em áreas de risco e Zonas de Proteção Ambiental.

Seção VII – Da zona do parque tecnológico

Art. 33. A Zona do Parque Tecnológico (ZPT) é caracterizada por porção do território na qual serão implantadas atividades não residenciais de inovação tecnológica e economia criativa, em correlação intensiva com instituições de ensino superior e pesquisa e de atividades produtivas instaladas na Grande Vitória, sendo seus objetivos:

- I. fomentar a instalação de atividades comprometidas com o projeto do Parque Tecnológico;
- II. fomentar o desenvolvimento e a elaboração de novos produtos ou processos;
- III. estimular a aplicação sistemática de conhecimento técnico-científico ;
- IV. estimular a implantação de empresas de base tecnológica;
- V. preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

Art. 34. Caberá ao C MPU, após consulta ao Conselho Municipal de Ciência e Tecnologia (CMCT), por meio de parecer, o enquadramento das atividades não residenciais não listadas no Anexo 8 – Tabela 02 – Subgrupo M como de inovação tecnológica ou comprometidas com o projeto do Parque Tecnológico, desenvolvimento e produção de novos produtos ou processos, para fins de autorização de implantação das atividades.

Seção IX – Da zona industrial

Art. 35. A Zona Industrial (ZI) é caracterizada por área onde se localizam atividades industriais e portuárias, bem como correlatas a elas, submetidas a métodos adequados de controle ambiental, podendo dispor, em seu interior, de corpos d água, áreas de vegetação natural ou plantada, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo, com adoção de índices de controle urbanísticos diferenciados.

Seção X – Das zonas de ocupação específica

Art. 36. As Zonas de Ocupação Específica (ZOE) são caracterizadas por áreas ocupadas por grandes equipamentos públicos que apresentam parâmetros de ordenamento específicos.

Art. 37. São definidas como Zona de Ocupação Específica as seguintes áreas:

I. Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE 1 - Zona Aeroportuária) caracterizada pelo sítio do Aeroporto Eurico de Aguiar Salles, para o qual são adotados índices de controle urbanístico específicos e compatíveis com o Plano Diretor Aeroportuário sendo prevista a ocupação de sua área operacional e 5 (cinco) áreas comerciais.

II. Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE 2 – Zona Universitária Campus Goiabeiras) caracterizada pela área abrangida pelo Campus UFES de Goiabeiras para o qual são adotados índices de controle urbanístico específicos e compatíveis com a ocupação e uso desse território.

III. Zona de Ocupação Específica 3 (ZOE 3 – Zona Universitária Campus Maruípe) caracterizada pela área abrangida pelo Campus UFES de Maruípe, para o qual são adotados índices de controle urbanístico específicos e compatíveis com a ocupação e uso desse território.

IV. Zona de Ocupação Específica 4 (ZOE 4 - Zona Portuária) caracterizada pela área do Porto Organizado de Vitória, com a adoção de índices de controle urbanístico específicos e compatíveis com a ocupação e uso desse território.

V. Zona de Ocupação Específica 5 (ZOE 5 - Ilha da Fumaça) caracterizada por porção da Ilha da Fumaça, abrangendo área de aterro e parte da base do morro, considerado ambiente antropizado com uso e ocupação consolidados, destinada às atividades de apoio marítimo e portuário, atividades de turismo e lazer, com ênfase no turismo náutico.

Seção XI – Das disposições gerais

Art. 38. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro manterão o zoneamento original.

Parágrafo único. No caso de desmembramento de lote ou gleba situado em ZAR ou ZOP, com duas ou mais testadas, que resultar em lotes que não possuam testadas voltadas para as referidas zonas, estes deverão assumir o zoneamento da quadra frontal à sua maior testada.

Art. 39. No caso de remembramento de lotes ou glebas inseridos em zonas distintas, os proprietários dos referidos imóveis poderão optar pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação de apenas uma das zonas.

§1º No caso de remembramento de lotes ou glebas em que um deles esteja implantado em ZOR ou ZOC, deverão ser utilizados os parâmetros de uso e ocupação da zona em que o lote/gleba resultante estiver majoritariamente inserido.

§2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos imóveis que tenham parte de sua área, mesmo que majoritária, inserida em ZPA.

Art. 40. As adequações de zoneamento previstas nos artigos 38 e 39, decorrentes de processos de desmembramento, desdobro e remembramento de lotes, não serão consideradas alterações desta Lei, devendo o Mapa 1 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrante do Anexo 2, ser atualizado nos sistemas municipais por procedimento administrativo.

Art. 41. Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

§1º Para efeito de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.

§2º O disposto no *caput* deste artigo também se aplica aos imóveis que possuem testadas para logradouros públicos lindeiros às vias arteriais, coletoras ou locais principais.

§3º Excetua-se do *caput* deste artigo os imóveis abrangidos pela Zona de Proteção Ambiental e os lotes que fazem limite com Zonas Arteriais.

Capítulo IV – Do zoneamento especial de interesse urbanístico

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico são aquelas que, por suas características específicas, demandam políticas diferenciadas, podendo ser objeto de planos específicos e intervenções urbanísticas promovidas pelo poder público com ou sem parceria com a iniciativa privada.

Art. 43. Ficam definidas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, delimitadas no Anexo 3 – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico:

- I. Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1);
- II. Zona Especial de Interesse Urbanístico do Canal da Passagem (ZEIU 2);
- III. Zona Especial de Interesse Urbanístico da Orla Noroeste (ZEIU 3);

Parágrafo único. As intervenções propostas para as ZEIU's devem ser objeto de estudos e análises urbanísticas que garantam a participação popular, seguindo os objetivos específicos estabelecidos abaixo:

- I. Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1):
 - a. compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características do sistema viário e com a disponibilidade futura de infraestrutura urbana;
 - b. preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem urbana;
 - c. promover a reabilitação urbana a partir de melhorias na infraestrutura de saneamento básico, drenagem, iluminação, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbanas, especialmente nos locais com

- maior precariedade;
- d. incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações de interesse social;
 - e. preservar o patrimônio histórico cultural promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;
 - f. fomentar a visitação da área;
 - g. fomentar atividades econômicas na área, promovendo o desenvolvimento social e humano;
 - h. introduzir novas dinâmicas urbanas.
- II. Zona Especial de Interesse Urbanístico do Canal da Passagem (ZEIU 2):
- a. garantir o acesso físico, visual e a vivência da orla marítima por meio da implantação de via de pedestres, calçadas e/ou ciclovias;
 - b. estimular a apropriação e usufruto local da paisagem;
 - c. estimular atividades turísticas e de lazer;
 - d. garantir a possibilidade de navegação para embarcações de pequeno porte.
 - e. preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem;
 - f. promover a qualificação urbana a partir de melhorias na infraestrutura de saneamento básico, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana, especialmente nos locais com maior precariedade;
- III. Zona Especial de Interesse Urbanístico da Orla Noroeste (ZEIU 3):
- a. garantir o acesso físico, visual e a vivência da orla marítima por meio da implantação de via de pedestres, calçadas e/ou ciclovias;
 - b. estimular a apropriação e usufruto local da paisagem;
 - c. preservar os locais de interesse ambiental e/ou cultural;
 - d. melhoria urbana e desenvolvimento sócio econômico dos bairros do entorno;
 - e. estimular atividades turísticas e de lazer;
 - f. garantir a possibilidade de navegação para embarcações de pequeno porte.

Capítulo V – Da rede estrutural viária e cicloviária

Art. 44. A Hierarquização Viária do Município encontra-se estabelecida no Anexo 4 – Hierarquia Viária desta Lei e atenderá à seguinte classificação:

- I. vias arteriais: são vias de ligação entre regiões da cidade ou com corredores de ligação com cidades vizinhas, que funcionam na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros metropolitanos com maior concentração de atividades;
- II. vias coletoras: são vias complementares às vias arteriais com função coletora e distribuidora dos fluxos de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança;

- III. vias locais principais: são vias de acesso ao bairro que distribuem os fluxos de veículos pelas vias locais do próprio bairro;
- IV. vias locais: são vias do bairro que servem de acesso dos moradores e usuários aos imóveis;
- V. vias de pedestres: são vias para circulação preferencial de pedestres e modais não motorizados, nas quais o tráfego de veículos receberá tratamento visando à redução de sua velocidade.

§1º. A classificação viária estabelecida no Anexo 4 poderá ser alterada por Lei Municipal, em função de recomendações baseadas em estudos relativos ao sistema viário e à circulação de veículos, bicicletas e pedestres, após aprovação do C MPU.

§2º. A rede viária hierarquizada deve integrar-se e adequar-se à estrutura viária metropolitana por meio do plano de desenvolvimento urbano integrado, atendendo ao planejamento e funções públicas de interesse comum.

§3º. Nas condições onde houver indicações técnicas de viabilidade, fluxo e condições de segurança, é permitido o compartilhamento de estrutura cicloviária como parte integrante das vias citadas nos itens anteriores deste artigo.

§4º. Devem ser previstos espaços adicionais de arborização e paisagismo de forma a propiciar conforto e proteção da incidência solar sobre os usuários das vias, onde couber.

Art. 45. A rede cicloviária do Município é composta da seguinte infraestrutura:

- I. ciclovias: são vias para circulação de bicicletas, segregadas de calçadas e passeios públicos, bem como do tráfego geral de veículos;
- II. ciclofaixas: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- III. ciclorrota: caminhos indicados ao tráfego de bicicletas, sem exclusividade ou segregação de via;
- IV. ciclovia operacional: faixa exclusiva instalada temporariamente e operada por agente de trânsito;
- V. bicicletários: local para estacionamento de bicicletas de longa duração, podendo ser público ou privado;
- VI. paraciclos: mobiliário para estacionamento de bicicletas, de curta ou média duração, de uso público, externos e sem qualquer controle de acesso, e sem zeladoria.

§1º As ciclovias atuais e previstas encontram-se definidas Anexo 5 – Rede Cicloviária.

§2º Ao longo da rede cicloviária deverão ser previstas áreas para instalação de bicicletários ou paraciclos nos pontos de aglomeração de pessoas.

Art. 46. As características físicas e infraestruturais, geométricas e paisagísticas das vias integrantes da Rede Viária de Vitória, bem como da Rede Cicloviária, deverão respeitar as normas técnicas de garantia de acessibilidade universal, bem como as características e padrões constantes do Anexo 6 - Características Físicas e Estruturais da Rede Viária

Básica.

Art. 47. O Município deverá estabelecer planos de rota acessível que disponham sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, em especial para as rotas que concentrem os polos geradores de maior circulação de pedestres, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

Parágrafo único. Os projetos de novas vias ou de reestruturação viária a serem implementados no Município deverão obrigatoriamente prever planos de rota acessível.

Art. 48. Os projetos de ampliação e requalificação do sistema viário previstos para o Município de Vitória são os abaixo citados e constantes do Anexo 7 – Mapa 1.

- I. Projeto de ampliação da Rodovia Serafim Derenzi, Anexo 7 – Mapa 1.a;
- II. Projeto de Requalificação da Rua Marins Alvarino, Anexo 7 – Mapa 1.b;
- III. Projeto de ampliação da Av. Adalberto Simão Nader e acesso ao Novo Terminal de Passageiros do Aeroporto de Vitória, Anexo 7 – Mapa 1.c;
- IV. Projeto de Requalificação do Portal do Príncipe, Anexo 7 – Mapa 1.d;
- V. Projeto de Sistema Binário da Av. Norte Sul no entroncamento da Av. Dante Michelini, Anexo 7 – Mapa 1.e;
- VI. Projeto de Acesso ao Novo Terminal de Cargas do Aeroporto de Vitória, Anexo 7 – Mapa 1.f.

Art. 49. Ficam estabelecidas faixas de recuo para desenvolvimento de futuros projetos de requalificação urbana nos eixos viários e áreas abaixo relacionadas e demarcadas no Anexo 7 – Mapa 2.

- I. Avenida Santo Antônio– Trecho 1: Faixa de Recuo 6,5m do eixo da via, largura total de 13m;
- II. Avenida Santo Antônio – Trecho 2: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- III. Rua José Bittencourt: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;
- IV. Rua Projetada – Caratoíra: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;
- V. Rua Ernesto Bassini – Trecho 1: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;
- VI. Rua Ernesto Bassini – Trecho 2: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;
- VII. Rua Professor Heráclito Pereira: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;
- VIII. Rua Agostinho de Oliveira: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;
- IX. Avenida Maruipe: Faixa de Recuo 16m do eixo da via, largura total de 32m;

- X. Avenida Leitão da Silva: Faixa de Recuo 18m do eixo da via, largura total de 36m;
- XI. Rua Doutor Eurico de Aguiar: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XII. Rua Desembargador Gilson Mendonça: Faixa de Recuo 9m do eixo da via, largura total de 18m;
- XIII. Rua Doutor Américo Oliveira: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;
- XIV. Rua Amélia da Cunha Ornelas: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XV. Rua Antônio Aleixo: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XVI. Rua Construtor Camilo Gianordoli: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XVII. Avenida Jair Etienne Dessaune: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XVIII. Rua Joaquim Leopoldino Lopes: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XIX. Avenida Cesar Hilal: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XX. Rua Maria de Lourdes Garcia: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;
- XXI. Rua Hermes Curry Carneiro: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XXII. Avenida Marechal Campos: Faixa de Recuo 11,5m do eixo da via, largura total de 23m;
- XXIII. Rua José Cassiano dos Santos: Faixa de Recuo 16m do eixo da via, largura total de 32m;
- XXIV. Avenida Coronel José Martins de Figueiredo: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXV. Avenida Adolpho Cassoli: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXVI. Rua José Motta Fraga: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXVII. Avenida Manoel Marques: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXVIII. Rua Doutor Arlindo Sodre: Faixa de Recuo 8,5m do eixo da via, largura total de 17m;
- XXIX. Rua Joana Rosalém Miozi e prolongamento: Faixa de Recuo 6,5m do eixo da via, largura total de 13m;
- XXX. Avenida Jerônimo Vervloet: Faixa de Recuo 7,5m do eixo da via, largura total de 15m;
- XXXI. Avenida Professor Fernando Duarte Rabelo: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;

- XXXII. Rua Sertorio Franco: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXIII. Rua Desembargador Cassiano Castelo: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXIV. Rua Professor Arnaud Cabral: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XXXV. Rua Padre Gullherme Porter: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XXXVI. Rua Alberto Lucarelli: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXVII. Rua Dioscoro Carneiro Filho: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXVIII. Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes: Faixa de Recuo 20m do eixo da via, largura total de 40m;
- XXXIX. Avenida Nossa Senhora dos Navegantes: Faixa de Recuo 18m do eixo da via, largura total de 36m;
- XL. Canal da Passagem: Faixa de Recuo de 15m a partir do alinhamento da borda do canal;
- XLI. Orla da Baía Noroeste: Faixa de Recuo variável, conforme Anexo 7 - Mapa 02, a partir da borda da Baía de Vitória;
- XLII. Faixas de recuo das áreas abrangidas pelo Sistema Corredor de Transporte Coletivo: Faixa de Recuo variável, conforme Anexo 7 - Mapa 02.a.

Art. 50. As áreas dos lotes atingidas pelos projetos viários ou faixas de recuo, estabelecidos nos artigos 48 e 49, estão sujeitas às restrições de uso e ocupação abaixo:

- I. É vedada a aprovação de projetos de edificações novas e regularização de ocupação sobre as áreas atingidas, com exceção dos imóveis contemplados pelo Programa de Regularização de Edificações - PRE;
- II. Em caso de reforma de edificações, ficam vedadas obras de ampliação de área ou volume sobre as áreas atingidas;
- III. É vedada a utilização das áreas dispostas no *caput* deste artigo para atendimento às exigências mínimas de oferta de vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga, áreas de acumulação de veículos, bem como implantação de rampas de acesso de veículos ou pedestres;
- IV. Quando a área atingida estiver localizada junto ao alinhamento frontal do lote, o afastamento frontal aplicar-se-á após o limite da área atingida pelo projeto viário ou faixa de recuo;
- V. Quando a área atingida estiver localizada junto aos limites lateral ou de fundos do lote, os afastamentos laterais ou de fundos aplicar-se-ão, respectivamente, após o limite da área atingida pelo projeto viário ou faixa de recuo.

§1º Quando os projetos viários ou faixas de recuos previstos nos artigos 48 e 49 inviabilizarem de forma total a construção de edificação nos terrenos atingidos, será

permitida, excepcionalmente, a ocupação do terreno com edificação de um pavimento, taxa de ocupação igual 75% e coeficiente de aproveitamento de 0,75, com isenção dos afastamentos laterais e de fundos.

§2º A delimitação de áreas de projetos viários ou faixas de recuo não implicam na liberação imediata, para uso público, da parte do lote atingida por estas áreas.

§3º Os projetos viários ou faixas de recuo poderão ser alterados mediante estudos técnicos que comprovem sua inadequação, ou apontem configurações mais adequadas aos projetos ou faixas de recuo definidos nesta Lei, devendo ser aprovados pelo CPMU e objeto de Decreto do Executivo.

§4º Não se aplica a previsão de regularização das edificações pelo PRE, estabelecida no inciso I, e o disposto no §1º deste artigo, para os imóveis atingidos pelos projetos viários ou faixas de recuo localizados ao longo de nascentes, das águas correntes e dormentes.

Art. 51. Nos casos de aprovação de empreendimentos privados de uso público destinados a atividades de comércio e serviços voltadas para lazer, turismo e recreação, bem como para atividades de organização religiosas com interferência sobre a faixa de recuo estabelecida pelo inciso XL do artigo 49, poderá ser avaliada redução de delimitação da faixa de recuo estabelecida, mediante atendimento de parâmetros específicos.

§1º A redução de delimitação de faixa de recuo a que se refere o caput, será efetuada com base em estudo de compatibilização entre o projeto do empreendimento situado ao longo do Canal e as diretrizes do projeto de urbanização do Canal da Passagem a ser implantado pelo município, garantindo que não haja comprometimento da implementação futura do referido projeto de urbanização e viabilizando melhor relação de acessibilidade e integração entre espaços públicos e privados.

§2º Para análise de compatibilização acima mencionada, deverá ser ouvido o órgão municipal competente que observará os parâmetros abaixo relacionados, podendo estabelecer maiores exigências em função de especificidades do projeto de urbanização e do trecho específico de localização.

- I. Reserva de faixa de área para permanência e circulação de pedestres junto à orla do canal, com largura mínima de 3,0m;
- II. Reserva de faixa de área para implantação de ciclovia em faixa subsequente a área de permanência e circulação de pedestres, com largura mínima de 3,0m;
- III. Reserva de área de calçada junto ao alinhamento de fundos dos empreendimentos para adequação de acesso aos mesmos, com largura mínima de 2,0m;
- IV. Garantia de acesso público à orla do canal por meio da área do terreno do empreendimento;
- V. Previsão de construção de varandas, decks ou outros elementos construtivos que configurem espaços de permanência e contemplação da paisagem do canal, em área interna do empreendimento localizada junto à faixa de recuo estabelecida.

§3º Após parecer do órgão municipal competente, a solicitação de alteração deverá ser aprovada pelo Conselho do Plano Diretor, conforme prevê o parágrafo 3º do artigo 50 desta lei.

Art. 52. Nos casos de aprovação de edificações novas, reformas e regularização, desdobro e remembramento de lotes atingidos pelos projetos viários ou faixas de recuo definidos no artigos 48 e 49 desta Lei, quando houver doação ao Município da área atingida, os índices de controle urbanístico previstos no Anexo 09 poderão ser aplicados sobre a área e os limites originais do terreno como medida de compensação, devendo, no entanto, ser respeitado no mínimo o afastamento frontal de 3,00 metros a partir do novo alinhamento.

§1°. Excetua-se do *caput* deste artigo a taxa de permeabilidade que poderá ser aplicada sobre a área remanescente do terreno.

§2°. Quando se tratar de aforamento em terreno de marinha, aplica-se o previsto no *caput* com a devida doação da área aforada ao Município, mediante anuência prévia do Serviço de Patrimônio da União no Estado.

§3°. Quando se tratar de ocupação em terreno de marinha, o empreendedor deverá transferir a ocupação ao município, mediante anuência prévia do Serviço de Patrimônio da União no Estado.

TÍTULO III – DO USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO DO SOLO E CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Capítulo I – Dos usos

Seção I – Dos tipos de uso

Art. 53. Para os efeitos desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I. uso residencial (R), destinado à habitação permanente e caracterizado da seguinte maneira:

- a) unifamiliar (R1): correspondente à edificação destinada à habitação permanente com uma única unidade residencial;
- b) multifamiliar de pequeno porte (R2): correspondente às edificações limitadas a 3 (três) unidades residenciais destinadas a habitações permanentes, implantadas em tipologias vertical ou horizontal;
- c) multifamiliar horizontal (R3): correspondente a condomínios constituídos por unidades autônomas formadas por edificações independentes entre si e limitadas a 2 (dois) pavimentos e áreas de uso comum dos condôminos;
- d) multifamiliar vertical (R4): correspondente às edificações ou conjunto de edificações destinadas à habitação permanente com mais de 3 (três) unidades residenciais autônomas e sobrepostas, bem como áreas de uso comum dos condôminos;

II. uso não residencial (NR): compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e indústrias, conforme a natureza da atividade e seu porte, dentro dos seguintes grupos:

- a) grupo I (G1) – atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança e poluição ambiental quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;
- b) grupo II (G2) – atividades de médio porte que, embora necessárias ao atendimento aos bairros, podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno, demandando maior controle para sua implantação;
- c) grupo III (G3) – atividades urbanas peculiares que, pelo seu porte, escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação;
- d) grupo IV (G4) – atividades relacionadas à indústria de transformação geradoras de grande impacto e incompatíveis com usos residenciais.

III. uso misto (M): compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial.

§1º A classificação das atividades que integram o uso não residencial tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

§2º A natureza das atividades nos grupos de usos não residenciais é definida por subgrupos definidos de “A” a “N”, listadas conforme Anexo 8 – Tabela 02.

Art. 54. As atividades permitidas e não permitidas nas distintas zonas do território do Município encontram-se definidas conforme estabelecido no Anexo 8 – Tabela 01 – Atividades permitidas por zona.

§1º As atividades náuticas tais como: garagem de barcos, lanchas, barcos de lazer e marinas serão permitidas nas zonas urbanas limítrofes às águas interiores e costeiras, desde que observado o disposto no artigo 18 desta Lei, com exceção das Zonas de Proteção Ambiental, cuja implantação deverá estar de acordo com o disposto no Artigo 17 e será objeto de análise do órgão ambiental competente.

§2º O disposto neste artigo não afasta a necessidade de atendimento das demais exigências desta Lei relacionadas à sua caracterização como Empreendimento Especial ou Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança.

Art. 55. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial, ou situação inversa, só poderá ser efetivada após aprovação do projeto para o uso requerido devendo este estar adequado aos usos e aos índices de controle urbanísticos previstos para a respectiva zona, resguardado o disposto no artigo 80.

Art. 56. Fica vedada a instalação de atividades não previstas nos subgrupos definidos no Anexo 8 – Tabela 02.

Parágrafo único. A inclusão de novas atividades não previstas no Anexo 8 ocorrerá

mediante Decreto do Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), devendo seu enquadramento nos distintos grupos e subgrupos ocorrer em função dos níveis de incomodidades gerados.

Seção II – Dos empreendimentos especiais

Art. 57. Consideram-se empreendimentos especiais aqueles usos ou edificações, públicos ou particulares, que devido ao seu porte ou a sua natureza, bem como às características específicas do seu funcionamento ou local de implantação, são potencialmente causadores de incomodidades na região onde se localizam.

Art. 58. Ficam caracterizados como empreendimentos especiais as situações que representem ao menos uma das seguintes hipóteses:

- I. os empreendimentos especiais previstos no Anexo 8;
- II. as edificações destinadas ao uso não residencial com área computável maior que 3.000m²;
- III. edificações destinadas aos usos residenciais ou mistos que ofertem mais de 200 vagas para estacionamento de automóveis.

Art. 59. A aprovação de projetos e a emissão de Alvará de Localização e Funcionamento dos Empreendimentos Especiais dependerão de análise prévia da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano - CTA, integrada pelos órgãos municipais responsáveis pelo sistema de transportes, projetos viários, meio ambiente e planejamento urbano, sob a coordenação da secretaria responsável pela gestão urbana.

§1º A composição e o funcionamento da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano - CTA serão regulamentados por ato do Executivo Municipal.

§2º Serão dispensados da análise da CTA os casos de reforma de edificações destinadas aos empreendimentos especiais que não impliquem em: mudança de uso ou de atividades, acréscimo de área computável, aumento no número de unidades, alteração no quantitativo de vagas de estacionamento e modificação nos acessos de veículos, nas áreas de carga e descarga e embarque e desembarque.

§3º A renovação do Alvará de localização e funcionamento das atividades enquadradas como empreendimento especial estão sujeitas à análise da CTA, que poderá solicitar estudos complementares e adequações julgadas cabíveis.

Art. 60. Em função da análise de cada empreendimento especial, a CTA poderá requerer, conforme for o caso:

- I. Estudo Técnico de Avaliação do empreendimento especial que poderá contemplar análises relativas ao sistema viário, geração de viagens, funcionamento da atividade, poluição sonora, paisagem, dentre outros aspectos;
- II. informações complementares necessárias à análise do empreendimento;
- III. adequações do sistema viário, tais como: leitos carroçáveis, barreiras, canteiros

- centrais, geometria, calçadas, ciclovias, dentre outros;
- IV. adequação de acessos de veículos, bicicletas, pedestres e cadeirantes ao empreendimento, inclusive indicação de faixa de aceleração ou desaceleração de veículos, quando couber;
 - V. adequação de quantitativo de vagas de veículos, bicicletas e motocicletas;
 - VI. adequação das áreas para realização das operações de carga e descarga e embarque e desembarque;
 - VII. alargamento das calçadas do empreendimento, resguardando a acessibilidade universal;
 - VIII. implantação, adaptação ou melhorias no mobiliário urbano destinado ao transporte coletivo, estacionamento de bicicletas, dentre outros;
 - IX. adequações necessárias para garantir a melhoria na qualidade ambiental urbana da vizinhança, tais como: arborização, permeabilidade do solo e visual dos muros e fachadas, dentre outros;
 - X. oitiva da população inserida na área de influência do empreendimento;
 - XI. demais adequações necessárias para mitigar incômodos urbanísticos, paisagísticos e ambientais ocasionados sobre a vizinhança.

Art. 61. A CTA poderá recomendar medidas de qualificação urbanística não vinculadas ao funcionamento do empreendimento tais como: disponibilização de área para ampliação de calçadas, implantação de ciclovia, reestruturação viária, dentre outros, assegurado o direito à aplicação dos índices de controle urbanísticos previstos no Anexo 9 desta Lei sobre a área e os limites originais do terreno.

Parágrafo único. Excetua-se do *caput* deste artigo a taxa de permeabilidade e o afastamento frontal, sendo que o último índice deverá atender, no mínimo, recuo de 3,00m a partir do novo alinhamento que venha a ser definido, quando o valor exigido para a zona for igual ou superior a 3,00m.

Art. 62. As exigências previstas no artigo anterior e as conclusões das análises dos empreendimentos especiais comporão documento técnico emitido pela CTA, denominado Decisão.

Parágrafo único. O interessado poderá recorrer da Decisão da CTA através de requerimento devidamente justificado encaminhado ao C MPU.

Art. 63. O Termo de Compromisso de Empreendimento Especial firmado entre o interessado e o Município será emitido sempre que necessário, constando as condicionantes de implantação dos empreendimentos especiais, incluindo as medidas mitigadoras, compensatórias e de qualificação urbanística oriundas da análise da CTA.

Art. 64. A emissão de Certificado de Conclusão e Alvará de Funcionamento regular do empreendimento fica condicionada ao completo atendimento do Termo de Compromisso de Empreendimento Especial.

Art. 65. Na aprovação de projetos de regularização, reformas e ampliações de edificações preexistentes à vigência desta Lei, que se enquadrarem como empreendimentos especiais, excetuados os casos previstos no § 2º do artigo 59, fica facultado à CTA solicitar estudos complementares e adequações julgadas cabíveis, nos termos do artigo 60.

Seção III – Dos empreendimentos gerador de impacto de vizinhança

Art. 66. Consideram-se empreendimentos geradores de impacto de vizinhança aqueles usos ou edificações, públicos ou particulares, que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos.

Art. 67. Ficam caracterizados como empreendimentos geradores de impacto urbano aqueles que se enquadrem pelo menos em uma das seguintes situações:

- I. usos não residenciais conforme caracterizados pelo Anexo 8;
- II. edificações destinadas ao uso não residencial com área computável maior que 10.000m²;
- III. empreendimentos residenciais ou mistos que ofereçam mais de 300 vagas de estacionamento de automóveis;
- IV. empreendimentos residenciais ou mistos com mais de 300 unidades;
- V. loteamentos com área parcelável da gleba igual ou maior que 100.000m²;
- VI. obras de construção ou ampliação viárias sujeitas a elaboração de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA/RIMA;
- VII. obras de edificações ou viárias para implantação de sistema metropolitano de transporte coletivo.

Art. 68. A Aprovação de projetos e/ou a emissão de Alvará de localização e funcionamento de empreendimentos enquadrados como geradores de impacto urbano ficam condicionados à elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo interessado, o qual deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança, 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 infraestruturas 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 e destinação de resíduos sólidos;
- XII. os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no local;
- XIII. o adensamento populacional;
- XIV. ventilação, iluminação, permeabilidade e sombreamento do entorno, poluição luminosa, incomodidades decorrentes da reflexão das superfícies exteriores;
- XV. interferências na configuração da paisagem natural e construída.

Art. 69. Previamente à elaboração do EIV, o interessado deverá requerer à Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano (CTA) o Termo de Referência, que indicará todos os aspectos que devem ser estudados em cada caso específico.

Parágrafo único. Caso o interessado não concorde com algum item solicitado no Termo de Referência, o mesmo poderá dirigir recurso, devidamente fundamentado, ao CMPU.

Art. 70. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será elaborado por equipe técnica multidisciplinar, cujos profissionais e coordenador estejam habilitados a responder pelo conteúdo por eles realizado, dentro do escopo constante no Termo de Referência.

§1º No caso de não atendimento do Termo de Referência, a CTA emitirá parecer de análise técnica solicitando complementação de informações, bem como esclarecimento de dúvidas e questionamentos, por no máximo três vezes.

§2º Após a terceira emissão do parecer técnico citado no parágrafo anterior, caso as exigências não venham a ser atendidas, o processo de EIV será arquivado pela CTA.

Art. 71. Compete à Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano (CTA) a avaliação do EIV e conseqüente recomendação de aprovação ou não do empreendimento, podendo indicar a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias nos termos desta Lei e de sua regulamentação, através de parecer técnico conclusivo encaminhado para apreciação do CMPU.

§1º As medidas mitigadoras e/ou compensatórias exigíveis para os empreendimentos de impacto levarão em consideração os aspectos apontados no EIV, devendo prevenir, reduzir ou compensar, às expensas do empreendedor, os impactos negativos sobre a vizinhança provocados pela implantação do empreendimento.

§2º A análise do EIV poderá indicar a alteração do empreendimento, inclusive com redução de seu porte, no caso de necessidade de melhor adequação da edificação ao entorno, inclusive como medida de proteção dos marcos referenciais da paisagem, considerando os aspectos avaliados.

§3º Nos casos em que as medidas mitigadoras demandem em necessidade de doação de área de terreno do empreendimento ou transferência de direitos de ocupação, mediante anuência dos órgãos competentes, os índices de controle urbanísticos previstos no Anexo 9 deverão ser aplicados sobre os limites e a área remanescentes do mesmo, exceto o coeficiente de aproveitamento, o qual poderá ser aplicado sobre a área original do terreno.

§4º Nos casos de implantação de medidas compensatórias que demandem doação de área do terreno do empreendimento ou transferência de direitos de ocupação, mediante anuência dos órgãos competentes, a administração poderá, desde que sem prejuízo da qualidade urbanística da área de entorno, autorizar a aplicação dos índices de controle urbanísticos previstos no Anexo 9 sobre os limites originais do terreno, devendo, no entanto, ser respeitado no mínimo o afastamento frontal de 3,00 metros a partir do novo alinhamento.

§5º Quando se tratar de aforamento em terreno de marinha, aplica-se o previsto no parágrafo 4º com a devida transferência da área aforada ao Município, mediante anuência prévia do Serviço de Patrimônio da União do Estado.

§6º Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) a aprovação do EIV por meio de resolução, na qual deverão constar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem adotados pelo empreendimento, ainda que remetam parcial ou integralmente o parecer técnico elaborado pela CTA.

Art. 72. É obrigatória a realização de Audiência Pública, coordenada pelo Executivo Municipal, antes da aprovação do EIV pelo CMPU, quando o empreendedor prestará esclarecimentos a respeito do empreendimento gerador de impacto urbano à população de sua área de influência, sob pena de nulidade do ato.

§1º A convocação, divulgação e organização da audiência de que trata o *caput* deste artigo, bem como a apresentação do EIV, serão de responsabilidade do interessado/empreendedor, inclusive as despesas decorrentes do ato.

§2º Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias ou arquivo digital por qualquer interessado, no órgão municipal competente e disponibilizados no site oficial da Administração Pública Municipal, conforme o artigo 53 da Lei Orgânica do Município.

Art. 73. Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos ou comprometimento da qualidade urbana da área de influência, geração de incomodidades e interferências no tráfego, comprovadas no EIV e no parecer técnico da CTA, após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) poderá opinar pelo indeferimento do empreendimento gerador de impacto urbano em análise.

Art. 74. Todas as medidas mitigadoras e compensatórias definidas para implantação de empreendimento classificado como gerador de impacto de vizinhança constarão em Termo de Compromisso de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias, firmado entre o interessado e o Município, que condiciona a aprovação da edificação,

reforma ou alteração de uso, bem como do Alvará de Localização e Funcionamento.

Parágrafo único. A execução das medidas mitigadoras e compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor, sob supervisão do Município, ou o valor correspondente às despesas delas decorrentes poderá ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, previsto nesta Lei.

Art. 75. O Certificado de Conclusão e o Alvará de Localização e Funcionamento regular só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias.

Art. 76. Para a implantação de atividades e a aprovação de projetos de regularização, reformas e ampliações de edificações existentes, antes da vigência desta Lei, que se enquadrarem como empreendimento gerador de impacto de vizinhança, fica facultado à CTA exigir EIV ou outras informações, adequações e mitigações julgadas cabíveis, nos termos do artigo 60.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também a situações que tenham sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou Relatório de Impacto Urbano - RIU.

Art. 77. A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos requeridos nos termos da legislação pertinente.

Art. 78. Decreto do poder executivo municipal definirá as formas de elaboração, apresentação, processo de tramitação e prazos para validade do EIV, após aprovação pelo C MPU.

Capítulo II – Da ocupação do solo

Seção I – Das disposições gerais

Art. 79. A ocupação do solo fica condicionada ao atendimento dos seguintes índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona em que se situarem, conforme previsto no Anexo 9 – Índices de controle urbanísticos por zona:

- I. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo daquele lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo mínimo daquele lote, sob pena de caracterização do sub-aproveitamento da propriedade imobiliária urbana;
- III. Taxa de Ocupação (TO) é o percentual que expressa a relação entre a área da projeção da edificação sobre a área do lote;
- IV. Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do lote;

- V. Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação, excluídos a platibanda, o telhado, casas de máquinas de elevador, barrilete, caixa d'água e para raio (SPDA).
- VI. Altura da edificação é a distância vertical entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, casas de máquinas de elevador, barrilete, caixa d'água e para raio (SPDA), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos, respeitado o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo;
- V. Altitude máxima da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da edificação, incluindo elementos instalados sobrepostos, e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia;
- 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 de sua acessão;
- VIII. Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão;
- IX. Número de vagas para estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade, da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;
- X. Número de vagas para bicicletas é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade, da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;
- XI. Número de vagas para carga e descarga de mercadorias é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade e da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;
- XII. Número de vagas para embarque e desembarque é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade e da área computável do empreendimento, e/ou do número de unidades;
- XIII. Área e testada de lote estabelecem as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.
- XIV. Arborização de superfícies corresponde ao quantitativo de indivíduos arbóreos a serem plantados em função da superfície descoberta e impermeabilizada assentada sobre o terreno;
- XV. Sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais correspondente ao reservatório de retenção de águas pluviais implantado internamente ao lote, com capacidade e dimensionamento definido nesta lei, contribuindo de maneira cumulativa ao conjunto de infraestrutura pública e privada de drenagem urbana;
- XVI. Sistema para aproveitamento de água não potável correspondente à estrutura instalada no empreendimento que permita a sua utilização conforme normas técnicas.

§1º Nos casos em que a diferença entre a cota média e mínima dos alinhamentos do terreno for superior a 2,5m, o excedente será computado na altura da edificação.

§2º Na Zona de Ocupação Restrita ZOR 1 – Ilha do Boi e Ilha do Frade e ZOR 2 – Fradinhos e Ponta Formosa a altura da edificação será computada a partir do perfil natural do terreno até a laje de cobertura, excluída a platibanda ou o telhado, permitindo –se o escalonamento das edificações.

Art. 80. Quando da aprovação de reformas de edificações aprovadas de acordo com o regime urbanístico vigente antes desta lei, apenas os índices de controle urbanístico que estão sendo agravados deverão atender à legislação em vigor, sendo que nos casos de mudança de uso o coeficiente de aproveitamento e o número de vagas de estacionamento deverão atender ao disposto para o novo uso.

Parágrafo único. Excetua-se da exigência de atendimento ao coeficiente de aproveitamento e número de vagas de estacionamento disposto nesta Lei os casos de mudança de uso das edificações localizadas na ZEIU 1.

Art. 81. Quando se tratar de ampliação para construção de elevadores, melhorias das áreas de circulação de uso comum, construção de bicicletários e paraciclos, bem como para adequação da edificação às normas de acessibilidade e segurança contra incêndio e pânico, por solicitação do interessado, as edificações existentes aprovadas antes da vigência desta Lei poderão ter diminuídos ou dispensados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento, após parecer favorável da CTA.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se as obras de ampliação para implantação de varandas, desde que respeitados os afastamentos de frente previstos nesta Lei.

Art. 82. No processo de aprovação de projetos de edificações poderá ser recomendada a adoção de medidas de qualificação urbanística tais como disponibilização de área para ampliação de calçadas, implantação de ciclovia, reestruturação viária, dentre outros, em especial nos seguintes casos:

- I. imóveis atingidos pelos projetos de alinhamento viário;
- II. imóveis localizados em vias com previsão de implantação de ciclovia conforme Anexo 5;
- III. imóveis com testada para passeio público com faixa de percurso com dimensão inferior à estabelecida em norma de acessibilidade, incluindo restrições decorrentes de mobiliário e arborização urbanos.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo fica assegurado o direito à aplicação dos índices de controle urbanístico sobre a área e limites originais do terreno, com exceção da taxa de permeabilidade, que deverá ser aplicada sobre a área remanescente do terreno, e do afastamento frontal que deverá atender, no mínimo, recuo de 3,00m a partir do novo alinhamento que venha a ser definido, quando o valor exigido para a zona for igual ou superior a 3,00m.

Art. 83. Para a aprovação de projeto de edificação, deverá ser indicada a classificação

de usos e/ou atividades referidas no artigo 53 e Anexo 8 – Tabela 02 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 nos termos fixados nesta Lei.

Art. 84. Ficam vedadas a construção e a mudança de uso de edificações destinadas às atividades consideradas proibidas na zona onde se pretenda a sua implantação.

Parágrafo único. A aprovação de projetos de regularização ou de reforma de edificações existentes aprovadas ou já ocupadas por atividades não permitidas na zona de sua implantação deve ser analisada pela Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano - CTA, ouvido o CMPU, desde que possuam certificado de conclusão e/ou Alvará de Localização e Funcionamento, Alvará Sanitário ou Alvará Ambiental emitidos anteriormente à vigência desta lei, observando-se os critérios estabelecidos no artigo 60 e índices de controle urbanístico estabelecidos para o uso não residencial da zona de sua implantação.

Seção II – Dos índices e exigências urbanísticos

Art. 85. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento aplicáveis às Macrozonas de Reestruturação Urbana e Consolidada:

- I. Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,2;
- II. Coeficiente de aproveitamento estabelecido conforme a zona de situação do imóvel, nos termos do Anexo 9 – Índices de controle urbanísticos por zona.

Parágrafo único. Não se sujeitam à aplicação de coeficiente de aproveitamento mínimo imóveis tombados e de interesse de preservação, áreas e equipamentos públicos e comunitários, áreas abrangidas por Zona Industrial, Zonas de Ocupação Especial e Zonas de Proteção Ambiental.

Art. 86. No cálculo do coeficiente de aproveitamento não serão computados:

- I. as áreas dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum;
- II. as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- III. as áreas de uso comum destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço vinculadas ao uso residencial nas edificações residenciais multifamiliares (R 3 e R 4) e nos condomínios de uso misto;
- IV. as áreas destinadas à circulação horizontal e vertical localizadas no pavimento térreo, nos pavimentos garagem e nos pavimentos que contenham áreas de lazer, sendo que o último caso é aplicável apenas nas edificações destinadas aos usos residencial multifamiliar e misto;
- V. a área de uso não residencial correspondente a até 0,5 de coeficiente de aproveitamento, localizada no pavimento térreo de empreendimentos de uso misto que apresentem no mínimo 75% do coeficiente de aproveitamento utilizado

- destinado ao uso residencial;
- VI. os mezaninos, desde que vinculados às unidades não residenciais localizadas no pavimento térreo e com área correspondente a até 70% da respectiva unidade, em todos os casos limitados a 100,00m² (cem metros quadrados);
 - VII. as áreas de compartimentos técnicos limitadas a 5% da área construída;
 - VIII. as áreas de varandas limitadas a 20% da área computável da unidade nas edificações de uso residencial multifamiliar e da unidade de hospedagem em hotéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, maternidade e sanatórios;
 - IX. as áreas de varanda limitadas a 7,5% da área computável da unidade nas edificações não residenciais.

Parágrafo único. Para efeito de exclusão das áreas técnicas do cômputo do coeficiente de aproveitamento, a destinação de cada compartimento deverá ser especificada no projeto arquitetônico.

Art. 87. No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computados pisos drenantes e áreas vegetadas, sendo vedada sua localização em subsolo ou sob a projeção dos beirais, platibandas, marquises, varandas, sacadas e balcões que superem 1,00m (um metro) de largura.

§1º Deverá ser resguardada área vegetada correspondente a no mínimo metade da taxa de permeabilidade, sobre a qual não será admitida sua utilização como acesso de veículos.

§2º A área identificada para o cálculo da taxa de permeabilidade não poderá apresentar qualquer vedação ou impermeabilização de seu subsolo.

§3º Na aprovação de projetos de reformas e de edificações novas em terrenos com área menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser substituída por sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, aplicando-se o índice $Tr=0,15$.

§4º Na aprovação de projetos de edificações novas em terrenos de área maior que 500m² (quinhentos metros quadrados) e menor ou igual a 1.000m² (mil metros quadrados), localizados nas bacias críticas de drenagem urbana, será acrescida, à taxa de permeabilidade, a exigência de execução de sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, com índice de $Tr=0,15$, sendo que, para os terrenos inseridos nessa faixa de área localizados fora das bacias críticas aplicar-se-á o disposto no parágrafo 3º deste artigo.

§5º Na aprovação de projetos de edificações novas em terrenos de área maior que 1.000,00 m² (mil metros quadrados), será acrescida à taxa de permeabilidade a exigência de execução de sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, com índice de $Tr=0,20$.

§6º Em casos excepcionais de aprovação de projetos de edificações novas em que, através de laudo técnico emitido por profissional habilitado, comprove-se que o terreno em análise apresenta problemas de geotécnica e/ou que esteja situado em áreas de

riscos mapeadas pelo Plano Municipal de Redução de Risco, a critério do CMPU e após parecer técnico do órgão municipal competente, será avaliado o risco existente e a possibilidade de adoção da taxa de permeabilidade constante nesta Lei, e/ou sua substituição por sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, sempre primando pela diminuição ou eliminação dos riscos constantes no local.

§7º A identificação das bacias críticas de drenagem urbana consideradas para aplicação do disposto nesta Lei é a constante no Anexo 13 - Mapeamento das Bacias Críticas.

Art. 88. O sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais será apresentado para aprovação juntamente com o do projeto arquitetônico da edificação.

§1º O reservatório deverá ser dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = Tr \times Ai \times IP \times t$ onde:

V= volume do reservatório;

Tr= percentual do volume total de chuva a ser reservado

Ai= área total impermeabilizada;

IP= Índice pluviométrico;

t= tempo de duração da chuva, igual a uma hora.

§2º O valor do índice pluviométrico (IP) considerado para dimensionamento do reservatório, que trata o parágrafo 1º deste artigo, será de 0,097, exceto nos casos dos terrenos localizados nas vias arteriais inseridas nas áreas abrangidas pelas bacias críticas de drenagem urbana, cujo valor do IP será igual a 0,116.

Art. 89. Na aprovação de projetos de reformas, cuja área acrescida for igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), e de edificações novas com área construída igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser implantado sistema para aproveitamento de água não potável, com volume, no mínimo, igual a 30% da capacidade do sistema de captação, armazenamento e disposição.

Parágrafo único. Nos casos de aprovação de projetos de reforma, a exigência estabelecida no *caput* será aplicada apenas à área acrescida da edificação.

Art. 90. No cômputo do gabarito serão excluídos os pavimentos em subsolos.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo as edificações situadas na Zona de Ocupação Restrita ZOR 1 – Ilha do Boi e Ilha do Frade e ZOR 2 – Fradinhos e Ponta Formosa, sendo que o gabarito será computado a partir do perfil natural do terreno, permitindo-se o escalonamento das edificações.

Art. 91. Nos pavimentos em subsolo será admitido afloramento máximo de 1,40m em relação à cota mínima.

Art. 92. A critério do CMPU, com base em parecer técnico da CTA, poderão ser analisados recursos relativos à aplicação do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 79

e no artigo 91, em função de:

- a) lotes que tenham características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo;
- b) terreno com duas ou mais testadas voltadas para logradouros com hierarquização distinta;
- c) possibilidade de interferência na paisagem urbana.

Art. 93. Nos lotes que possuam duas testadas, excetuados os de esquina, para a aplicação do gabarito e altura da edificação, será medida a distância entre as testadas por uma linha perpendicular às mesmas e feita a divisão dessa distância em partes proporcionais às larguras das testadas, adotando-se, para cada uma das partes, a altura e gabarito relativos a cada rua.

Art. 94. Quando a largura da via for parâmetro para a determinação da altura da edificação, para os lotes que apresentarem duas testadas, voltadas para vias com larguras diferentes, o cálculo da altura da edificação deverá considerar a média aritmética da largura das vias, de acordo com o plano de urbanização do local.

Parágrafo único. Nos lotes com mais de duas testadas, serão consideradas as duas vias de maior largura para aplicação do cálculo de que trata o *caput* deste artigo.

Art. 95. A altura máxima das edificações sujeitar-se-á, independentemente do disposto nesta Lei:

- I. às normas de segurança de navegação aérea e marítima, estabelecidas pela autoridade competente;
- II. às regras de tombamento e/ou proteção visual de monumentos estabelecidos por qualquer instância federativa.

Art. 96. Os afastamentos mínimos de frente atenderão às dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei para cada zona, conforme estabelecido no Anexo 9 – Índices de controle urbanísticos por zona.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo as vias relacionadas abaixo, para as quais ficam mantidos os respectivos valores de afastamento de frente, já estabelecidos em legislação anterior, conforme abaixo:

- I. Ruas Aprígio Vieira Gomes, Maria Vieira de Souza, Dom Emanuel e Luiz Serafim Derenze, Bairro Mata da Praia, afastamento frontal = 1,50m;
- II. Ruas Padre Antônio Ribeiro Pinto e Desembargador Lourival de Almeida, Bairro Praia do Suá, afastamento frontal = 0m;
- III. Rua Joaquim Leopoldino Lopes e Praça Otto Neto, Bairro Consolação, afastamento frontal = 3,00m;
- IV. Rua Hermes Bastos, Bairro Maruípe, afastamento frontal = 1,50m;

- V. Rua Aylton Ladislau (trecho entre as ruas Zemínio de Oliveira e Jornalista Walmor Miranda), Bairro Fradinhos, afastamento frontal = 1,50m;
- VI. Ruas Alcides Monteiro (trecho entre Rua Aylton Ladislau e sua interrupção) e Luiz Rocha (trecho entre as ruas Zemínio Oliveira e Aylton Ladislau), Bairro Fradinhos, afastamento frontal = 1,20m;
- VII. Rua Senador Salgado filho, Bairro Jucutuquara, afastamento frontal = 0m;
- VIII. Rua Santos Dumont (trecho entre a Av. Maruípe e Rua Valdir Ribeiro dos Santos e Servidão Francisco Costa Firme), Bairro Tabuazeiro, afastamento frontal = 0m;
- IX. Rua Teófilo Costa, localizada no loteamento Santa Terezinha, nas quadras 4, 4A, 7 e 8 o afastamento frontal será igual a 2,00m, e na quadra 10 o afastamento frontal será de 1,00m.

Art. 97. Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:

- I. elementos descobertos aflorados até 0,5m em relação ao alinhamento com o logradouro público, tais como piscinas, decks, jardineiras, central de gás;
- II. muros divisórios, escadarias ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência para acesso ao térreo da edificação;
- III. construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente abaixo da cota mínima do alinhamento do lote com o logradouro público, e dele distanciada no mínimo 1,00m (um metro);
- IV. depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, ocupando em todos os casos, no máximo 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);
- V. rampas de acesso de qualquer edificação e garagens de usos residenciais unifamiliares (R1) e multifamiliares de pequeno porte (R2), quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento);
- VI. vagas de estacionamento de bicicletas e paraciclos, área de embarque e desembarque e área de carga e descarga de motocicletas, desde que sejam descobertas, resguardado o acesso à edificação;
- VII. marquises e beirais que se projetem em no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento frontal, sendo admitida projeção máxima de 2,00m;
- VIII. adornos que se projetem em no máximo 0,50m sobre o afastamento;
- IX. balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00m a partir do segundo pavimento, desde que o afastamento frontal mínimo da edificação seja superior ou igual a 4,00m.

Art. 98. O afastamento mínimo de frente exigido para cada zona de uso não poderá ser utilizado para estacionamento de automóveis e área de carga e descarga, exceto no caso disposto nos incisos V e VI do artigo 97.

Parágrafo único. Quando se tratar de reforma e regularização de edificações já existentes antes da vigência desta Lei, através de proposta da CTA e com base em estudos relativos ao sistema viário, poderão ser indicados:

- I. os locais onde as vagas de estacionamentos de automóveis obrigatórias e as áreas destinadas à carga e descarga poderão localizar-se no afastamento de frente;
- II. o percentual da testada do lote que poderá ser utilizada como acesso às vagas para estacionamento de veículos.

Art. 99. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas vias, total ou parcialmente, através de Ato do Executivo Municipal, após aprovação do CMPU, com base em parecer técnico da CTA, em função de uma ou mais das hipóteses abaixo:

- I. existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido nesta Lei;
- II. melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;
- III. adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de conjuntos habitacionais já implantados.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não poderá ser aplicado para lotes localizados nas vias arteriais e coletoras, ou nas vias em que forem previstos projetos de novo alinhamento para ampliação do sistema viário, conforme estabelecido nesta Lei, excetuando-se a Av. Santo Antônio e Rodovia Serafim Derenzi.

Art. 100. O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, após aprovação do CMPU, com base em parecer técnico da CTA e mediante solicitação dos interessados, 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 da legislação federal;
- II. melhor adequação da obra arquitetônica ao lote de sua implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 101. Nas edificações que não atendem às normas relativas ao afastamento de frente previstas nesta Lei, ficam vedadas obras de ampliação e/ou alteração na área e em seu volume correspondente a este afastamento.

Art. 102. Nos lotes com mais de uma testada será exigido integralmente o afastamento de frente para cada uma das testadas, aplicando-se o afastamento lateral às demais divisas.

Art. 103. Nos lotes com apenas uma testada entende-se por divisa lateral aquela cujo segmento de reta intercepta a testada do lote e/ou aquela cujo segmento de reta não intercepta a testada do lote, mas seu prolongamento intercepta o prolongamento da direção predominante da testada em ângulo compreendido entre 45° e 135°, conforme

exemplificado no Anexo 14 – Definição de divisa de lotes.

Parágrafo único. As divisas de fundos são todas aquelas que não correspondam à testada do terreno e às divisas laterais.

Art. 104. Os lotes que possuírem testadas para vias públicas com largura predominantemente inferior a 4m (quatro metros) ficam dispensados de afastamento frontal.

Art. 105. Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser tomados ao longo de toda a fachada relativa ao pavimento ao qual se aplica o afastamento, considerando-se o sentido horizontal da edificação, sendo permitido o escalonamento vertical da edificação.

Art. 106. Os afastamentos laterais e de fundos constantes do Anexo 15 - Afastamentos laterais e de fundos, são aplicados para as edificações com ou sem abertura para ventilação e iluminação.

Art. 107. O número de vagas de estacionamento de automóveis e bicicletas, carga e descarga de mercadorias, embarque e desembarque, estabelecido para as edificações nas diversas zonas conforme seu uso é o constante no Anexo 16 – Exigências de vagas.

§1º Nas edificações situadas em vias arteriais, coletoras e locais principais que ofertarem mais de 15 vagas de estacionamento, deverá ser prevista área de acumulação com no mínimo 5,00 m na entrada de veículos.

§2º As edificações situadas nas vias relacionadas no Anexo 17 – Vias com restrição de acesso de veículos deverão ter o acesso à garagem analisados pela CTA e aprovados pelo CMPU, que poderão definir restrições ao uso e à ocupação requeridos, bem como dispensar a obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos.

§3º O projeto de edificação que demande vaga de estacionamento em terreno que não possua testada para via de circulação de veículos será dispensado da exigência de vagas, excetuando os empreendimentos especiais, cuja dispensa será avaliada pela CTA.

§4º 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.

§5º Quando na mesma edificação houver atividades com exigências de vagas diferentes, o cálculo do número de vagas será feito separadamente, considerando as áreas ocupadas por cada atividade, e a isenção de vagas indicadas no Anexo 16 será aplicada sobre o número total de vagas.

§6º As dimensões das vagas de veículos não discriminadas pelo Código de Edificações, bem como das faixas de manobras, deverão ser regulamentadas por ato do poder executivo.

§7º No caso de reforma ou regularização de edificações existentes antes da vigência desta Lei, as vagas para carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque poderão ser dispensadas, desde que o interessado comprove, através de laudo técnico, a

impossibilidade de atendimento na área interna ao lote, e após análise da CTA e aprovação do CMPU.

Art. 108. No caso de análise dos empreendimentos geradores de impacto urbano, sujeitos à aprovação de EIV, o quantitativo mínimo de vagas de estacionamento de automóveis, bicicletas, embarque e desembarque e carga e descarga, deverá seguir os índices de demanda aferidos no EIV, quando a exigência do EIV for superior à constante no Anexo 16 desta legislação para o enquadramento anterior.

§1º Para os casos de uso residencial em que o EIV aferir índices inferiores à legislação, deverão ser atendidos os índices previstos no Anexo 16 desta Lei.

§2º Para os casos de uso não residencial, inclusive os localizados em edificações de uso misto, em que o EIV aferir índices inferiores à legislação, deverá ser ofertado o índice do EIV aplicado sobre toda área computável do empreendimento, ou, o índice do Anexo 16 desta Lei aplicado sobre a área computável do empreendimento até o limite de enquadramento em EIV, devendo prevalecer, em todos os casos, a maior demanda calculada.

Art. 109. Por solicitação do interessado, de acordo com parecer técnico da CTA e aprovação do CMPU, poderá ser reduzida a exigência de vagas de automóveis, com base na análise de sua localização, bem como na demanda de veículos dos seus usuários, nas seguintes situações:

- I. Equipamentos públicos comunitários de educação, saúde e de assistência social, bem como Hospitais Filantrópicos;
- II. Aprovação de projeto de regularização e reforma de edificações preexistentes a esta Lei, destinadas à implantação de quaisquer atividades na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1) e Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1.

Art. 110. A disposição das vagas de estacionamento de veículos no interior das garagens deverá respeitar o dimensionamento mínimo e permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo, de acordo com o estabelecido no Código de Edificações.

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência de movimentação independente as vagas destinadas a 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.

Art. 111. Nos casos de reforma, regularização ou mudança de uso de edificações preexistentes, aprovadas anteriormente à vigência desta Lei, a CTA poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de automóveis em outro terreno comprovadamente vinculado à edificação e/ou atividade, com distância máxima de percurso de 200m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

§1º Para efeito de aplicação do *caput* deste artigo, deverá ser aprovado projeto de estacionamento no imóvel onde estarão situadas as vagas e tal vinculação será gravada à

margem da matrícula dos dois imóveis.

§2º O desvirtuamento do uso do outro terreno onde estiverem situadas as vagas de estacionamento implicará, a qualquer momento, na cassação do Alvará de Funcionamento do empreendimento implantado na edificação principal.

Art. 112. Quando se tratar de implantação de atividades em edificações já existentes antes da vigência desta Lei, destinadas a Empreendimentos Especiais, a CTA poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de automóveis em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade e com distância máxima de percurso de 200m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

§1º Para efeito de aplicação do *caput* deste artigo, o responsável pelo Empreendimento Especial deverá apresentar contrato de aluguel e/ou cessão de uso do outro imóvel onde estarão situadas as vagas de estacionamento, com prazo correspondente ao período de vigência do Alvará de Funcionamento, descrevendo a finalidade e a quantidade de vagas disponibilizadas.

§2º O desvirtuamento do uso do outro imóvel onde estiverem situadas as vagas de estacionamento implicará, a qualquer momento, na cassação do Alvará de Funcionamento do empreendimento implantado na edificação principal.

§3º Quando comprovada a impossibilidade de atendimento do estacionamento dentro do limite de 200m (duzentos metros), as vagas de automóveis poderão ser disponibilizadas em distância superior, desde que o responsável pelo empreendimento firme convênio com estacionamento e serviço de manobristas, o qual deverá ter licença válida para a atividade de estacionamento de automóveis.

Art. 113. Nos casos de aprovação de projetos de edificações novas, regularização e reformas que implique em acréscimo de área construída superior a 1.000,00m², que disponham de estacionamentos descobertos assentados sobre o solo com capacidade superior a 30 (trinta) vagas para automóveis, deverá ser implantada arborização na proporção de ao menos um indivíduo arbóreo para cada 03 (três) vagas de estacionamento, distribuídos em toda a superfície utilizada como estacionamento.

§1º As golgas das árvores poderão ocupar parcialmente a área das vagas, de acordo com o especificado no Anexo 18 – Arborização em estacionamentos.

§2º Nos casos de aprovação de projetos de reforma e regularização em que for comprovada a impossibilidade de atendimento do disposto no *caput* deste artigo, será avaliada a redução ou dispensa da exigência, pelo setor responsável pela aprovação de projetos.

Capítulo III – Do parcelamento do solo, desdobro, remembramento e condomínio

Seção I – Das disposições gerais

Art. 114. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento e

desmembramento, assim como o desdobro e o remembramento, operar-se-ão na forma desta Lei, observando-se, ainda, as disposições das Leis Federal e Estadual de parcelamento do solo.

Art. 115. Para fins de parcelamento do solo deverão ser observadas as características físicas e estruturais do sistema viário estabelecidas no Anexo 6 - Características físicas e estruturais da rede viária básica.

Art. 116. Não se admite aprovação de parcelamento do solo que dê origem a lote sem testada para via pública, salvo quando combinado ao seu concomitante remembramento à área com acesso a logradouro público.

Art. 117. 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 existentes nos lotes resultantes.

Seção II – Do parcelamento do solo

Subseção I – Aspectos gerais do parcelamento do solo

Art. 118. Enquadram-se como parcelamento do solo para fins urbanos as seguintes modalidades de subdivisão de glebas ou lotes:

- I. Loteamento, caracterizado como subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. Desmembramento, caracterizado como subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 119. A subdivisão de qualquer lote ou gleba com dimensão superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) será realizada obrigatoriamente por meio de loteamento.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* deste artigo, os casos de parcelamento do solo que objetivarem o atendimento de exigências decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, Estudo Especial de Avaliação de Empreendimento Especial e de processos de desapropriação, para os quais será admitida a adoção de outra modalidade.

Art. 120. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I. terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II. terrenos aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública;
- III. terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;

- IV. terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
- V. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI. terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- VII. áreas delimitadas como Zona de Proteção Ambiental;
- VIII. áreas de preservação permanente e unidades de conservação declaradas em legislação federal, estadual ou municipal.

§1º Admitir-se-á o parcelamento do solo nas hipóteses descritas nos incisos I, II, IV e V deste artigo, desde que comprovada a viabilidade de utilização da área por meio de estudo técnico, a ser aprovado pelo CPMU, contemplando medidas corretivas e cronograma para execução de tais medidas que serão de responsabilidade do loteador.

§2º Na hipótese descrita no inciso III deste artigo, poderá ser realizado o parcelamento do solo desde que comprovada a viabilidade de utilização da área por meio de estudo técnico, com a respectiva Carta de Viabilidade das concessionárias, contemplando medidas compensatórias ou obrigações de obras de infraestrutura para esse atendimento, bem como o cronograma para execução de tais medidas que serão de responsabilidade do loteador.

§3º Será admitido o parcelamento do solo em área com as características descritas no inciso VI deste artigo, desde que comprovada a viabilidade de utilização da área por meio de estudo técnico, com a respectiva responsabilidade de técnico competente, contemplando medidas corretivas de terraplanagem e cronograma para execução de tais medidas que serão de responsabilidade do loteador.

§4º As medidas corretivas e o seu cronograma de execução deverão constar no termo de compromisso que será assinado no ato de aprovação do loteamento.

§5º O disposto neste artigo não se aplica aos casos de regularização fundiária de interesse social e interesse específico, assim caracterizado pelo Município, cujas regras estão contidas no Título IV - Da Política Habitacional e de Regularização Fundiária.

Art. 121. Na aprovação de projetos de parcelamento do solo os lotes deverão respeitar as dimensões de testada e área mínima exigidas para a zona de localização da gleba a ser parcelada, constantes no Anexo 9 – Índices de controle urbanísticos por zona desta Lei.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima em todas as frentes para logradouro público deverá ser de 15,00m (quinze metros), exceto nos casos de regularização fundiária e Loteamento de Interesse Social - LIS.

Art. 122. A partir da data de registro do parcelamento do solo no cartório de imóveis passam a integrar o domínio do município as vias, as praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo.

Subseção II – Do loteamento

Art. 123. Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos dispostos nesta Lei e às diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo Município.

Parágrafo único. Quando se tratar de Loteamento de Interesse Social – LIS e regularização fundiária de interesse social ou específico deverão ser observados os requisitos urbanísticos estabelecidos no Título IV – Da Política Habitacional e de Regularização Fundiária do Município.

Art. 124. A área máxima das quadras não poderá ser superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), sendo que nenhuma de suas faces poderá ultrapassar 200,00m (duzentos metros) de comprimento.

Parágrafo único. Na hipótese da gleba apresentar inclinação superior a 12% (doze por cento) serão admitidas quadras com comprimento de face diferente do referido no *caput* deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível, mantido o limite de área de 20.000,00m².

Art. 125. A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e sua execução deverá observar os seguintes critérios:

- I. articular-se com as vias adjacentes, existentes e projetadas;
- II. respeitar as categorias de hierarquização estabelecida nesta Lei e definidas por ocasião das diretrizes emitidas ao projeto;
- III. obedecer ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra estruturais e paisagísticas estabelecidas no Anexo 6 - Características físicas e estruturais da rede viária básica.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos casos de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, assim caracterizados pelo Município, que atenderão em todos os casos normas e critérios próprios de aprovação.

Art. 126. O percentual de áreas a serem doadas ao Poder Público, destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável da gleba, não podendo ser demarcadas em:

- I. áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- II. áreas com menos de 15m (quinze metros) de testada;
- III. áreas sem acesso direto à via pública;
- IV. áreas não parceláveis nas hipóteses descritas nos incisos I a VIII do artigo 120.

§1º Deverá ser observado o mínimo de 10% da área total parcelável da gleba para espaços livres de uso público e equipamentos comunitários.

§2º Por conveniência e oportunidade, a critério do C MPU, o Município poderá avaliar o recebimento dos 10% de área destinada a espaços livres de uso público e

equipamentos comunitários em outros locais já parcelados da cidade, respeitada a equivalência do valor de avaliação das áreas, ou o recebimento deste valor revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para aquisição de áreas a serem destinadas aos mesmos fins.

§3º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelável da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou aos equipamentos comunitários, podendo ainda ser revertido em recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a critério do Município, ouvido o CMPU, a partir da análise de conveniência e oportunidade.

§4º Quando o percentual destinado aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total, sendo que, em todas as áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros).

§5º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento), podendo ser executada terraplanagem às expensas do loteador para atender à declividade máxima.

§6º As áreas não sujeitas ao parcelamento do solo, previstas nos incisos VII e VIII do artigo 120 quando doadas ao Poder público, não serão computadas para o cálculo do percentual de doação definido no *caput*.

§7º Poderá ser avaliado pelo município o computo de espaços livres de uso público em áreas localizadas em ZPA 3, sem prejuízo de 5% das áreas de doação destinada a equipamento comunitário, nos casos em que o projeto do loteamento contemplar a implantação da urbanização das áreas livres, o projeto de urbanização deverá ser aprovado pelos órgãos municipais competentes.

§8º As áreas previstas nos parágrafos 6º e 7º, quando destinadas a espaços livres de uso público, deverão respeitar as restrições ambientais e apresentar acesso por via pública.

Art. 127. Ao longo de nascentes, das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica ou da autoridade competente.

Subseção III – Do desmembramento

Art. 128. Os desmembramentos de glebas com área acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e limitados até 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de área destinada ao uso público, na seguinte proporção:

- I. áreas até 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), deverão doar 5% (cinco por cento) da área total a ser desmembrada para espaços livres de uso público, equipamentos comunitários ou ambos;

- II. áreas acima que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e limitadas a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), deverão doar 10% (dez por cento) da área total a ser desmembrada para espaços livres de uso público, equipamentos comunitários ou ambos.

Parágrafo único. A exigência de destinação de áreas públicas em desmembramentos adotará subsidiariamente as disposições desta lei aplicáveis aos loteamentos.

Seção III – Do desdobro

Art. 129. Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes, sem caracterizar parcelamento do solo, desde que a área original desdobrada seja menor ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), devendo atender a largura de testada e área mínimas definidas nesta Lei para cada zona.

§1º . O desdobro de lotes resultantes de remembramento devidamente aprovado no Município, será permitido desde que resulte em novos lotes que atendam no mínimo as dimensões e áreas do parcelamento do solo anteriormente aprovado.

§2º . Para fins de atendimento de exigências decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo Especial de Avaliação de Empreendimento Especial e de processos de desapropriação, admite-se desdobro que resulte em área remanescente com dimensão inferior à do lote mínimo previsto para a zona de uso, no Anexo 9.

Seção IV – Do remembramento

Art. 130. Considera-se remembramento, a unificação de lotes ou glebas com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 131. 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 exigida sua aprovação e registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis antes da emissão do Alvará de Execução.

§1º Nos casos em que todos os terrenos lembrados forem atingidos pela área construída da edificação, o registro do projeto de remembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis poderá ser apresentado antes da emissão do Certificado de Conclusão.

§2º Excetua-se do disposto no *caput* os casos de solicitação de aprovação de projetos que utilizem um ou mais lote(s) sem matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis, cuja unificação deverá ser averbada no Cadastro Imobiliário do Município, nos termos a serem fixados em Decreto, antes da emissão do Alvará de Execução.

Art. 132. Não se admite o remembramento de lotes que totalize área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nas ZEIS 1, exceto quando necessário para implantação de equipamentos públicos comunitários e áreas livres de uso público.

Seção V – Dos processos de aprovação

Subseção I – Da aprovação de loteamentos

Art. 133. Antes da aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a definição das diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

- I. planta planialtimétrica georreferenciada da gleba de terreno contendo mapa da cobertura vegetal, hidrografia e áreas de preservação permanente, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de responsabilidade Técnica (RRT);
- II. título de propriedade, inscrição de ocupação perante a União ou domínio útil da gleba de terreno;
- III. certidão negativa de tributos municipais, que incidam sobre o imóvel.

Parágrafo único. A forma de apresentação da planta a que se refere este artigo será regulamentada por ato do Poder Executivo.

Art. 134. Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, fixará as diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo no mínimo:

- I. indicação dos índices de controle urbanísticos e das categorias de uso previstos;
- II. traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) dos eixos viários principais que o projeto deverá contemplar, bem como sua respectiva hierarquia, em articulação com o sistema viário municipal e da Região Metropolitana da Grande Vitória, existente ou projetado;
 - b) da localização das praças e áreas verdes, privilegiando as visuais e a preservação dos elementos naturais;
 - c) dos locais destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
 - e) das faixas "*non aedificandi*" estabelecidas nesta Lei.

Art. 135. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para área a ser parcelada, terão prazo de vigência máximo de 2 (dois) anos.

Art. 136. Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do

loteamento à apreciação do Município, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

§1º O conteúdo e a forma de apresentação das plantas contendo o estudo de viabilidade que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo, devendo conter no mínimo os anteprojetos referentes à infraestrutura constantes desta Lei.

§2º Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início à elaboração dos projetos referentes à infraestrutura constante desta Lei.

§3º O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação e, na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do Estudo de Viabilidade Urbanística, o referido prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

§4º O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis 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.

Art. 137. Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará ao Município, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal acompanhado de:

- I. projeto do loteamento georreferenciado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com a respectiva ART ou RRT;
- II. projetos complementares de todas as infraestruturas descritas no artigo 140;
- III. declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- IV. certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a ausência de ônus reais;
- V. certidão negativa de tributos municipais, que incidam sobre o imóvel;
- VI. cronograma de execução das obras;
- VII. instrumento de garantia competente.

§1º O conteúdo e a forma de apresentação dos projetos que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo, devendo conter no mínimo os projetos de infraestrutura estabelecidos nesta Lei.

§2º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, 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, que deverão ser atendidas em 30 (trinta) dias úteis sob pena de automático arquivamento do processo independentemente de qualquer intimação prévia.

§3º 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 Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto no Artigo 18 da Lei 6.766/79 e suas alterações.

Art. 138. O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto após a assinatura de Termo de Compromisso firmado entre Município e o proprietário do loteamento, que explicitará as condições e prazos de execução do loteamento.

Art. 139. O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido ao Município pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de emissão do Alvará de Aprovação, sob pena de caducidade do mesmo enquanto este não estiver registrado no cartório, ou execução da garantia hipotecária para os casos de loteamento registrado.

§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 comprovado registro do loteamento e da eventual hipoteca em Cartório de Registros de Imóveis competente.

§2º O início de obra de implantação do loteamento caracteriza-se pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§3º O prazo máximo para o término das obras é de 4 (quatro) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução, sob pena de execução da garantia prestada pelo empreendedor.

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

Art. 140. Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas urbanas:

- I. redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. redes e equipamentos de iluminação pública;
- III. redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar;
- IV. redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- V. redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;

VI. obras de pavimentação e sinalização viária, inclusive calçadas, com as características geométricas, infra estruturais e paisagísticas da categoria de via estabelecidas nesta Lei;

VII. implantação das obras de paisagismo, conforme projeto aprovado;

VIII. obras para estabilização de solo e taludes, incluindo a revegetação, quando recomendada.

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. 141. A execução das obras de infraestrutura exigidas para implantação do loteamento será objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, sob a forma de uma das seguintes modalidades:

I. hipotecária;

II. caução em dinheiro.

§1º A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§2º Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária deverá ser destinado no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observadas as seguintes condições:

I. o interessado em acordo com o Município fará constar em cópia da planta do projeto de loteamento a localização, descrição e caracterização das quadras e lotes a serem dados em garantia hipotecária;

II. o Município 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.

Art. 142. A garantia prestada poderá ser liberada na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I. 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fio e de rede de águas pluviais;

II. 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

III. 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 143. Compete ao loteador o custeio da matrícula e averbação das áreas destinadas ao Poder Público Municipal.

Art. 144. A expedição do Alvará de Aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende da inscrição destes no Cartório de Registro Imobiliário.

§1º Não poderão ser expedidos Alvarás de Aprovação de edificações em lotes

tomados em garantia até sua liberação.

§2º 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 municipais.

Subseção II – Da aprovação de desmembramentos, remembramentos e desdobros

Art. 145. Para a aprovação dos projetos de desmembramento de área inferior a 10.000,00m², desdobro e remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

- I. Planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser parcelada, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com respectiva ART ou RRT;
- II. certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a ausência de ônus reais;
- III. certidão negativa de tributos municipais, que incidam sobre o imóvel.

Art. 146. A aprovação do projeto de desmembramento de áreas superiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) será precedida da fixação de diretrizes urbanísticas municipais para área a ser parcelada, mediante requerimento do proprietário acompanhado dos documentos discriminados no artigo 133.

§1º As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada terão validade pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§2º O interessado apresentará ao Município, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento de aprovação do projeto de desmembramento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, acompanhado de:

- I. projeto do desmembramento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA ou no CAU e com a respectiva ART ou RRT;
- II. certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e ausência de ônus reais;
- III. certidão negativa de tributos municipais, que incidam sobre o imóvel.

Art. 147. O conteúdo e a forma de apresentação dos projetos que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 148. O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto.

§1º O prazo de que se trata o *caput* deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda a exigências legais.

§2º O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 30 (trinta) dias úteis implicará a negativa e o arquivamento automático da solicitação.

§3º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento, remembramento ou desdobro no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§4º Compete ao proprietário da gleba desmembrada o custeio do registro das doações previstas em Lei.

§5º A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento, remembramento ou desdobro aprovado depende da inscrição destes no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI – Dos condomínios

Art. 149. A instituição de condomínio por unidades autônomas obedece ao disposto nesta Lei, bem como na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e suas alterações.

Art. 150. Entende-se por condomínio uma ou mais edificações situadas num mesmo lote ou gleba, com a definição de unidades autônomas de fruição privativa, bem como áreas livres de uso comum, compartilhadas por todas as unidades.

§1º As unidades autônomas podem ser isoladas, geminadas ou sobrepostas em dois ou mais pavimentos.

§2º Considera-se área livre de uso comum aquela que, por sua natureza, se destina ao uso coletivo, incluídos os acessos, não passível de apropriação individualizada.

Art. 151. Os condomínios residenciais, não residenciais ou mistos só poderão ser constituídos em glebas ou lotes com área máxima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excetua-se do *caput* deste artigo os condomínios não residenciais a serem constituídos na Zona Industrial – ZI, que não terão limite de área.

Art. 152. Os projetos de condomínios devem garantir acessos devidamente integrados ao sistema viário público já existente e apresentar testada máxima de 200,00m (duzentos metros).

Art. 153. Na instituição de quaisquer das modalidades de condomínio os índices de controle urbanístico serão aplicados à área total do lote ou gleba no qual se pretende instalá-lo, conforme sua zona de situação.

§1º A área de uso comum do condomínio não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do lote ou gleba, excetuado o uso residencial multifamiliar (R2).

§2º As vias comuns do condomínio deverão seguir os parâmetros dispostos para as vias locais no Anexo 7, excetuado o uso residencial multifamiliar (R2).

TÍTULO IV – DA POLÍTICA HABITACIONAL E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO

Capítulo I – Das disposições gerais

Art. 154. Consideram-se Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) os seguintes tipos, efetuados com a interveniência do Poder Público de qualquer instância:

- I. Loteamentos de Interesse Social para a população de baixa renda (LIS);
- II. Conjuntos Habitacionais de Interesse Social unifamiliares e multifamiliares para a população de baixa renda (CHIS);
- III. Imóveis Vagos Requalificados para o Uso Habitacional de Interesse Social para a população de baixa renda (IRIS);
- IV. Unidades Habitacionais Isoladas ou melhorias habitacionais, inseridas em programas públicos, e destinados à população de baixa renda (UHI).

§1º Para fins do disposto nesta lei será considerada de baixa renda a família que tiver renda familiar até 5 (cinco) salários mínimos.

§2º Para fins de análise de projeto de reforma de edificações unifamiliares, contempladas por programas habitacionais do Município, vistado e assinado pelo órgão municipal responsável pela política de habitação, o projeto equiparar-se-á ao Projeto Aprovado, desde que atenda às normas de salubridade, estabilidade e segurança.

§3º No caso de *retrofit* de edificações existentes para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), poderá ser reduzido ou dispensado o atendimento aos índices de controle urbanístico exigidos por esta Lei, e demais regras edilícias, de acordo com a capacidade de adaptação do imóvel em questão, mediante análise do C MPU, desde que garantidas as condições de estabilidade, segurança e salubridade atestadas por laudo técnico emitido por profissional habilitado.

§4º Lei específica regulamentará os parâmetros para aprovação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, após aprovação no Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU e Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS.

Art. 155. Os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS descrito no inciso I do artigo 154 deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Vitória.

Art. 156. Os loteamentos caracterizados como de interesse social serão implantados

somente em ZEIS, ficando dispensados das seguintes exigências:

- I. oferta de áreas públicas além do necessário à implantação do sistema viário e de equipamentos urbanos, nos termos definidos nesta Lei, quando sua área total limitar-se a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- II. oferta de áreas públicas além do necessário à implantação do sistema viário e de equipamentos urbanos, desde que a gleba se localize a no mínimo 500,00m (quinhentos metros) de espaços livres de uso públicos ou de ZPA com acesso público e a 1.000,00m (mil metros) de equipamentos comunitários de saúde e educação, quando sua área total for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e limitada a 10.000,00m² (dez metros quadrados).

Art. 157. Qualquer que seja o tipo de empreendimento a ser executado ou a área a ser regularizada deverão ser garantidas condições adequadas de infraestrutura, bem como o acesso a serviços, equipamentos públicos e áreas de lazer.

Parágrafo único. Consideram-se condições básicas de infraestrutura:

- I. sistema de drenagem pluvial em todas as vias, escadarias, rampas e áreas públicas;
- II. solução adequada de tratamento e esgotamento sanitário;
- III. solução adequada para o abastecimento de água;
- IV. fornecimento adequado de energia elétrica;
- V. iluminação pública;
- VI. proteção contra erosão nos taludes;
- VII. pavimentação adequada do sistema viário, incluindo faixa de passeio.

Art. 158. Considera-se regularização fundiária o processo de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos, sociais, ambientais, administrativos e fiscais que objetivam legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, buscando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária, integrando os territórios informais consolidados à cidade, classificando-se nas seguintes categorias:

- I. regularização fundiária de interesse social, que se aplicará a assentamentos irregulares predominantemente ocupados por população de baixa renda e localizados em ZEIS e ZOL 1, devendo para sua identificação observar os critérios previstos nas legislações correlatas federais, estaduais e municipais;
- II. regularização fundiária de interesse específico, caracterizada por assentamentos que não atendam a condição prevista para regularização fundiária de interesse social.

Art. 159. Admite-se a regularização fundiária em qualquer das modalidades previstas nesta Lei, em unidades de conservação de uso sustentável, em conformidade com o definido na Lei Federal nº. 9.985, de 18 de julho de 2000, desde que respeitadas as diretrizes e condicionantes ambientais estabelecidas em plano de manejo e/ou referendadas por parecer técnico da SEMMAM, e sob a anuência do respectivo Conselho

Gestor, ou na sua ausência do COMDEMA.

Art. 160. A aprovação de projeto de regularização fundiária poderá ser requerida pela União, pelos Estados e pelos Municípios e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Caso o proprietário da gleba não seja o requerente da regularização é indispensável sua notificação prévia para que se manifeste no prazo de 15 dias.

Art. 161. Após regularizado o assentamento por qualquer modalidade não se admitem desdobros, desmembramentos ou loteamentos dentro de seu perímetro que não atendam à dimensão mínima definida em cada zona ou pelo Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária, aprovado por Ato do executivo municipal.

Art. 162. Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuitas à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna.

Art. 163. Fica assegurada a realização de audiência pública para esclarecimentos e discussão sobre quais instrumentos e procedimentos serão adotados no processo de regularização fundiária.

Capítulo II – Da regularização fundiária de interesse social

Art. 164. A regularização fundiária de interesse social constitui-se em política municipal orientada a garantir:

I. direito à moradia à população de baixa renda;

II. segurança jurídica da posse como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais que ocupam;

III. inclusão social por meio de programas pós-regularização fundiária;

IV. promoção de condições adequadas de habitabilidade;

V. participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 165. Nos processos de regularização fundiária de interesse social, a impossibilidade de moradia no local onde se encontra define seu reassentamento em local mais próximo possível, de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade, na hipótese do imóvel ocupado estar localizado em:

- I. área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;
- II. área de uso comum do povo;
- III. área destinada a projeto de urbanização;
- IV. área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- V. via de comunicação.

§1º No caso da impossibilidade de reassentamento em local mais próximo, conforme previsto no *caput* do artigo, a moradia poderá ser implantada em outro sítio desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§2º É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde alocar moradores transferidos.

Art. 166. Deverão ser constituídos conselhos compostos por representantes dos atuais moradores e do Poder Executivo Municipal, para acompanhamento das ações de regularização fundiária de interesse social do Município.

Parágrafo único. Decreto do Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a constituição dos conselhos, determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Art. 167. A regularização fundiária de interesse social indicará, no que couber:

- I. a identificação da titularidade da propriedade fundiária da área do assentamento;
- II. o cadastramento socioeconômico da população beneficiada;
- III. a definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação de seus beneficiários e a forma de repasse das unidades;
- IV. o projeto de parcelamento regularizado, contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, com clara indicação das áreas destinadas ao sistema viário, espaços livres de lazer, áreas verdes, áreas de preservação permanente e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento e confrontações de todos os lotes e áreas públicas;
- V. as formas de controle do uso e ocupação e parcelamento do solo urbano, por meio de indicação de índices de controle urbanístico;
- VI. a integração dos acessos e traçados viários do assentamento à malha viária do entorno;
- VII. o respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;
- VIII. a observância às necessidades de estabilidade do solo, preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos hídricos e belezas cênicas existentes;
- IX. a forma de atendimento por 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;

X. a identificação das áreas verdes públicas e de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;

XI. a definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.

§1º As ações discriminadas neste artigo comporão Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária.

§2º O plano de urbanização previsto no parágrafo anterior poderá ser dispensado, a critério do Município, quando o assentamento for consolidado e não demandar adequações.

§3º O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária será aprovado por Decreto do Executivo Municipal, prevalecendo os parâmetros urbanísticos, quando definidos no referido plano, sobre às regras de uso, ocupação e parcelamento do solo da zona de situação do assentamento regularizado, estabelecida nesta Lei.

§4º O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei será(ão) regulamentado(s) por Decreto do Executivo Municipal, condicionada sua aprovação à análise prévia do CMPU.

Art. 168. O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Notas e Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, da Superintendência do Patrimônio da União, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 169. Fica autorizado o Município a promover a titulação das famílias beneficiárias de processos de regularização fundiária de interesse social por meio dos seguintes instrumentos previstos na legislação federal:

- I. concessão de direito real de uso;
- II. concessão de uso especial para fins de moradia;
- III. autorização de uso;
- IV. cessão de posse para fins de moradia;
- V. usucapião, em qualquer das suas modalidades;
- VI. direito de superfície;
- VII. aforamento, em terrenos de marinha;
- VIII. cessão gratuita ou onerosa de imóveis da União;
- IX. contrato de compra e venda de imóveis;
- X. demarcação urbanística;
- XI. legitimação de posse;
- XII. doação em terrenos do Município;

XIII. outros instrumentos que vierem a ser criados por legislação federal ou legalmente admitidos.

§1º Extinta posse do beneficiário e não havendo sucessores, o Poder Público recuperará o domínio pleno ou útil do lote.

§2º Em casos excepcionais, o Município fica autorizado a promover a titulação coletiva de beneficiários.

Art. 170. Quando se tratar de população de baixa renda o Poder Executivo deverá viabilizar, mediante convênio ou outro instrumento cabível, a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse, concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda, entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 171. O Executivo Municipal poderá realizar a regularização fundiária de interesse social em condomínio de baixa renda decorrente de usucapião coletiva para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, desde que as áreas necessárias para implementação das vias e dos equipamentos públicos sejam doadas ao Poder Público.

Parágrafo único. A regularização fundiária somente poderá ser executada após aprovação pelos condôminos dos projetos das obras e doações das áreas ao Município.

Art. 172. Os casos enquadrados como regularização fundiária de interesse social não implicam o compartilhamento de custos da urbanização e regularização jurídica e patrimonial com seus beneficiários, o que não afasta a possibilidade de responsabilização administrativa, cível ou criminal dos agentes promotores.

Art. 173. A regularização fundiária de interesse social poderá, nos termos da legislação ambiental federal, ocorrer em lotes situados em Áreas de Preservação Permanente inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Parágrafo único. Os projetos de regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente terão sua aprovação por Decreto do Executivo Municipal, condicionada à análise prévia do COMDEMA e do CMPU.

Art. 174. O estudo técnico referido no artigo anterior será elaborado e/ou coordenado por profissionais legalmente habilitados da prefeitura, com participação da SEMMAM e dos demais órgãos municipais competentes, devendo conter os seguintes elementos:

- I. caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II. especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III. proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, quando caracterizados, informando sua ausência quando for o caso;
- IV. forma de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de

regularização;

- V. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerando a conservação dos recursos hídricos e a proteção da paisagem e das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- VII. garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Capítulo III – Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 175. Assentamentos irregulares, localizados fora de ZEIS, ocupados e consolidados até a vigência desta Lei, sujeitam-se a processos de regularização fundiária de interesse específico, mediante contrapartida em favor da cidade.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo os assentamentos irregulares localizados em ZOL 1 ocupados predominantemente por população de baixa renda, que serão objeto de regularização de interesse social.

Art. 176. A regularização fundiária de interesse específico será realizada após a apresentação dos seguintes documentos por parte do interessado:

- I. planta planialtimétrica georreferenciada da gleba de terreno contendo mapa da cobertura vegetal e hidrografia, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- II. declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto ao atendimento ou à viabilidade de atendimento da gleba a ser regularizada;
- III. título de propriedade, inscrição de ocupação perante a União ou domínio útil da gleba de terreno;
- IV. certidão de ônus reais atualizada;
- V. projeto de parcelamento, contendo, conforme o caso:
 - a) subdivisão das quadras em lotes,
 - b) quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada;
 - c) traçados e indicação das seguintes situações:
 - (I) principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
 - (II) praças e áreas verdes, privilegiando as visuais e a preservação dos elementos naturais;
 - (III) locais destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;

- (IV) faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- (V) as faixas "*non aedificandi*" estabelecidas nesta Lei.

Art. 177. O projeto de parcelamento para regularização fundiária de interesse específico deverá atender, repetidas as exceções estabelecidas neste capítulo, as exigências para novos parcelamentos do solo estabelecidos nesta Lei e na legislação estadual e federal, bem como promover a preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

§1º Nos casos de regularização fundiária de interesse específico em terrenos com as características previstas no artigo 120 desta Lei, deverá ser apresentado estudo técnico com medidas corretivas, que comprove a viabilidade de regularização na área, prevendo cronograma para execução de tais medidas.

§2º As áreas exigíveis para o parcelamento do solo nos termos desta Lei, para implantação de sistema viário, áreas livres de uso público e equipamentos públicos comunitários poderão ser dispensadas da exigência prevista no *caput*, mediante compensação em outros locais da cidade, com características e dimensões indicadas pelo Município, ou o valor correspondente poderá ser revertido ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

§3º A equivalência entre as áreas a serem destinadas ao Município nos casos previstos no parágrafo anterior será calculada a partir do valor venal da área pública devida no assentamento sob regularização de interesse específico.

§4º Poderão ser aceitos lotes com dimensões e área, e vias com características físicas, inferiores aos parâmetros mínimos estabelecidos nesta Lei, desde que comprovada a impossibilidade de seu atendimento.

§5º O atendimento das exigências anteriores não dispensa a adoção de medidas de recuperação, mitigação e/ou compensação decorrentes de degradação ambiental, fixadas pelo órgão competente.

§6º O projeto de parcelamento da regularização fundiária de interesse específico será aprovado por meio de Ato do Executivo Municipal, após análise prévia do CPMU, condicionado a implantação das redes de infraestrutura básica e sua ligação aos lotes, bem como as medidas corretivas citadas no §1º.

Art. 178. Nos casos de regularização fundiária de interesse específico, poderá o Executivo Municipal, por meio da sua administração direta e indireta, responsabilizar-se pela implantação da infraestrutura básica, ficando nessa hipótese obrigado ao recolhimento de contribuição de melhoria dos beneficiários moradores e proprietários do assentamento irregular, a ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º Nos casos em que a infraestrutura básica já tenha sido implantada, total ou parcialmente, pelo Poder Público, o mesmo poderá recuperar o investimento por meio de contribuição de melhoria.

§2º A responsabilidade de pagamento da contribuição de melhoria prevista neste

artigo é solidária entre beneficiários das obras, promotores do empreendimento irregular e proprietários da área.

Art. 179. A regularização fundiária de interesse específico não elimina a possibilidade de responsabilização civil do promotor do assentamento irregular, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985.

TÍTULO V – DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO DO MUNICÍPIO

Capítulo I – Disposições gerais

Art. 180. Constitui o patrimônio arqueológico, cultural, histórico, natural e paisagístico do Município, os bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados de maneira individual ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos da sociedade e que sejam de interesse público proteger, preservar e conservar, entre os quais se incluem:

- I. as formas de expressão;
- II. as criações bibliográficas, científicas, tecnológicas e artísticas;
- III. os modos de criar, fazer e viver;
- IV. os lugares onde se concentram e se reproduzem as práticas culturais coletivas.
- V. os bens imóveis existentes em seu território que possuam vinculação a fatos memoráveis e significativos ou valor sócio-cultural, arquitetônico, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico;
- VI. as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- VII. os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, urbanístico, arquitetônico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;
- VIII. os monumentos naturais e paisagens que importem conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

§1º 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, núcleos urbanos, sítios arqueológicos (terrestres e/ou subaquáticos) e paisagísticos, coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos, cinematográficos e demais formas de registro.

§2º 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 e o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, gastronômicas, entre outras práticas da vida social e os espaços onde se concentrem e se reproduzem práticas culturais.

§3º Patrimônio natural é constituído pelos sítios, formações naturais, geológicas, geomorfológicas, geográficas e hidrológicas, bem como zonas delimitadas que abriguem diversidade biológica e constituam habitat de espécies vegetais e animais ameaçados ou de valor, e que sejam singulares do ponto de vista estético, paisagístico ou científico.

Art. 181. O Município, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o seu patrimônio cultural, por meio de:

- I. inventário;
- II. registro;
- III. tombamento;
- IV. identificação como de interesse de preservação;
- V. outras formas de acautelamento e preservação.

Capítulo II – Dos instrumentos de proteção ao patrimônio

Seção I - Do inventário

Art. 182. O inventário é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra os bens culturais materiais, móveis e imóveis, bem como imateriais do Município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação.

Art. 183. O inventário tem por finalidade:

- I. promover, subsidiar e orientar ações de políticas públicas de preservação e valorização do patrimônio arqueológico, histórico e cultural;
- II. mobilizar e apoiar a sociedade civil na salvaguarda do patrimônio arqueológico, histórico e cultural;
- III. promover o acesso ao conhecimento e à fruição do patrimônio arqueológico, histórico e cultural.

§1º Na execução do inventário serão adotados critérios técnicos, em conformidade com a natureza do bem, respeitada a diversidade das manifestações culturais locais.

§2º O inventário condiciona a aprovação de qualquer intervenção ou alteração de uso do bem a uma orientação fornecida pelo Município.

Seção II – Do registro

Art. 184. O registro é o procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza imaterial, a fim de garantir a continuidade de expressões culturais referentes à memória, à identidade e à formação da sociedade do Município, para o conhecimento das gerações presentes e futuras.

Art. 185. Ficam instituídos no Município os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial, conforme a natureza do bem:

- I. Livro de Registro dos Saberes, no caso dos conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades;
- II. Livro de Registro das Celebrações, no caso dos rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social;
- III. Livro de Registro das Formas de Expressão, no caso de manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, gastronômicas e lúdicas;
- IV. Livro de Registro dos Lugares, no caso de mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e se reproduzem práticas culturais coletivas.

Art. 186. O registro no respectivo Livro implica o resguardo do bem cultural de natureza imaterial, garantindo-se medidas do Executivo municipal que o assegurem a serem estabelecidas em Lei específica.

Art. 187. Ato do Poder Executivo Municipal irá estabelecer os procedimentos do processo administrativo para Registro de Bens de natureza imaterial, bem como seus efeitos.

Seção III - Do tombamento e da identificação como de interesse de preservação

Art. 188. O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens de natureza material integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam fundamentais ao atendimento do interesse público.

Parágrafo único. A natureza do objeto tombado e o motivo do tombamento determinarão as diretrizes da conservação e da proteção a que se refere o *caput* deste artigo.

Art. 189. Ficam instituídos no Município os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material, conforme a natureza do bem:

- I. Livro de Tombo de Bens Naturais – incluem-se paisagens, espaços ecológicos, recursos hídricos, feições geomorfológicas, monumentos e sítios naturais, reservas naturais, parques e reservas municipais e paisagens naturais;

- II. Livro de Tombo de Bens Imóveis de valor arqueológico, histórico, arquitetônico, urbanístico e paisagístico, como: obras, edifícios, conjuntos e sítios urbanos e arqueológicos;
- III. Livro de Tombo de Bens Móveis e Integrados de valor histórico, artístico, folclórico, iconográfico, toponímico, etnográfico, incluindo-se acervos de bibliotecas, arquivos, museus, coleções, objetos e documentos de propriedade pública e privada.

§1º Ficam convalidados os tombamentos já realizados nos atuais livros existentes, que passam a corresponder aos incisos I e II deste artigo.

§2º O registro no respectivo Livro implica o resguardo do bem cultural de natureza material, garantindo-se medidas do Executivo municipal que o assegurem, sem prejuízo das demais instâncias de proteção a que um mesmo bem possa estar sujeito.

Art. 190. Ato do Poder Executivo Municipal irá estabelecer os procedimentos do processo administrativo para Tombamento de Bens de natureza material móvel, bem como seus efeitos.

Art. 191. A identificação de edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação constituem regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam relevantes ao atendimento do interesse público.

Art. 192. O tombamento e a identificação das edificações, sítios arqueológicos e dos monumentos naturais de interesse municipal de preservação serão feitos mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, no que couber:

- I. historicidade: relação da edificação com a história social local;
- II. caracterização arquitetônica: qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;
- III. situação em que se encontra a edificação: necessidade ou não de reparos;
- IV. representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização ocupação humana, incluindo pré-históricos tais como sítios arqueológicos terrestres e / ou subaquáticos;
- V. raridade arquitetônica: apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI. valor cultural: qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII. valor ecológico: relação existente entre os diversos elementos bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII. valor paisagístico: qualidade visual ímpar e de referência dos elementos naturais e construídos.

Art. 193. O tombamento de conjuntos e sítios urbanos será feito mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, no que couber:

- I. valor simbólico: qualidade que confere ao espaço grande importância para a cidade, tanto por seu valor histórico-urbanístico quanto por seus espaços edificados que, ao longo do tempo, incorporaram-se no imaginário coletivo, na configuração da cena urbana e no cotidiano dos seus moradores;
- II. valor urbanístico: qualidade que confere significância ao espaço que apresenta uma ocupação heterogênea, conformando um cenário urbano variado no qual se localizam, em pequenos grupos ou isoladamente, edificações e/ou ambiências de valor histórico arquitetônico específico, podendo apresentar ainda, o traçado original da cidade ;
- III. valor paisagístico: qualidade visual ímpar e de referência de elementos naturais e construídos.

Art. 194. As edificações, conjuntos, obras, sítios urbanos e arqueológicos (terrestres e/ou subaquáticos) integrantes do patrimônio histórico cultural e paisagístico do município, tombadas ou identificadas como de interesse de preservação, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

- I. proteção integral primária (GP1), para edificações, conjuntos, obras, sítios urbanos e arqueológicos 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, interna e externa, incluindo fachadas e cobertura;
- II. proteção integral secundária (GP2), para edificações, conjuntos, obras e sítios urbanos que, por sua importância histórica e sociocultural, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, incluindo fachadas e cobertura 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 que estejam inseridos, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

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

§2º Os bens identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de proteção GP1, GP2 e GP3.

§3º Os sítios arqueológicos tombados pelo município estão sujeitos ao grau de proteção primária (GP1), devendo quaisquer intervenções sobre os mesmos ser submetidas à prévia análise e anuência do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

Art. 195. Os monumentos naturais integrantes do patrimônio histórico cultural e paisagístico do município estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

- I. preservação integral primária (GP1), para os monumentos, sítios e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou sejam passíveis de recuperação, os quais

devem ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação e proteção;

- II. preservação integral secundária (GP2), para os monumentos, sítios e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizados e apresentem equipamentos ou edificações que poderão, em casos excepcionais e após parecer técnico do órgão municipal competente, receber equipamentos destinados a atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que os mesmos não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

§1º Os monumentos naturais tombados estão sujeitos ao grau de preservação GP1.

§2º Os monumentos naturais identificados como de interesse de preservação estão sujeitos ao grau de preservação GP2.

Art. 196. Quando se fizer necessário, para fins de preservação da ambiência, harmonia, visibilidade e estabilidade do bem tombado, edificado ou natural, deverá ser estipulada a área de abrangência de salvaguarda do mesmo, através de perímetro de proteção de vizinhança que será objeto de tutela, podendo ser definidas diretrizes específicas para cada caso.

Art. 197. Os bens tombados e identificados como de interesse de preservação são os constantes do Anexo 19 – Monumentos Naturais e Edificações de Interesse de Preservação e Tombadas.

Seção IV - Do processo administrativo referente ao tombamento e à identificação como de interesse de preservação

Art. 198. Compete ao CMPU aprovar os atos de tombamento de edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos (terrestres e/ou subaquáticos) de interesse municipal, incluindo o perímetro de proteção de vizinhança correspondente, e identificação de edificações de interesse de preservação e ao COMDEMA quando se tratar de monumentos naturais, conforme o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. O tombamento de sítios arqueológicos é complementar à proteção federal, destacando-se com esse instrumento os de especial interesse municipal de preservação.

Art. 199. O tombamento e identificação de imóveis e monumentos naturais de interesse de preservação pertencentes à pessoa física ou a pessoa jurídica de direito público ou privado se fará compulsória ou voluntariamente.

§1º O tombamento ou a identificação de bens de interesse de preservação compulsório serão requeridos por pessoa física, pessoa jurídica ou órgãos públicos, mediante petição endereçada ao presidente do Conselho Municipal competente.

§2º O tombamento ou a identificação de bens de interesse de preservação voluntário serão requeridos pelo proprietário do bem ou seu representante legal por meio de proposta endereçada ao Presidente do Conselho Municipal competente, contendo os

documentos indispensáveis, a descrição e caracterização do bem imóvel ou natural e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais.

§3º A apreciação do CMPU ou do COMDEMA será baseada em parecer técnico do órgão municipal competente.

Art. 200. Aprovado o pedido de tombamento ou identificação de bens de interesse de preservação, é indispensável a notificação da pessoa a quem pertence e/ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

Parágrafo único. A partir da notificação, o bem já é considerado objeto de preservação até a conclusão final do processo, não podendo sofrer qualquer modificação em desconformidade com o seu grau de proteção.

Art. 201. Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

- I. pessoalmente ou por carta registrada com aviso de recepção;
- II. por edital:
 - a) quando desconhecido ou incerto;
 - b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;
 - c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;
 - d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;
 - e) nos casos expressos em Lei.

§1º Os órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel, serão notificados na pessoa de seu titular.

§2º Quando pertencer ou estiver sob posse ou guarda da União ou do Estado do Espírito Santo, será cientificado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou o Conselho Estadual de Cultura, respectivamente.

Art. 202. O mandado de notificação deverá conter:

- I. os nomes do órgão do qual promana o ato e do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, a qualquer título, assim como os respectivos endereços;
- II. a descrição do bem imóvel, com a indicação de suas benfeitorias, características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação e estado de conservação, no caso de edificações;
- III. o documento técnico que justifica o tombamento ou a identificação como de interesse de preservação e a resolução do Conselho Municipal competente que autoriza o ato;
- IV. a advertência de que o bem imóvel será definitivamente tombado ou identificado como de interesse de preservação, e integrado ao Patrimônio Histórico e Sociocultural do Município se o notificado não impugnar expressamente o ato, no

prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação pessoal ou do recebimento de carta registrada, ou no prazo de 30 (trinta) dias no caso de notificação por edital;

- V. o grau de proteção indicado e a advertência da impossibilidade de alteração do imóvel;
- VI. número do processo administrativo correspondente;
- VII. a data e a assinatura do Presidente do Conselho Municipal competente.

Art. 203. No prazo previsto no artigo anterior o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, poderá opor-se ao tombamento ou à identificação do bem como de interesse de preservação, através de impugnação, interposta por petição, que será autuada em apenso ao processo, a qual deverá conter:

- I. a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel e os respectivos documentos comprobatórios;
- II. a descrição e caracterização do bem imóvel, e teor do inciso II do artigo anterior;
- III. os fundamentos de fato e de direito pelos quais se opõe ao tombamento ou à identificação do bem como de interesse de preservação;
- IV. as provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

Art. 204. Recebida a impugnação, o Presidente do Conselho Municipal competente deverá:

- I. rejeitá-la liminarmente quando:
 - a) intempestiva;
 - b) não houver fundamentação;
 - c) houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.
- II. remetê-la, nas demais hipóteses, ao órgão municipal competente, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria objeto da impugnação, que será apreciada pelo Conselho Municipal competente, podendo ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento ou identificação como de interesse de preservação e a regularidade do processo.

Parágrafo único. No caso de haver retificação ou complementação do que for necessário para a efetivação do tombamento ou identificação como de interesse de preservação e a regularidade do processo, será reaberto o prazo para a defesa, após nova notificação.

Art. 205. Julgada improcedente a impugnação ou decorrido o prazo sem que esta haja sido oferecida, o Conselho Municipal competente declarará o bem imóvel definitivamente tombado ou identificado como de interesse de preservação através de resolução e determinará:

- I. que se proceda a sua inscrição no Livro de Tombo, no caso de tombamento;
- II. a averbação do tombamento ou da identificação do bem como de interesse de preservação no Cartório de Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos;
- III. a averbação do ato no Cadastro Imobiliário do Município;
- IV. a notificação do interessado sobre a decisão final do processo.

Parágrafo único. As despesas de averbação correrão por conta do Executivo, nos termos da lei.

Art. 206. A delimitação do perímetro de proteção de vizinhança de bem tombado que contém imóveis pertencentes à pessoa física ou a pessoa jurídica de direito privado se fará compulsoriamente e será requerida mediante petição endereçada ao presidente do Conselho Municipal competente.

§1º A apreciação do Conselho Municipal competente será baseada em parecer técnico do órgão municipal responsável, que instruíra o processo com delimitação do perímetro de proteção de vizinhança e estabelecerá critérios de intervenção que visem à preservação do bem e novos índices urbanísticos a serem adotados para a área.

§2º O perímetro de proteção de vizinhança de bem tombado e as formas específicas de tutela serão estabelecidos por meio de Resolução do Conselho Municipal competente.

Art. 207. Os proprietários de imóveis atingidos pelo perímetro de vizinhança serão notificados das restrições a que deverão sujeitar-se, ficando-lhes facultado impugná-lo no prazo de 15 (quinze) dias, quando a notificação ocorrer pessoalmente ou por carta, e 30 (trinta) dias no caso de notificação realizada por edital.

Art. 208. Decorridos o prazo para impugnação ao perímetro de proteção de vizinhança de bem tombado sem manifestação do proprietário, ou, no caso de indeferimento da impugnação apresentada, proceder-se-á à averbação das restrições incidentes no imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente e no Cadastro Imobiliário do Município.

Art. 209. Em caso de urgência, o Prefeito poderá decretar o tombamento, em caráter provisório, o qual se equipará, para todos os efeitos, ao tombamento definitivo, quando se tratar de bens com indícios de interesse público na sua preservação.

§1º Decretado o tombamento provisório o Prefeito comunicará o fato ao conselho municipal competente, obedecendo-se, a seguir, ao mesmo processo de tombamento compulsório.

§2º O tombamento provisório equipara-se, para todos os efeitos, ao tombamento definitivo, exceto para inscrição no livro de tomo correspondente e para averbação no respectivo livro de registro de imóveis.

Seção V - Dos efeitos do tombamento e da identificação de bens de interesse de preservação

Art. 210. Os bens imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser descaracterizados, demolidos, destruídos ou mutilados.

Art. 211. As restaurações, reformas e quaisquer obras a serem efetuadas nas edificações tombadas ou identificadas como de interesse de preservação deverão manter suas características arquitetônicas e artísticas tais como ornatos, esquadrias, cantarias e gradis, assim como a cobertura e volumetria originais entre outros, em conformidade com o seu respectivo grau de proteção.

§1º Não será permitida a utilização de quaisquer elementos que ocultem total ou parcialmente as fachadas das edificações, excetuados os meios de divulgação de mensagens executados de acordo com a legislação específica e aprovados por órgão municipal competente.

§2º As intervenções a que se refere este artigo deverão ser submetidas, previamente, ao exame do órgão municipal competente para parecer técnico.

Art. 212. Nos casos de restauração de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, com ou sem acréscimo, quando comprovada a impossibilidade de atendimento dos parâmetros urbanísticos dispostos nesta Lei, poderão ser estabelecidos índices específicos para o imóvel a ser preservado mediante parecer técnico do órgão competente e autorização do CMPU.

Art. 213. Nos casos de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação em estado de ruínas será exigida a estabilização da estrutura remanescente, interrupção do processo de degradação e sua consolidação.

Art. 214. Constituem objeto de regulamento do Poder Executivo Municipal as normas e procedimentos para a recuperação, manutenção e valorização de edifícios, obras e monumentos tombados e identificados como de interesse de preservação.

Art. 215. Os bens imóveis tombados, incluindo os imóveis localizados no perímetro de proteção de vizinhança do bem tombado e os identificados como de interesse de preservação ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo a inspeção.

§1º Caberá ao Poder Executivo, através dos órgãos municipais competentes, a

fiscalização do cumprimento do disposto no *caput*, devendo os proprietários dos imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação serem notificados quanto às intervenções necessárias à recuperação do imóvel.

§2º Após a notificação, os proprietários deverão cumprir as determinações no prazo estabelecido pelo Executivo Municipal, a depender do porte da adequação a ser executada.

Art. 216. Ficam proibidos mobiliários urbanos e/ou elementos de infraestrutura, incluso redes e fiações de concessionárias de serviços públicos, defronte a imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, exceto quando subterrâneos ou se tratar de coletor de lixo urbano leve ou sinalização interpretativa e viária a serem especificados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.

§1º As concessionárias de serviços públicos terão um prazo de 02 (dois) anos, contados da data de vigência desta Lei, para proceder a retirada das redes aéreas e demais elementos de infraestrutura localizados defronte dos imóveis tombados ou identificados.

§2º O não cumprimento da exigência no prazo previsto no parágrafo 1º deste artigo incorrerá na aplicação de multa a ser definida em regulamentação específica.

Art. 217. Sem prévia consulta ao Conselho Municipal de Política Urbana, ficam vedadas quaisquer intervenções inseridas no perímetro de proteção de vizinhança de bens tombados que impeçam ou reduzam a visibilidade, ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

Parágrafo único. A vedação contida neste artigo estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto de empachamento.

Art. 218. A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução através de Consórcio Imobiliário ou outro instrumento de parceria.

Art. 219. Mediante requerimento expresso do Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU e Conselho Municipal de Cultura, havendo disponibilidade orçamentária, o Município poderá recuperar imóveis tombados e de interesse de preservação, mediante celebração prévia de transferência de Direito de Superfície, com duração correspondente ao custo da reforma.

Parágrafo único. Caso o imóvel esteja abandonado, aplicar-se-á a arrecadação de imóvel abandonado.

Art. 220. Ao proprietário do imóvel que descaracterizar, demolir, destruir ou mutilar bem tombado, identificado como de interesse de preservação ou ruína salvaguardada por lei caberá as seguintes sanções e obrigações, aplicadas de maneira isolada ou em conjunto, a depender do dano causado ao bem:

- I. multa pecuniária no valor dos incentivos tributários concedidos, ao longo dos anos, pela Municipalidade com a respectiva atualização monetária e juros de mora;
- II. multa pecuniária correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor da área relativa ao potencial construtivo transferido, calculada de acordo com o valor venal do imóvel protegido;
- III. multa pecuniária referente à área do imóvel, na proporção de R\$ 125 (cento e vinte e cinco reais) para cada metro quadrado de área construída;
- IV. reconstituição dos elementos danificados e/ou extirpados conforme status original, desde que possível a realização de réplica a partir de registros remanescentes ou outros meios a serem avaliados por órgão municipal competente;
- V. restauração total do imóvel considerando seu grau de proteção, nos casos de alterações julgadas reversíveis, através de análises técnicas realizadas por órgão municipal competente;
- VI. impossibilidade de desmembramento e remembramento do terreno nos casos de destruição ou demolição total;
- VII. no caso de alterações irreversíveis ou demolição total, a construção de uma nova edificação localizada em áreas cuja a ambiência do conjunto interessa preservar, deverá ser mantida a mesma volumetria, área construída e afastamentos anteriormente existentes no imóvel arruinado;
- VIII. no caso de alterações irreversíveis ou demolição total, construção de uma nova edificação localizada em áreas cuja a ambiência do conjunto não interesse preservar, deverá ser mantida a mesma volumetria e área construída anteriormente existentes no imóvel arruinado e utilização dos afastamentos referentes a zona a que pertence.

§1º As obrigações previstas nos incisos VI, VII e VIII deverão ser averbadas no Cartório de Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, bem como no Cadastro Imobiliário do Município.

§2º As despesas de averbação correrão por conta do proprietário do imóvel arruinado, nos termos da lei.

Art. 221. Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao órgão fiscalizador competente, nas instâncias estaduais e federais, sem prejuízo das multas previstas no artigo 220 desta Lei.

Capítulo III - Dos marcos referenciais da paisagem do Município

Art. 222. Para fins de proteção da paisagem poderão ser definidos Planos de Preservação da Paisagem objetivando a definição de normas urbanísticas específicas que garantam a preservação visual dos elementos e conjuntos paisagísticos construídos e naturais que compõem a imagem coletiva da cidade e estruturam sua identidade cultural

e memória social.

Art. 223. Os Planos de Preservação da Paisagem, a que se refere o artigo 222, deverão considerar, no que couber:

- I. identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos na imagem da cidade, analisando pelo menos:
 - a) caracterização geomorfológica do Município de Vitória;
 - b) caracterização dos elementos naturais abrangendo aspectos históricos, geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
 - c) descrição dos elementos construídos, em seus aspectos arquitetônico, estéticos, inserção na paisagem;
 - d) localização geográfica e inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
 - e) caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno dos elementos naturais e construídos;
 - f) potencial de acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária ou perímetro de proteção, às áreas de praça, às áreas de grande concentração e/ou circulação de pessoas, e demais áreas públicas em geral;
 - g) participação na configuração da linha de coroamento das diferentes áreas da cidade;
 - h) presença dos elementos naturais e construídos na construção da memória coletiva dos moradores e visitantes;
 - i) presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;
 - j) capacidade dos elementos naturais e construídos de atuarem como referência simbólica na construção da imagem da cidade.
- II. Definição de diretrizes para o estudo da preservação da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando, no que couber:
 - a) indicação dos principais eixos e dos principais pontos de visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos;
 - b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização e perímetros de proteção, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
 - c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização, garantindo a preservação visual dos elementos em estudo;
 - d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento considerado, a partir dos pontos e eixos visuais pré-definidos;
 - e) análise e indicação das restrições e do potencial construtivo estabelecido para cada imóvel atingido pelos cones de proteção visual;
 - f) indicação, quando necessário, de possíveis alterações físicas a serem executadas sobre estrutura urbana a fim de potencializar e/ou viabilizar a

visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;

- g) indicação, quando necessário, de possíveis desapropriações de áreas particulares necessárias a potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- h) indicação de instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados como potencializadores e/ou viabilizadores das ações para preservação visual dos elementos representativos da construção da imagem da cidade.

Parágrafo único. Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos Planos de Preservação da Paisagem deverão ser apresentados em Audiência Pública e aprovados pelo CMPU antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 224. Fica desde já pré-definidos, como objeto dos Planos de Preservação da Paisagem, no mínimo os seguintes elementos:

- I. naturais, constantes no Anexo 20 - Mapa 01 – Marcos Naturais objeto de Preservação da Paisagem:
 - a) Baía de Vitória;
 - b) Canal da Passagem;
 - c) Complexo estuarino do manguezal do Lameirão;
 - d) Ilha da Fumaça;
 - e) Ilha da Pólvora;
 - f) Ilha do Boi;
 - g) Ilha do Frade;
 - h) Maciço Central;
 - i) Mestre Álvaro;
 - j) Mochuara;
 - k) Morro da Gamela;
 - l) Morro do Guajuru (Cruzeiro);
 - m) Morro do Itapenambi;
 - n) Morro do Moreno;
 - o) Pedra dos Olhos;
 - p) Morro do Penedo.
- II. Construídos, constantes no Anexo 20 - Mapa 02 – Marcos Construídos objeto de Preservação da Paisagem:
 - a) Basílica de Santo Antônio;
 - b) Cais do Hidroavião;
 - c) Chácara do Solar Barão de Monjardim;
 - d) Igreja da Ilha das Caieiras;
 - e) Mercado São Sebastião
 - f) Museu Ferroviário da Vale do Rio Doce;
 - g) Ponte Darcy Castelo de Mendonça (3ª Ponte);
 - h) Ponte Florentino Avidos;
 - i) Ponte Seca;
 - j) Praça e Cruz do Papa.

TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I – Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios

Art. 225. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, os imóveis edificados ou não, subutilizados e não utilizados conforme definidos nesta Lei.

§1º Consideram-se não edificados as glebas ou lotes que não tenham edificações aprovadas perante o Município ou que tenham sido aprovadas há mais de 3 anos e não tenham sido executadas.

§2º Consideram-se subutilizados as glebas ou lotes que não alcançarem o coeficiente de aproveitamento mínimo definido nesta Lei, conforme sua zona de situação.

§3º Consideram-se não utilizados os imóveis que, mesmo atingindo o coeficiente de aproveitamento mínimo, estejam em ruínas, ofereçam riscos à salubridade ou segurança da população, tenham sido objeto de demolição, embargo, abandono, desabamento, paralisação por mais de 3 anos da execução de projeto regularmente aprovado, sujeitos em todos os casos à comprovação da desocupação por meio de consulta às concessionárias de serviços essenciais como água e energia.

§4º Caracterizam-se como subutilizados os imóveis edificados cuja efetiva ocupação represente percentual menor que 50% (cinquenta por cento) da área edificada.

§5º Exclui-se da classificação do *caput* deste artigo os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo, exceto aqueles em litígio há 25 anos ou mais e esgotadas as negociações entre as partes ao ser apresentada a possibilidade de desapropriação.

Art. 226. Ficam identificadas para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios as áreas inseridas na Macrozona de Reestruturação, na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1) e as demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS/02.

Parágrafo único. Serão indicadas outras áreas sujeitas ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios através de Lei específica, bem como os casos de não incidência do instrumento e o sistema de participação e controle social em sua gestão.

Art. 227. Imóveis caracterizados como edificados ou não, subutilizados e não utilizados, nos termos desta Lei, não serão passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios nas seguintes situações:

- I. quando localizados integralmente em ZPAs;
- II. quando não atingirem o coeficiente de aproveitamento mínimo em decorrência de restrições da legislação ambiental ou de restrições edilícias impostas em razão da paisagem urbana;
- III. quando tratar-se de áreas não edificadas vinculadas ao exercício de atividades,

incluídas as vagas de estacionamento exigíveis nos termos das normas urbanísticas;
IV. quando tratar-se de imóveis tombados ou de interesse de preservação.

Art. 228. Caracterizada a hipótese de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, será o proprietário do imóvel notificado pessoalmente por funcionário do Município, sendo facultado ao notificado recorrer da decisão de enquadramento de seu imóvel, em até 20 dias, em requerimento próprio, protocolizado perante o Município.

§1º Caso a propriedade do imóvel pertença à pessoa jurídica, deverá ser notificado quem detenha expressos poderes por sua administração, o qual também será responsável por eventual recurso da notificação.

§2º Nos casos em que o proprietário não resida em Vitória, fica autorizada a notificação do proprietário por carta registrada no local de seu domicílio fiscal identificado para o Município.

§3º Após frustradas três tentativas de notificação, pessoal ou por carta com aviso de recebimento, a notificação será realizada por edital publicado em Diário Oficial do Município.

Art. 229. Procedida à notificação sem apresentação tempestiva de recurso ou no caso de não serem acolhidos os argumentos a afastarem a incidência do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Executivo Municipal fará a averbação dos termos da notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel.

Art. 230. Após averbada a notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel, deverão ser observados os seguintes prazos:

- I. 1 (um) ano para apresentação de documento que comprove, alternativamente:
 - a) haver utilização do imóvel nos últimos 8 meses;
 - b) protocolo de pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação nova, condominial ou não, não se configurando o mero desdobro do lote como meio hábil para caracterizar seu parcelamento.
- II. 2 anos para o início das obras, após a aprovação do projeto;
- III. 5 anos para conclusão da obra, após seu início.

Parágrafo único. A solicitação e emissão de diretrizes não se caracterizam como protocolo do pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação.

Art. 231. Caberá ao Município informar sobre o ônus de parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente nos seus documentos oficiais emitidos, em especial, quando da realização de consulta prévia, após averbação da notificação no registro de imóveis.

Parágrafo único. O ônus do parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente no imóvel persiste, independentemente de transmissão do imóvel por ato "inter vivos" ou "causa mortis", sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 232. Fica facultado aos proprietários dos imóveis notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios propor ao Poder Executivo Municipal a celebração do consórcio imobiliário, nos termos desta lei.

Art. 233. O Município, por meio de regulamentação, definirá as formas de organização, realização e priorização das notificações, competências de gestão e averbação das notificações, bem como manterá permanente avaliação do cumprimento dos prazos estabelecidos para o instrumento.

Art. 234. O descumprimento de qualquer dos prazos previstos nesta Lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, contados a partir da averbação da notificação no cartório de registro de imóveis, acarretará a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Capítulo II – Do imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo

Art. 235. O IPTU progressivo no tempo obriga o Poder Executivo Municipal a aplicar alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder a desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

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

Capítulo III – Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 236. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o município poderá proceder a 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 juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público nos casos em que este firmar consórcio imobiliário.

§3º O valor real da indenização não computará expectativas de ganhos, lucros

cessantes e juros compensatórios.

Art. 237. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo único. 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 e as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização incidentes no imóvel.

Capítulo IV – Do consórcio imobiliário

Art. 238. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público municipal, mediante escritura devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 239. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e corresponderá ao valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local.

Parágrafo único. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário não poderá computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 240. Admite-se a adoção do consórcio imobiliário para realização de qualquer modalidade de empreendimento habitacional de interesse social, localizado ou não em ZEIS, bem como para reabilitação urbana e ambiental das áreas caracterizadas como Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, e recuperação de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 241. Os termos e condições de celebração do consórcio imobiliário serão objeto de escritura pública referente ao imóvel transferido ao Município, celebrado com o proprietário da área.

Capítulo V – Da operação urbana consorciada

Art. 242. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade, da propriedade e a requalificação do ambiente urbano.

§1º As áreas passíveis de operação urbana consorciada são as ZEIU 1 – Centro Histórico, ZEIU 2 – Canal de Camburi, ZEIU 3 – Orla da Baía Noroeste e ZPT – Zona do Parque Tecnológico, indicadas no Anexo 3 – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico e Anexo 2 – Mapa 1 – Zoneamento Urbanístico.

§2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alteração das normas edilícias e utilização do espaço aéreo mediante avaliação e mitigação do impacto urbano e ambiental delas decorrentes.

Art. 243. Cada operação urbana consorciada será objeto de lei municipal específica, que entre outras disposições poderá modificar seu perímetro de incidência, desde que mantidos os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, e conterà no mínimo:

- I. princípios e objetivos da operação;
- II. definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada Operação Urbana Consorciada a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na Operação;
- III. plano, programa, índices de controle urbanístico e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada Operação Urbana Consorciada;
- IV. termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do Poder Público, da iniciativa privada e da comunidade local;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;
- VII. estudo de Impacto de Vizinhança e, quando necessário, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
- VIII. regulamentação do conselho gestor de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do Poder Público e da sociedade civil envolvidos na operação;
- IX. fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 244. No caso de celebração de operação urbana consorciada na forma interfederativa, com municípios vizinhos e/ou Estado do Espírito Santo, a lei municipal específica deverá autorizar a celebração de ajustes com outros entes da federação e a constituição de consórcio público para execução de ações com recursos do fundo próprio.

Art. 245. A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovada pelo CMPU,

após realização de audiência pública.

Art. 246. A aprovação de empreendimentos localizados em área de abrangência de operação urbana consorciada fica condicionada ao recolhimento de contrapartida, de natureza pecuniária, a ser exigida em função da utilização de potencial construtivo adicional, além do coeficiente de aproveitamento básico, a ser revertida para aplicação e investimento no perímetro de abrangência da operação urbana consorciada.

§1º A fórmula de cálculo da contrapartida pecuniária das operações urbanas consorciadas será a mesma definida em Lei específica para a outorga onerosa do direito de construir.

§2º Os recursos arrecadados a título de contrapartida pecuniária referida neste artigo serão destinados a fundo específico de cada operação urbana consorciada e administrado por conselho gestor próprio.

§3º O pagamento da contrapartida referida neste artigo não isenta o empreendedor do atendimento de projetos de alinhamentos viários, índices de controle urbanístico previstos em planos, programas ou projetos urbanos definidos pela lei específica da operação urbana consorciada.

Capítulo VI – Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 247. Outorga Onerosa do direito de construir é a concessão pelo Poder Público de potencial construtivo adicional, mediante o recolhimento de contrapartida financeira, para todos os empreendimentos que se utilizem de coeficiente de aproveitamento, além do básico, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona.

Parágrafo único. O recolhimento da contrapartida a título de outorga onerosa não isenta o empreendedor do atendimento de todas as demais exigências urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 248. A Outorga Onerosa, como instrumento indutor do crescimento equilibrado da cidade, tem por objetivos:

- I. recuperar parte do investimento público para utilização em ações ou projetos de desenvolvimento urbano, em especial nas áreas com carência de infraestrutura, em políticas especiais como preservação do patrimônio, qualificação urbana, mobilidade urbana e acessibilidade;
- II. equilibrar a velocidade e a intensidade de ocupação das áreas do município em acordo com a capacidade de infraestrutura instalada e projetada.

Art. 249. Lei Municipal específica, construída em processo de participação popular, definirá o coeficiente de aproveitamento básico, a forma de cálculo do valor da outorga e os deflatores diferenciados no território utilizados para efeito de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, bem como o início da vigência de aplicação do instrumento.

Art. 250. A outorga onerosa do direito de construir aplicar-se-á apenas na Macrozona Urbana Consolidada, excluídas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Zonas de Ocupação Limitada - ZOL e a Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro - ZEIU 1.

Art. 251. O pagamento do valor calculado da outorga onerosa do direito de construir poderá ser parcelado, devendo ser integralizado como condição prévia para expedição do Alvará de Execução das Obras.

Art. 252. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Capítulo VII – Da transferência do potencial construtivo

Art. 253. A transferência do potencial construtivo é o instrumento que possibilita ao Poder Público municipal autorizar o proprietário de imóvel a exercer no próprio terreno, em outro local ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo a terceiros, nas seguintes hipóteses:

- I. implantação ou ampliação de sistema viário previsto e existente;
- II. preservação de imóveis identificados como de interesse de preservação ou tombados;
- III. imóveis que sofram limitações decorrentes da preservação da paisagem;
- IV. em lotes resultantes de loteamentos aprovados e registrados em Cartório de Registro Geral de Imóveis, cuja utilização sofra restrições em decorrência do zoneamento e legislação ambientais;
- V. implementação de projetos de requalificação urbana.

§1º Nas hipóteses descritas neste artigo, os imóveis com restrições à edificação enquadrados nos casos previstos nos incisos II, localizados nas ZEIU 1, poderão transferir 100% do potencial construtivo do lote.

§2º Nos casos previstos no inciso IV, quando o imóvel estiver totalmente inserido em Zona de Proteção Ambiental, será considerado para o cálculo da transferência do potencial construtivo o coeficiente de aproveitamento equivalente a 1.

§3º A autorização da transferência do potencial construtivo será concedida uma única vez para cada imóvel, e deverá ser averbada junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel cedente e receptor, bem como nas inscrições imobiliárias correspondentes do Cadastro Municipal.

§4º Autorizada à transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel receptor terá o prazo máximo de 36 meses para providenciar a aprovação do projeto arquitetônico da edificação que receberá o acréscimo de área.

§5º A emissão do Alvará de Aprovação do Projeto a que se refere o parágrafo 4º fica condicionada à averbação da transferência junto ao Cartório de Registro Geral de

Imóveis, cujo processo administrativo deverá ser instruído com a autorização da transferência para o lote pretendido.

§6º Os procedimentos administrativos para a implementação do presente instrumento serão regulamentados mediante decreto do Executivo.

Art. 254. O Município organizará cadastro público dos potenciais construtivos transferidos.

Art. 255. O potencial construtivo transferível deve ser calculado a partir da seguinte fórmula:

$$PT = PC \times VVc / VVr$$

Onde:

PT: Potencial construtivo transferível a ser utilizado no imóvel receptor, expresso em metros quadrados (m²)

PC: Diferença entre o potencial construtivo do lote cedente, decorrente da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo e o coeficiente de aproveitamento utilizado pelo imóvel cedente, expresso em metros quadrados (m²)

VVc: Valor venal base de cálculo do IPTU do imóvel cedente do potencial transferível, expresso em reais (R\$)

VVr: Valor venal base de cálculo do IPTU do imóvel receptor do potencial transferível, expresso em reais (R\$).

Parágrafo único. Na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico – ZEIU 1 o potencial transferível deve ser calculado a partir da fórmula $PT = PC$, sendo que neste caso $PC = 100\%$ do potencial construtivo do lote.

Art. 256. O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados em qualquer zona, excetuados aqueles tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 257. A edificação receptora de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos nesta lei para a zona de sua implantação, excetuando o coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. O acréscimo de área computável no coeficiente de aproveitamento em cada imóvel fica limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do potencial construtivo do lote receptor.

Art. 258. A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada como forma de indenização, total ou parcial, do valor devido ao proprietário de imóvel urbano submetido à desapropriação.

§1º Nos casos previstos no *caput* deste artigo, o proprietário poderá utilizar o potencial construtivo em outras áreas, aliená-lo a terceiros, ou também usá-lo na área remanescente do terreno quando se tratar de desapropriação parcial.

§2º O potencial construtivo não poderá ser utilizado na área remanescente da desapropriação, no caso de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação.

§3º Em caso de desapropriação judicial, após o depósito prévio e em caso de desapropriação amigável, após pagamento, o Município poderá alienar o potencial construtivo a fim de se ressarcir do valor pago.

Art. 259. A transferência do potencial construtivo poderá ocorrer para imóveis distintos, respeitando-se o total cedido e os índices de controle urbanístico admitidos para a zona de situação de cada lote que o receber, excetuando o coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 260. O proprietário de imóvel tombado ou identificado como de interesse de preservação interessado na transferência de potencial construtivo deverá encaminhar requerimento ao CPMU instruído com as seguintes informações:

- I. Planta de situação dos imóveis cedentes e receptores contendo dimensões dos lotes, respectivos endereços e inscrições imobiliárias;
- II. Cópias das escrituras dos imóveis cedentes e receptores;
- III. Declaração do proprietário do imóvel receptor de que está interessado na aquisição do potencial construtivo, nos termos estabelecidos nesta lei;
- IV. Cálculo da área a ser transferida, definido de acordo com o estabelecido nesta lei.

§1º Autorizada a transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel tombado ou de interesse de preservação, bem como o proprietário da área ambiental, com restrições decorrentes do zoneamento e/ou legislação ambientais, deverá mantê-los preservados e conservados.

§2º Em caso de necessidade de obras de restauração da edificação tombada, ou restauração ambiental ou paisagística dos imóveis com restrições decorrentes do zoneamento e/ou legislação ambientais, o proprietário deverá efetuar-las no prazo de 1 (um) ano a partir da data da averbação da transferência do potencial construtivo, podendo o mesmo ser prorrogado por igual período mediante aprovação do órgão municipal competente.

§3º Em caso de restauração ambiental ou paisagística do imóvel com restrições decorrentes do zoneamento e/ou legislação ambientais, o proprietário deverá submeter previamente o projeto para apreciação e autorização do órgão ambiental municipal competente.

§4º Findo o prazo estabelecido no § 1º, caberá ao Poder Executivo Municipal proceder a vistoria no imóvel objeto de preservação ou da área ambiental, encaminhando parecer ao CPMU, informando sobre as obras de restauração efetuadas.

§5º A não execução das obras de restauração no prazo estabelecido nesta Lei

implicará em:

- I. pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) do valor da área relativa ao potencial construtivo transferido, calculada de acordo com o valor venal do imóvel cedente, no caso de venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o CMPU;
- II. pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) sobre o valor da área construída oriunda da transferência, calculada de acordo com o valor venal do imóvel cedente, quando não houver venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o CMPU.

Capítulo VIII – Do direito de superfície

Art. 261. O Direito Superfície consiste na concessão dada por proprietário urbano a outrem quanto à utilização da superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, podendo ser aplicado em todo o território do Município.

Art. 262. O Município poderá receber e conceder diretamente, ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos do Artigo 21 da Lei nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

Art. 263. O direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros, bens e espaços públicos será oneroso, exceto quando destinado a Regularização Fundiária de Interesse Social ou Empreendimento Habitacional de Interesse Social.

Art. 264. O direito de superfície poderá ser utilizado para realização de consórcios imobiliários, operações urbanas consorciadas e na implantação de redes de equipamentos de infraestrutura urbana instalados no solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros e bens públicos.

Parágrafo único. As concessionárias de serviço público deverão apresentar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da vigência desta lei, levantamento cadastral contendo especificações, quantidades, dimensões e localização georreferenciada dos equipamentos e redes de infraestrutura que utilizam o solo, subsolo e espaço aéreo do município.

Art. 265. A fixação e a cobrança do preço público prevista no artigo 263 será objeto de regulamentação por Lei Municipal específica.

Capítulo IX – Do direito de preempção

Art. 266. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para

aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no *caput* em caso de aquisição onerosa de domínio útil sobre terreno de marinha.

Art. 267. Para exercício do direito de preempção o Município deverá identificar, em Lei específica, as áreas de interesse sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de reserva de espaços para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 268. Para exercício do direito de preempção, o Município notificará pessoalmente, por carta com aviso de recebimento ou por edital o proprietário do imóvel sobre o qual incida o instrumento.

Art. 269. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º O Município 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.

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

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação por parte do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a

alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 270. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 271. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

Parágrafo único. Ocorrida a hipótese prevista no *caput* deste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Capítulo X – Da arrecadação de imóvel abandonado

Art. 272. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

§1º No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita no *caput* o Poder Público Municipal poderá instaurar processo administrativo em que será assegurado contraditório e ampla defesa para arrecadação do imóvel abandonado de conformidade com o disposto em regulamento.

§2º Para fundamentar a edição do Decreto de arrecadação urbanística, presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§3º O prazo de três anos previstos no *caput* começa a contar da publicação do decreto de arrecadação urbanística.

Art. 273. O Decreto de arrecadação urbanística autoriza o Município tomar posse do imóvel e promover reformas e benfeitorias.

Art. 274. Caso o proprietário, durante o prazo de três anos, manifeste seu interesse na conservação do imóvel, o Município terá direito de retenção do bem, enquanto não for indenizado pelo dobro do valor das benfeitorias realizadas.

Art. 275. Serão preferencialmente arrecadados imóveis situados na Macrozona Urbana de Reestruturação e nas zonas especiais.

Parágrafo único. Quando arrecadados imóveis situados em ZEIS, estes deverão ser utilizados para regularização fundiária de interesse social e implantação de EHIS.

Capítulo XI – Dos instrumentos tributários e benefícios fiscais

Art. 276. O Município fará uso da contribuição de melhoria em face ao custo de obras

públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. A contribuição relativa a cada imóvel será determinada pelo rateio da parcela do custo da obra a que se refere à alínea c, do inciso I do artigo 82 do Código Tributário Nacional pelos imóveis situados na zona beneficiada em função dos respectivos fatores individuais de valorização.

Art. 277. A instituição da contribuição de melhoria por Ato do Executivo Municipal deverá discriminar:

- I. memorial descritivo do projeto;
- II. orçamento do custo da obra;
- III. determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;
- IV. delimitação da zona de influência da melhoria;
- V. determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas diferenciadas, nela contidas.

Art. 278. Instituída a contribuição de melhoria, o Município procederá à notificação individualizada dos proprietários dos imóveis atingidos pela zona de influência da melhoria, informando o montante da contribuição, a forma e os prazos de seu pagamento e os elementos que integram o respectivo cálculo.

Art. 279. Notificado da obrigação de recolhimento da contribuição de melhoria, o proprietário terá o prazo de 30 dias para impugnação dos termos da notificação.

§1º Somente se admite impugnação que verse sobre a zona de influência, montante da contribuição, forma e dos prazos de seu pagamento e dos elementos que integram o respectivo cálculo.

§2º A impugnação será apreciada pela Secretaria Municipal de Fazenda, após parecer da Procuradoria Geral do Município.

Art. 280. O Município, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural, da paisagem, das edificações de interesse histórico-cultural e dos programas de valorização do ambiente urbano, bem como ao uso público de áreas livres com elevado potencial turístico, poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais.

Art. 281. Os benefícios tributários, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Urbano, poderão ser:

- I. isenções;
- II. reduções de base de cálculo;
- III. reduções de alíquota;

IV. concessão de crédito presumido;

V. compensação.

§1º Os incentivos financeiros, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Urbano, poderão ser concedidos por meio de despesas exclusivamente públicas ou através de atos de cooperação com a iniciativa privada.

§2º Os benefícios e incentivos previstos nesta seção serão regulamentados em legislação própria.

TÍTULO VII - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Capítulo I – Das disposições gerais

Art. 282. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SMPGU é composto por estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 283. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I. instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II. buscar a transparência e a democratização dos processos de tomada de decisão sobre assuntos de interesse público;
- III. instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para o detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;
- IV. atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana com suas respectivas estratégias e instrumentos.

Art. 284. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é composto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento e gestão do território urbano do Município de Vitória e utiliza os seguintes instrumentos a fim de assegurar a participação da população no processo de gestão democrática da política urbana.

I. instrumentos de Gestão:

- a) Conferência Municipal de Política Urbana – Encontro da Cidade;
- b) Assembléias Territoriais de Política Urbana;
- c) Fórum da Cidade;
- d) Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;
- e) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;

- f) Sistema de Informações Municipais - SIM;
 - g) Orçamento Participativo – OP.
- II. instrumentos de participação popular:
- h) audiências;
 - i) debates;
 - j) consultas públicas;
 - k) iniciativa popular de Projetos de Lei;
 - l) iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
 - m) plebiscito;
 - n) referendo popular.

Art. 285. É assegurado aos cidadãos do Município de Vitória o direito de receber dos órgãos públicos informações e esclarecimentos, bem como de examinar os autos e documentos, assim como apresentar alegações escritas.

Art. 286. O Executivo submeterá, anualmente, ao CMPU, relatório de avaliação da política urbana articulada com o plano de ação para o ano seguinte.

Parágrafo único. Após a análise efetuada pelo CMPU, o Poder Executivo Municipal dará publicidade ao relatório referido no *caput*.

Capítulo II – Dos instrumentos de gestão

Seção I - Do encontro da cidade

Art. 287. O Encontro da Cidade ocorrerá, ordinariamente, a cada quatro anos, e, extraordinariamente, quando convocado pelo chefe do Poder Executivo ou pelo CMPU, quando da necessidade de alterações significativas do PDU, em virtude de comprovação técnica de efeitos nocivos aos princípios e valores tutelados nesta Lei.

Parágrafo único. Os Encontros serão abertos à participação de todos, sendo reservado o direito a voto ao eleitor do Município de Vitória.

Art. 288. O Encontro da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I. apreciar e propor as diretrizes da política urbana do Município de Vitória;
- II. sugerir ao Poder Executivo Municipal adequação das ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanos;
- III. debater os relatórios de avaliação da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

- IV. recomendar ações públicas prioritárias para o biênio seguinte;
- V. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Parágrafo único. O funcionamento, organização e o regimento interno do Encontro da Cidade são regulamentados por ato do Poder Executivo.

Seção II – Das assembleias territoriais de política urbana

Art. 289. As Assembleias Territoriais de Política Urbana se realizarão sempre que necessário, com o objetivo de ouvir a população das diversas regiões da cidade sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade para o fim de:

- I. ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal de Política Urbana;
- II. indicar, mediante eleição, os candidatos à representação popular no CMPU;
- III. indicar, mediante eleição, os candidatos a delegados para votação de matéria no Encontro da Cidade;
- IV. auxiliar na elaboração, implementação e monitoramento das políticas urbanas.

Parágrafo único. A forma de convocação e o funcionamento das Assembleias Territoriais de Política Urbana são objeto de regulamentação pelo Poder Executivo Municipal.

Seção III – Do fórum da cidade

Art. 290. Fica mantido o Fórum da Cidade, órgão consultivo do Poder Executivo, reunindo os seguintes Conselhos Municipais relacionados à política urbana:

- I. Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU;
- II. Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA;
- III. Conselho Municipal de Transporte - COMUTRAN;
- IV. Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS;
- V. Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

Parágrafo único. O Fórum da Cidade será convocado, total ou parcialmente, de acordo com a temática a ser discutida, pelo Executivo Municipal, sempre que se fizer necessária a discussão de matérias relacionadas à política urbana, de interesse comum dos conselhos setoriais.

Seção IV – Do conselho municipal de política urbana

Art. 291. O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU é o órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, presidido pelo titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade, composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público, da Sociedade Civil Organizada e dos moradores, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:

- I. 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:
 - a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEDEC;
 - b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMMAM;
 - c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SETRAN;
 - d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMOHAB;
 - e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMTTRE;
 - f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da PGM/SEGES (um como titular e outro como suplente);
 - g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da CDV/SEMC (um como titular e outro como suplente);
 - h) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Câmara Municipal de Vitória - CMV;
 - i) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do IJSN;

- II. 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes da sociedade civil distribuídos do seguinte modo:
 - d) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades profissionais ligadas ao planejamento urbano;
 - e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades profissionais ligadas à infraestrutura urbana;
 - f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades, ONGs ou OSCIPs ligadas à mobilidade urbana/patrimônio histórico e paisagem (um como titular e outro como suplente);
 - a) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades empresariais do mercado imobiliário e construção civil;
 - b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do comércio;
 - c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais da indústria;
 - d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das Universidades;

- II. 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes de moradores da região, distribuídos do seguinte modo:
 - a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 1;
 - b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 2;
 - c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 3;
 - d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 4;

- e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 5;
- f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 6;
- g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 7;
- h) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 8;
- i) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 9.

§1º Os representantes arrolados no inciso I serão indicados diretamente pelo Poder Público, através do titular da pasta.

§2º As entidades arroladas no inciso II deste artigo deverão estar constituídas no mínimo há dois anos.

§3º A definição dos representantes arrolados no inciso II será efetuada conforme prazos e formas definidas em edital da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade.

§4º Os membros do C MPU arrolados no inciso III deverão ser constituídos por comprovados moradores da Região Administrativa correspondente, que serão indicados e eleitos em Assembleias Territoriais promovidas pelo município.

§5º Os representantes arrolados nos incisos II e III não poderão ser escolhidos dentre os servidores públicos do executivo, das autarquias e do legislativo do Município de Vitória.

§6º A composição do Conselho Municipal de Política Urbana, estabelecida neste artigo, será nomeada, através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da vigência desta Lei.

§7º O mandato dos membros do C MPU será de 3(três) anos, podendo o Conselheiro ser indicado ou reeleito para mais um mandato subsequente.

§8º Excetua-se do disposto no parágrafo 7º os representantes do poder público previstos no inciso I.

Art. 292. Compete ao C MPU:

- I. acompanhar a implementação da política urbana municipal, analisando e deliberando sobre questões urbanísticas que não contem com disciplina específica;
- II. avaliar e interpretar normas urbanísticas, após parecer prévio da área técnica competente do Executivo Municipal;
- III. analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor antes de serem submetidas à aprovação da Conferência Municipal de Política Urbana – Encontro da Cidade;
- IV. ajustar os limites entre as zonas de uso nos casos previstos nesta Lei;
- V. apreciar a instituição de novas ZEIS nos termos previstos nesta Lei;
- VI. aprovar os projetos viários ou de faixas de recuo para requalificação urbana;
- VII. aprovar alterações da classificação viária;
- VIII. aprovar o enquadramento de atividades não previstas nesta Lei;

- IX. analisar recursos relativos a forma de aplicação da altura e gabarito das edificações, nos casos de terrenos cuja diferença de altura entre o ponto de cota média e da cota mínima seja superior a 2,5m;
- X. analisar as alterações dos afastamentos de frente apenas nas situações previstas nesta Lei;
- XI. aprovar propostas de alteração de índices de controle urbanístico decorrentes dos planos de preservação da paisagem;
- XII. aprovar os estudos de viabilidade de ocupação em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido;
- XIII. analisar e aprovar Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei;
- XIV. analisar projetos de regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente;
- XV. analisar projetos de parcelamento objeto de regularização fundiária de interesse específico;
- XVI. analisar e aprovar todos os atos relativos ao tombamento de edificações, conjuntos e sítios urbanos e identificação de edificações de interesse de preservação;
- XVII. apreciar a transferência de potencial construtivo entre imóveis nos casos previstos nesta Lei;
- XVIII. apreciar as propostas de intervenção na linha de costa para implantação de projetos e obras que não criem obstáculo ou alterem a hidrodinâmica;
- XIX. aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- XX. analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- XXI. deliberar sobre os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XXII. acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XXIII. acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- XXIV. aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- XXV. zelar pela integração das políticas setoriais;
- XXVI. convocar, extraordinariamente, a Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade;
- XXVII. convocar debates públicos;
- XXVIII. elaborar e aprovar o regimento interno do C MPU;
- XXIX. aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;
- XXX. deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;

- XXXI. discutir e aprovar, juntamente com o CMHIS, os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;
- XXXII. apreciar recursos de decisão da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano – CTA;
- XXXIII. Assessorar a Câmara nas matérias urbanísticas.

Art. 293. As reuniões do C MPU serão realizadas com um quórum mínimo de metade mais um de seus membros devidamente empossados.

§1º As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU, no âmbito de sua competência, ocorrerão como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§2º As decisões do C MPU serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes.

§3º Nos casos de alteração desta Lei, as decisões do C MPU, excepcionalmente, serão tomadas com aprovação de 2/3 dos membros presentes.

§4º A Resolução do C MPU que contrarie parecer técnico do órgão municipal competente deverá ser justificada, com o respectivo registro em ata.

Art. 294. O C MPU, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 295. O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do C MPU.

Seção V — Do fundo municipal de desenvolvimento urbano

Art. 296. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

- I. orçamento municipal;
- II. transferências intergovernamentais;
- III. transferências de instituições privadas;
- IV. transferências do exterior;
- V. transferências de pessoa física;
- VI. receitas provenientes da utilização de bens públicos - edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo - não afetados por programas Habitacionais de Interesse Social, excetuados os recursos de utilização de áreas públicas inseridas em ZPA;
- VII. valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança e Estudo Técnico de Avaliação dos empreendimentos especiais;
- VIII. valores devidos em substituição a doação de áreas públicas nos processos de

- parcelamento do solo, nos termos previstos nesta Lei;
- IX. outorga onerosa do direito de construir;
 - X. receitas oriundas de programas de regularização fundiária ou edilícia;
 - XI. contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
 - XII. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
 - XIII. receitas oriundas de multas e taxas de aprovações, execuções e infrações edilícias e urbanísticas;
 - XIV. doações;
 - XV. receitas provenientes de desafetação;
 - XVI. outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Art. 297. O Conselho Municipal de Política Urbana será responsável pela gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano, competindo-lhe especificamente:

- I. estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de acordo com as destinações previstas nesta Lei;
- II. encaminhar e aprovar, anualmente, a proposta de orçamento do Fundo e de seu plano de metas;
- III. aprovar as contas do Fundo antes de seu envio aos órgãos de controle interno;
- IV. dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo nas matérias de sua competência;
- V. definir normas, procedimentos e condições operacionais do Fundo;
- VI. dar publicidade às decisões, às análises das contas do Fundo e aos pareceres emitidos através de jornal de grande circulação ou de publicação em diário oficial;
- VII. fiscalizar a aplicação de recursos vinculados às medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança.

Art. 298. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor Urbano, especialmente:

- I. aquisição de espaço, implantação e/ou melhorias de equipamentos comunitários, priorizando atendimento à Macrozona Urbana de Reestruturação;
- II. aquisição de espaços e implantação de áreas públicas verdes e de lazer, inclusive para melhorias e/ou acréscimos nas áreas públicas já existentes, priorizando atendimento à Macrozona Urbana de Reestruturação;
- III. proteção e recuperação de áreas e imóveis tombados e de interesse de preservação;
- IV. elaboração e implementação de estudos, projetos e intervenções urbanísticas;
- V. elaboração de projeto e implementação de obras de melhorias viárias, cicloviárias e de acessibilidade;

- VI. manutenção e aprimoramento da base de dados possibilitando a geração de informações e indicadores para o monitoramento, planejamento e gestão urbana;
- VII. levantamento de dados e avaliação sistemática do mercado imobiliário;
- VIII. regularização fundiária de interesse social de forma complementar e suplementar ao Fundo Municipal de Habitação;
- IX. produção de empreendimentos habitacionais de interesse social localizados em imóveis tombados e de interesse de preservação, de forma complementar e suplementar ao Fundo Municipal de Habitação;
- X. reabilitação de imóveis localizados nas ZEIUs, preferencialmente para atendimento habitacional destinado à população de baixa renda;
- XI. constituição de reserva fundiária no Município para execução de políticas públicas municipais, estaduais ou federais;
- XII. ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- XIII. diagnóstico, elaboração ou implementação de outros planos e projetos não previstos nos incisos acima que objetivem o atendimento das diretrizes e ações estratégicas das políticas urbanas expressas nesta Lei.

Art. 299. O funcionamento e organização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Seção VI — Do sistema de informações municipais

Art. 300. O Sistema de Informações Municipais - SIM tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§1º As bases informacionais do SIM deverão, quando possível, abranger todos os municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória e ser georreferenciadas.

§2º O SIM deverá reunir e manter atualizadas, no mínimo, as seguintes bases informacionais:

- I. os cadastros completos dos setores do governo municipal;
- II. os indicadores sociais, econômicos e ambientais produzidos pelos órgãos de pesquisa federais, estaduais e municipais;
- III. os resultados das análises realizadas por técnicos do governo municipal e por consultorias contratadas;
- IV. dados do orçamento municipal.

Art. 301. O SIM deverá produzir um anuário com os indicadores do seu acervo a ser divulgado publicamente.

Art. 302. Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições e responsabilidades de

cada órgão da Administração Municipal com relação ao SIM.

Art. 303. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor Urbano.

Seção VII — Do orçamento participativo

Art. 304. O Poder Executivo incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual como condição obrigatória para sua aprovação.

Seção VIII — Audiências, debates e consultas públicas

Art. 305. A Audiência Pública é uma instância de discussão onde a administração pública informa e esclarece dúvidas sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana, de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercerem o direito à informação e o direito de manifestação sobre estes mesmos projetos.

Art. 306. O debate é uma instância de discussão onde a administração pública disponibiliza, de forma equânime, tempo e ferramentas para a exposição de pensamentos divergentes sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos.

Parágrafo único. Os debates poderão ser requeridos até 10 dias após a realização da audiência pública, pelo CMPU ou mediante apresentação de requerimento de associações constituídas há mais de um ano, que tenham dentre suas atribuições a defesa dos interesses envolvidos na discussão ou assinado por, no mínimo, 30% do número de participantes da audiência supracitada, contendo nome legível e número do título de eleitor.

Art. 307. A consulta pública é uma instância na qual a administração pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Art. 308. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 20 dias que a antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurado o mínimo de 02 (duas) inserções em jornal de grande circulação e a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da

Prefeitura Municipal.

§1º As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados, em dias úteis, de segunda à quinta-feira, após as 18h00.

§2º No caso de consulta pública terá direito a voto o eleitor do município de Vitória.

§3º Ao final de cada reunião, será elaborado relatório contendo os pontos discutidos, que será anexado ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

Seção IX — Da iniciativa popular

Art. 309. Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§1º A iniciativa popular para a elaboração de leis deverá atender ao disposto no artigo 92 da Lei Orgânica do Município de Vitória.

§2º Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano será necessária a manifestação de no mínimo 5% (cinco por cento) dos eleitores do município, região ou bairros, dependendo da área de influência dos mesmos.

Seção X — Do Plebiscito e Referendo

Art. 310. O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Parágrafo único. O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão.

Art. 311. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal, decidida no todo ou em parte.

Art. 312. O plebiscito e o referendo de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto no artigo 94 da Lei Orgânica do Município de Vitória

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 313. A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo Poder Executivo Municipal no atendimento aos objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 314. Consideram-se como partes integrantes desta Lei os mapas e tabelas estabelecidos nos seguintes Anexos:

- I. Anexo 1 - Macrozoneamento
- II. Anexo 2 – Zoneamento de uso e ocupação do solo e alturas
- III. Anexo 3 – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico
- IV. Anexo 4 – Hierarquia viária
- V. Anexo 5 – Rede cicloviária e características físicas e estruturais da rede cicloviária básica
- VI. Anexo 6 – Características físicas e estruturais da Rede Viária básica
- VII. Anexo 7 – Mapeamento dos projetos viários e das faixas de recuo para projetos de requalificação urbana
- VIII. Anexo 8 – Atividades permitidas por zona e distribuição em grupos e subgrupos
- IX. Anexo 9 – Índice de controle urbanístico por zona
- X. Anexo 10 – Zona de Ocupação Preferencial 5 - Centro
- XI. Anexo 11 – Zona de Ocupação Especial 1 - Aeroporto
- XII. Anexo 12 – Zona de Ocupação Especial 2 – Porto Vitória
- XIII. Anexo 13 – Mapeamento das bacias críticas
- XIV. Anexo 14 – Definição de divisa dos lotes
- XV. Anexo 15 – Afastamentos laterais e de fundos
- XVI. Anexo 16 – Exigências de vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga, dentre outros
- XVII. Anexo 17 – Vias com restrição de acesso de veículos
- XVIII. Anexo 18 – Arborização em estacionamento
- XIX. Anexo 19 – Edificações e monumentos naturais de Interesse de Preservação e Tombadas
- XX. Anexo 20 – Marcos naturais e construídos objeto de Plano de Preservação da Paisagem
- XXI. Anexo 21 - Glossário

Art. 315. Ficam convalidadas leis específicas e regulamentos que não contrariem a presente Lei.

Art. 316. São considerados atos complementares ao Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Política Urbana, que tenham por objeto:

- I. deliberações normativas de uso e ocupação do solo;
- II. interpretações de textos legais não conceituados em Lei;

III. os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana, a teor desta Lei e sua regulamentação.

Art. 317. Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo Alvará de Execução já foi concedido antes da vigência desta Lei terão prazo de 36 (trinta e seis) meses para a conclusão da obra, após a publicação desta Lei.

§1º O prazo para conclusão da obra poderá ser renovado, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

§2º Nos casos de renovação, conforme estabelecido no parágrafo 1º, fica vedada a comunicação de paralisação de obra.

§3º A paralisação da obra não interrompe a contagem do prazo previsto no *caput* deste artigo.

§4º Casos excepcionais de renovação não enquadradas anteriormente poderão ser encaminhados para análise do CPMU.

Art. 318. Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, terão um prazo de 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de publicação desta Lei, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

Parágrafo único. O prazo para conclusão da obra atenderá o estabelecido no artigo 317 desta Lei.

Art. 319. Os projetos integrantes dos processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados, na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo.

§1º Os casos previstos no *caput* deste artigo sujeitam-se ao máximo de 3 (três) análises com indicação de pendências, sob pena de arquivamento.

§2º Os projetos de que trata o *caput* deste artigo terão 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução e 36 (trinta e seis) meses para conclusão das obras, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

§3º O prazo para conclusão da obra poderá ser renovado, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

Art. 320. As situações previstas nos artigos 317, 318 e 319, que compreenderem projetos de condomínios, compostos por 04 (quatro) ou mais blocos, caracterizado como empreendimento único, terá o prazo do Alvará de Execução concedido conforme cronograma de obras apresentado pelo requerente, sendo este prazo limitado a 84 (oitenta e quatro) meses.

Art. 321. As obras cuja execução ficarem comprovadamente na dependência de ação judicial, e que implique na paralisação das obras, poderão revalidar o Alvará de Execução tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 322. A substituição de projetos integrantes de processos administrativos de aprovação de projetos, ainda não concluídos, com alteração de uso e/ou incorporação de novos terrenos obedecerá ao regime urbanístico estabelecido neste Plano Diretor Urbano, mesmo que os processos tenham sido protocolados antes da vigência desta Lei.

Art. 323. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de construção licenciada ainda não concluída, com base em legislação anterior, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei.

§1º A aprovação dos projetos de modificação tratados no *caput* deste artigo não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes desta Lei.

§2º Será tolerado o agravamento dos índices de controle urbanísticos as modificações de projetos decorrentes da necessidade de adequação de projeto aprovado à gleba ou aos lotes nos seguintes casos:

- (I) por motivo de divergências com os assentamentos registrais, os quais tenham sido objeto de processo judicial de dívida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- (II) em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração ou área da gleba ou lote, ou declare a aquisição de domínio.

§3º Para os efeitos do disposto no parágrafo anterior, a construção deverá ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar e concluídas as obras no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 324. Com exceção dos casos expressamente previstos nesta Lei, o Alvará de Aprovação terá validade máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de emissão do respectivo Alvará.

Art. 325. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Alvará de Aprovação de projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo à legislação vigente.

Art. 326. As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei, para uso não residencial, poderão ser ocupadas, a critério da Comissão Técnica de Análise de Impacto - CTA, por atividades consideradas como de uso permitido na Zona de Implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, onde a Zona de uso de sua implantação não permitir nenhum tipo de atividade, as edificações poderão ser ocupadas, a critério da Comissão Técnica de Análise de Impacto - CTA, por atividades do

Grupo G1.

Art. 327. A edificação que possua projeto aprovado antes da vigência desta lei para determinada atividade poderá ser ocupada pela mesma atividade para a qual foi aprovada, sem prejuízo de seu enquadramento como empreendimento especial e gerador de impacto urbano.

Art. 328. Examinar-se-á de acordo com o regime vigente anteriormente a esta Lei, os processos administrativos para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei.

Art. 329. A aprovação de projeto de regularização e/ou a renovação do licenciamento de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, com área e atividades constantes no alvará de localização e funcionamento, poderá ser considerada admitida, a critério do Conselho Municipal de Política Urbana, quando for classificada em G3, como empreendimento especial ou como empreendimento de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. Quando as atividades previstas no *caput* deste artigo forem classificadas como G1 e G2, as mesmas serão consideradas permitidas.

Art. 330. A composição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano – CMDPU, definida na Lei 6.705, de 13 de outubro de 2006, fica mantida até o cumprimento do período do mandato atual, após este período os novos conselheiros serão nomeados conforme estabelecido no § 6º do artigo 291 desta Lei.

Parágrafo único. Será realizada a nomeação e eleição dos novos conselheiros incluídos nesta Lei, cujo mandato será complementar ao período já em vigência.

Art. 331. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 332. Fica revogada a Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006, suas regulamentações e alterações, bem como demais disposições em contrário.