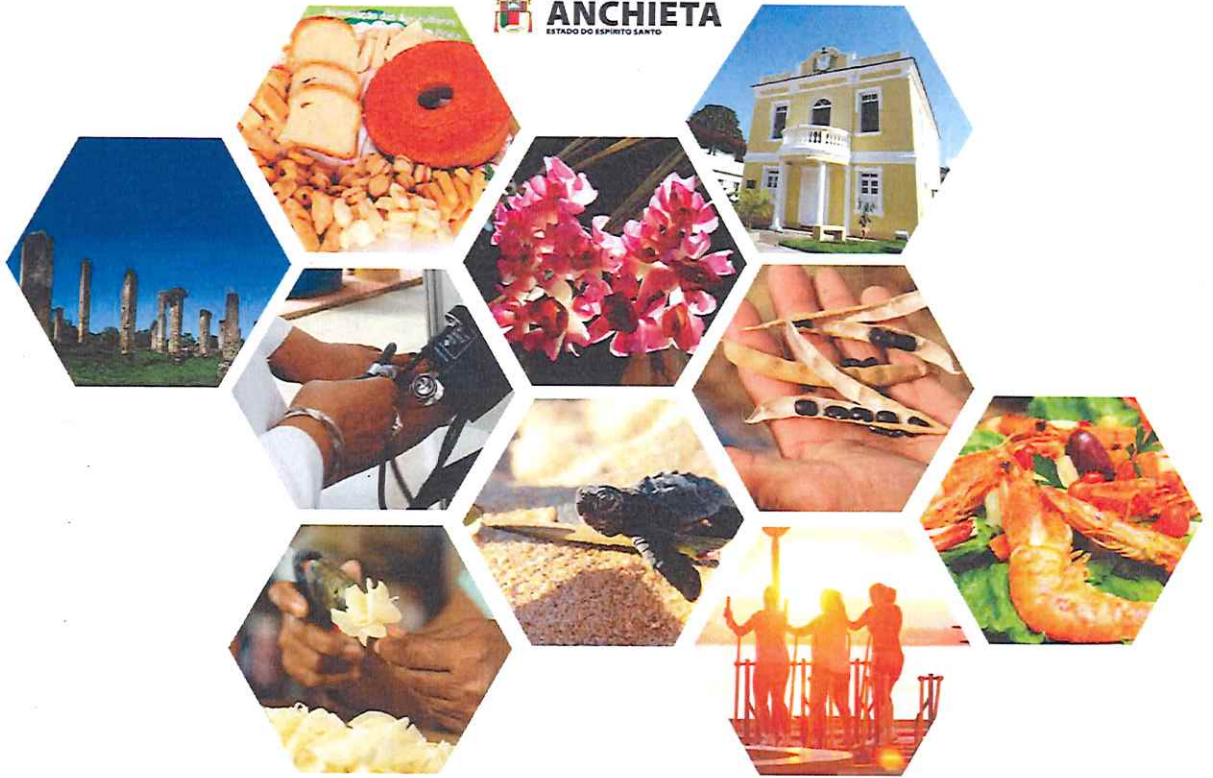
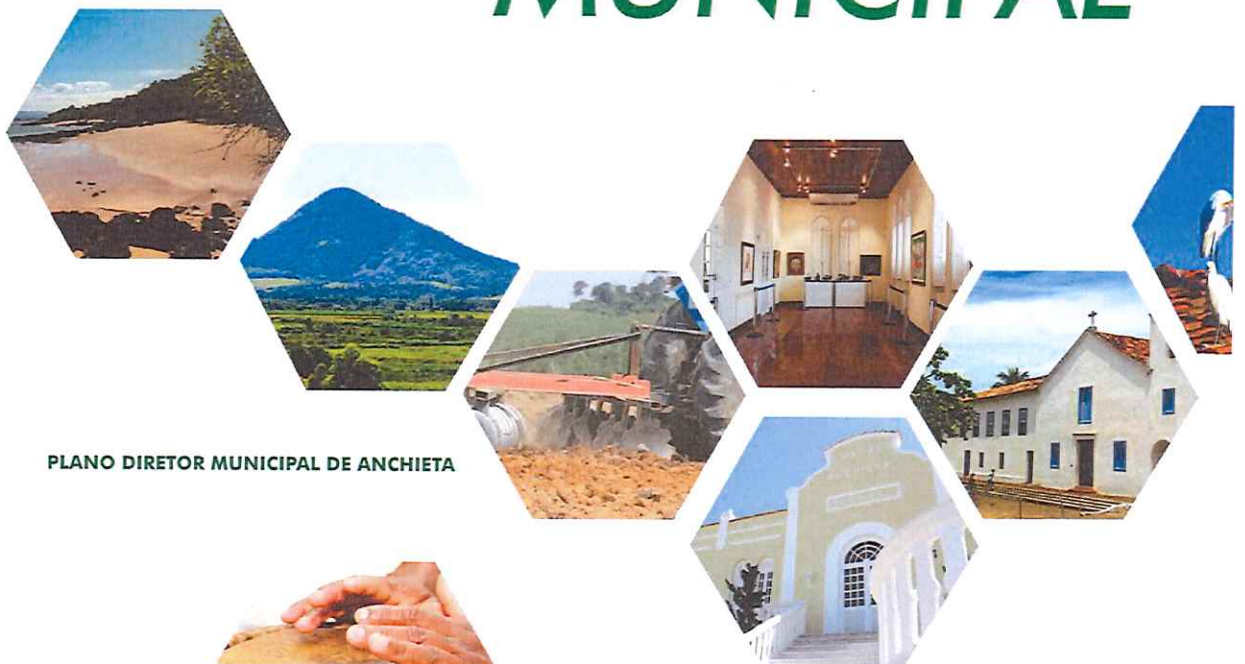


PREFEITURA DE  
**ANCHIETA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



# **PLANO DIRETOR MUNICIPAL**



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANCHIETA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA**

Prefeito: Fabrício Petri

Vice-Prefeito: Carlos Waldir Mulinari de Souza

Procurador Geral: Pablo Ricardo Lopes Damazio

Controlador: Pâmela Amélia da Silva Olios Bernardi

Secretária de Governo: Leonardo Antônio Abrantes

Secretário de Administração: Sebastian Marcelo Veiga

Secretário de Fazenda: Sandro Azevedo Alphoin

Secretário de Educação: Maria Daniela Sartório Marinho

Secretária de Saúde: Jaudete Silva Frontino De Nadai

Secretária de Assistência Social: Flávio Sant'Anna de Oliveira

Secretária de Meio Ambiente: Jéssica Martins de Freitas

Secretário de Agricultura e Abastecimento: Robinson Jorge Antunes

Secretário de Turismo, Comércio e Empreendedorismo: Caio Mozer

Secretário de Infraestrutura: Fabiano Mezadri

Secretário de Pesca e Aquicultura: Júlio César Sant'Ana da Costa

Secretário de Esporte e Juventude: João Orlando da Silva Simões

Secretário de Integração, Desenvolvimento e Gestão de Recursos: Paula Louzada Martins

**CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA**

Angela Márcia Cypriano Assad – Secretária

Cleber Oliveira da Silva

Edson Vando de Souza

Rodrigo Adolfo Semedo

Nilton Cesar Simões Brandão

Pablo Florentino Pereira – Vice-Presidente

Renan de Oliveira Delfino - Presidente

Renato Lorencini

Robson Mattos dos Santos

Sérgio Luiz da Silva Jesus

Terezinha Vizzoni Mezadri



**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO PERÍODO DA REVISÃO**

Marcos André Roffes – Presidente	Leonardo Santiago
Larissa Rodrigues Nogueira – Secretária Executiva	Leonardo Santos de Lima
Adélia Maria de Souza	Leovegildo Junius Brandão Simões
Ademar Pereira	Letícia Martins Gomes
Anamada Lyrio Rupf	Ludmila Dutra de Soutto Gatti
André Luiz dos Santos	Manoel do Rosário Simões
Antônio de Pinho Filho	Marcelo de Souza Amaral
Felipe Stein Guimarães	Marcos Kneip Navarro
Feliquex Bissa Meriguete	Marta Regina Vasconcelos Lonrecini
Geovani Bissa Meriguete	Niumar Barbosa São Teago
Idalgizo José Monequi	Paula Louzada Martins
Jairo Coelho Braga	Paulo Henrique Gonçalves “In memoriam”
Jeferson Mulinari e Silva	Regina Bonacossa Ferrari
Jéssica Martins de Freitas	Sandra Loyola Santana
Jorge de oliveira Abra	Thesley de Souza Porto
José Marcos Guaitolini	Vinicius Ludgero Ferreira
Juliane Augusta Dilly Alves	Vinicius Rosa Alcântara
Julivânia Teixeira Ribeiro	Willian Ferreira Maciel
Leandro de Oliveira Santos	

**ASSESORIA TÉCNICA EXTERNA**

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves:

Adauto Beato Venerano - Mestre em Planejamento Regional e Gestão de Cidades

Carlos Eugênio Alves - Arquiteto e Urbanista e Especialista em Geoprocessamento

Edna Tresinari - Mestre em Economia

Isabella Batalha Muniz Barbosa - Doutora em Arquitetura e Urbanismo

Pablo Jabor – Oceanógrafo e Mestre em Geoprocessamento

Sebastião Francisco Alves – Biólogo e Especialista em Ecologia

UFES - Universidade Federal do Espírito Santo:

Ednelson Mariano Dota – Geógrafo e Doutor em Demografia



Sonia Missaglia de Matos - Mestre em Ciência Política e Doutora em Ciências Sociais  
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional:

Luciana da Silva Florenzano - Mestre em Arquitetura e Urbanismo e Doutoranda em arquitetura

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo:

Anamada Lyrio Rupf - Arquiteta Urbanista

Regina Bonacossa Ferrari - Arquiteta Urbanista

José Maria Simões Brandão – Câmara Municipal

### **EQUIPE TÉCNICA INTERNA MULTIDISCIPLINAR**

Coordenadora Geral: Paula Louzada Martins – Mestre em Ciências da Educação e Especialista em Gestão Pública

Adélia Maria De Souza – Turismóloga e Comunicação Visual

Daniel Senos Lacerda – Bacharel em Direito e Especialista em Direito Público com ênfase Gestão Pública

Geovani Bissa Meriguete – Graduado em Ciências Biológicas e Especialista em Educação do Campo

Jeferson Mulinari e Silva – Graduado e Especialista em História

Jéssica Martins de Freitas – Bióloga, Especialista em Engenharia Ambiental e Mestre em Biotecnologia

Leandro de Oliveira Santos – Arquiteto Urbanista

Leonardo Antunes Assad – Advogado e Especialista em Direito Público

Leonardo Santiago – Engenheiro de Produção e Especialista em Gerenciamento de Projetos

Liliana Marques Furlan Andrade – Assistente Social e Especialista em Habitação de Interesse Social e em Políticas Públicas

Marcos Kneip Navarro – Advogado e MBA Executivo em Gestão de Negócios

Sandra Loyola Santana – Relações Públicas e Especialista em Gestão Pública

#### Equipe Georreferenciamento:

Coordenadora: Juliane Augusta Dilly Alves – Engenheira Ambiental e Mestre em Engenharia e Desenvolvimento Sustentável;

Amanda Ceccon – Bióloga e Especialista em Sistema de Gestão Integrada;

Carla Brites – Bióloga e Especialista em Gestão, Licenciamento e Auditoria Ambiental;

Daniella Menezes – Técnico em Meio Ambiente e Graduanda em Engenharia Ambiental;

Hewillim Dias Silva – Gemóloga e Arquiteta.



## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA.....</b>	<b>01</b>
<b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....</b>	<b>01</b>
<b>CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL.....</b>	<b>04</b>
SEÇÃO I - Da Política de Desenvolvimento Econômico.....	04
SEÇÃO II - Do Desenvolvimento Turístico.....	05
SEÇÃO III - Da Integração Regional.....	05
SEÇÃO IV - Da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico.....	05
SEÇÃO V - Da Política de Meio Ambiente.....	07
Subseção Única – Das Disposições Gerais.....	07
SEÇÃO VI - Da Política de Saneamento Ambiental.....	10
SEÇÃO VII - Da Política dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos..	11
SEÇÃO VIII - Da Política Agrícola e Pesca.....	12
SEÇÃO IX - Da Política de Terras e Equipamentos Públicos.....	14
SEÇÃO X - Da Política de Habitação.....	15
<b>TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA.....</b>	<b>20</b>
SEÇÃO I - Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC.....	20
SEÇÃO II - Da Zona de Urbanização Controlada - ZUC.....	21
SEÇÃO III - Da Zona de Expansão Urbana - ZEU.....	22
SEÇÃO IV - Zona de Interesse Turístico – ZIT.....	23
<b>CAPÍTULO V - DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL.....</b>	<b>25</b>
SEÇÃO I - Da Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE.....	25
SEÇÃO II - Da Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP.....	26
SEÇÃO III - Do Eixo Rural Turístico e de Lazer – ERTL.....	27
<b>CAPÍTULO VI - DOS EIXOS COMERCIAIS.....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO VII - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES.....</b>	<b>29</b>



SEÇÃO I - Das Disposições Gerais.....	29
SEÇÃO II - Das Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIPC.....	29
SEÇÃO III – Da Área de Especial Interesse Ambiental.....	32
SEÇÃO IV - Das Áreas de Especial Interesse Social.....	35
SEÇÃO V - Da Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC.....	37
SEÇÃO VI - DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE NO DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE PESQUEIRA - AEIDAP .....	38
<b>CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA VIÁRIO.....</b>	<b>39</b>
SEÇÃO I - Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana.....	39
SEÇÃO II – Do Sistema Viário Municipal.....	41
Subseção I – Do Sistema Viário Urbano.....	41
Subseção II – Do Sistema Viário Rural.....	45
<b>TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>	<b>46</b>
SEÇÃO I – Das Disposições Gerais.....	46
SEÇÃO II – Do Loteamento.....	48
Subseção I -Dos requisitos Urbanísticos.....	48
Subseção II - Das Diretrizes Urbanísticas, Ambientais e de Mobilidade Urbana .....	50
Subseção III - Da Aprovação dos Loteamentos.....	52
Subseção IV - Do Registro.....	55
Subseção V - Do Licenciamento para a Implantação do Loteamento.....	56
SEÇÃO III - Do Loteamento Industrial.....	57
SEÇÃO IV - Do Desmembramento.....	58
SEÇÃO V - Do Desdobro.....	60
SEÇÃO VI - Do Remembramento.....	60
SEÇÃO VII - Dos Condomínios Urbanísticos.....	61
SEÇÃO VIII - Do reparcelamento do solo urbano.....	65
Subseção I – Das condições gerais de reparcelamento do solo urbano.....	65
Subseção II – Das diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana em reparcelamentos.....	65



Subseção III – Da aprovação do parcelamento do solo urbano.....	67
Subseção IV – Do registro e licenciamento.....	70
<b>CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO.....</b>	<b>70</b>
SEÇÃO I - Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos,.....	72
Incomodidade e Interferências no Tráfego.....	72
SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	74
<b>CAPÍTULO III - DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>	<b>76</b>
SEÇÃO I – Disposições Gerais.....	76
SEÇÃO II - Dos Coeficientes de Aproveitamento.....	80
<b>CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO CULTURAL .....</b>	<b>81</b>
<b>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA.....</b>	<b>82</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>82</b>
SEÇÃO I - Dos Instrumentos da Política Urbana.....	82
SEÇÃO II - Dos Instrumentos de Indução da Política Urbana.....	83
Subseção Única - Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório.....	83
SEÇÃO III - Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.....	85
Progressivo no Tempo.....	85
SEÇÃO IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos.....	85
SEÇÃO V - Do Direito de Preempção.....	86
SEÇÃO VI - Do Direito de Superfície.....	87
SEÇÃO VII - Das Outorgas Onerosas.....	88
Subseção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	88
Subseção II - Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.....	89
SEÇÃO VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas.....	89
SEÇÃO IX - Da Transferência do Direito de Construir.....	91
SEÇÃO X - Do Consórcio Imobiliário.....	92
SEÇÃO XI - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.....	93
<b>TÍTULO V - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.....</b>	<b>94</b>
<b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES.....</b>	<b>94</b>
<b>CAPÍTULO II - DOS ORGANISMOS DE GESTÃO.....</b>	<b>95</b>



SEÇÃO I - Das Disposições Gerais.....	95
SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.....	96
SEÇÃO III - Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.....	97
SEÇÃO IV - Do Grupo Especial de Análise - GEA.....	97
<b>TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO 1 – PERÍMETRO URBANO.....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO 2 – MACROZONEAMENTO.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO 3 – ZONEAMENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO 3.1 – ZONEAMENTO TERRITORIAL (DETALHE).....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO 4 – ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES.....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO 4.1 – ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (DETALHE).....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO 5 – UNIDADES ESPECIAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.....</b> <b>CULTURAL.....</b>	<b>106</b>
<b>ANEXO 6 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO.....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO 7 –SISTEMA VIÁRIO.....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO 8 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO 8.1 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 1 – ZOC1.....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO 8.2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 2 - ZOC 2.....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO 8.3 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 1 – ZUC 1 .....</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO 8.4 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 2 - ZUC 2.....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO 8.5 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEU 1.....</b>	<b>118</b>
<b>ANEXO 8.6 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2.....</b>	<b>119</b>
<b>ANEXO 8.7 - ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA - ZIC.....</b>	<b>120</b>
<b>ANEXO 8.8 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 - ZEI 1.....</b>	<b>120</b>
<b>ANEXO 8.9 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 - ZEI 2.....</b>	<b>120</b>
<b>ANEXO 8.10 - EIXO COMERCIAL 1 - EC 1.....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXO 8.11 - EIXO COMERCIAL 2 - EC 2.....</b>	<b>122</b>
<b>ANEXO 8.12 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – AEIS.....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXO 8.13 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SÓCIO-CULTURAL - AEISC.....</b>	<b>124</b>
<b>ANEXO 8.14 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE NO DESENVOLVIMENTO DA</b>	<b>124</b>





<b>ATIVIDADE PESQUEIRA – AEIDAP.....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO 8.15- EIXO RURAL TURÍSTICO E DE LAZER -ERTL.....</b>	<b>126</b>
<b>ANEXO 8.16 - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO – ZIT.....</b>	<b>127</b>
<b>ANEXO 9 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO.....</b>	<b>128</b>
<b>ANEXO 10 – EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS.....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXO 11 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO.....</b>	<b>140</b>
<b>ANEXO 12 – TABELA DE AFASTAMENTOS.....</b>	<b>142</b>
<b>ANEXO 13 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA.....</b>	<b>143</b>
<b>ANEXO 14 – GLOSSÁRIO.....</b>	<b>148</b>



**LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2023 DE 05 DE ABRIL DE 2023.**

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

O Prefeito Municipal de Anchieta-ES, faz saber que a Câmara Municipal de Anchieta, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Em atendimento às disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Anchieta.

**§1º** O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana e territorial do município, que visa organizar a ocupação do território municipal de forma a proporcionar qualidade de vida para o conjunto da população, baseado nos valores sociais e deve garantir o desenvolvimento sustentável, praticado em estreita correlação com o meio ambiente e o patrimônio cultural.

**§2º** O Plano Diretor tem como ponto de partida o reconhecimento geral e a proteção que couber ao patrimônio herdado pelas atuais gerações, formado pelas dotações da natureza e realizações do gênero humano e integra ao sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e as diretrizes nele contidas.

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

**CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

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

- I. promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II. promoção da cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;
- III. respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;
- IV. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;



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

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

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

**Art. 4º.** Para garantir o cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

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



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

**Art. 5º.** A propriedade, visando cumprir as diretrizes do PDM, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

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

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

- I. moradia;
- II. produção industrial;
- III. produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- IV. comércio de bens;
- V. prestação de serviços;
- VI. circulação e mobilidade urbana;
- VII. preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental, e paisagístico;
- VIII. preservação dos recursos naturais, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- IX. áreas de convívio e lazer;



- X. e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§2º. A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle das poluições visual, sonora, do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como à fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, à maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente, de modo a garantir a todos um ambiente urbano e rural saudável.

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

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

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

**Art. 6º** São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

- I. a justa distribuição de renda em benefício da população carente, de modo que assegurem os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal;
- II. o desenvolvimento sustentável respeitando o meio ambiente;
- III. a potencialização das oportunidades decorrentes da exploração industrial, especialmente a metal mecânica, a petrolífera e a do gás natural;
- IV. o fomento do micro empreendedorismo individual, e a implantação de micro, pequenas e médias empresas no município;
- V. a promoção do desenvolvimento das atividades turísticas;
- VI. a potencialização de serviços de logística, portuários e retro portuários;
- VII. a atração de empreendimentos públicos e privados voltados à produção de conhecimento tecnológico e científico;
- VIII. o estímulo ao associativismo e cooperativismo;
- IX. a atração de empreendimentos econômicos mediante a criação de incentivos, inclusive tributários, de forma a alavancar o desenvolvimento industrial, comercial e de prestação de serviços no Município, sempre com a preocupação e foco na sustentabilidade;
- X. a geração e preservação do emprego e o aumento da renda;
- XI. a qualificação da mão de obra local;



XII. a melhoria da infraestrutura de transporte, saneamento e adequação do sistema viário de forma a viabilizar o desenvolvimento industrial, comercial e de prestação de serviços no Município;

XIII. o estímulo ao desenvolvimento de atividades náuticas.

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

**Art. 7º** São diretrizes do Desenvolvimento Turístico:

- I. a consolidação de novos segmentos de turismo;
- II. a implementação de formas de articulação regionais para o desenvolvimento de atividades turísticas;
- III. a ampliação da infraestrutura turística;
- IV. a constituição de sistema eficiente de informações turísticas;
- V. a promoção e divulgação do Polo Turístico;
- VI. a capacitação de recursos humanos para o Desenvolvimento Turístico;
- VII. o fortalecimento dos segmentos turísticos consolidados.

## **SEÇÃO III - Da Integração Regional**

**Art. 8º.** São diretrizes da Integração Regional:

- I. a participação de representantes da sociedade civil nas instâncias de formulação, implementação, avaliação, monitoramento de planos regionais;
- II. a integração das instâncias do Poder Executivo Municipal em órgãos intergovernamentais da Administração Direta e da Administração Indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal.

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

**Art. 9º.** A política municipal de patrimônio histórico, cultural e paisagístico visa preservar e valorizar o patrimônio cultural de Anchieta, protegendo suas expressões material e imaterial, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação, ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

**Art. 10.** Patrimônio material são todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e



tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

**Art. 11.** Patrimônio imaterial são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, a gastronomia, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

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

- I. o fortalecimento da cidadania cultural;
- II. a compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural;
- III. o estímulo à preservação da diversidade cultural existente no Município;
- IV. o estímulo ao uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- V. a compatibilização de usos e atividades com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- VI. a adoção de medidas de fiscalização ostensiva e qualificada para proteção do patrimônio;
- VII. a integração das ações públicas e privadas destinadas à proteção do patrimônio cultural da cidade, articuladas a ações e estudos promovidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e outras entidades ligadas à preservação do patrimônio histórico e cultural.

**Art. 13.** Os objetivos da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico se consolidam pela aplicação de ações estratégicas tais como:

- I. a manutenção de relação permanente dos bens materiais e imateriais, móveis e imóveis, singulares ou coletivos, referências de valor cultural e simbólico, considerados como de especial interesse de preservação, conteúdo de pesquisa história, levantamentos gráficos, fotográficos, documentais e outros suportes de memória, diagnóstico sobre estado de conservação e condições de uso;
- II. a despoluição visual, com a melhoria, a recuperação e a adequação dos logradouros públicos, com a implantação de incentivos à conservação de edificações de interesse histórico e artístico a fim de valorizar sua arquitetura, visando a preservação e revitalização de áreas de preservação cultural do município;
- III. a identificação e catalogação das localidades com características históricas, culturais e paisagísticas nas áreas rurais do município que componham a formação do histórico local como culturais de imigrantes, afrodescendentes e outras;



- IV. a elaboração e implementação de programas de conscientização da população, sobre a importância de conhecer e preservar o patrimônio histórico e cultural da cidade;
- V. a constituição de equipe técnica de proteção cultural com o objetivo de elaborar planos e projetos de preservação, conservação e valorização do patrimônio histórico e cultural do município;
- VI. a ampliação e capacitação do corpo funcional de técnicos e fiscais a fim de melhor controlar e fiscalizar as ações realizadas em áreas de preservação e de interesse cultural.

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

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

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

- I. gestão e atuação do Município na promoção, manutenção e controle do meio ambiente ecologicamente equilibrado, entendido como bem de uso comum do povo;
- II. gerenciamento da utilização adequada dos recursos naturais baseadas na precaução e na ação conjunta do Poder Público e da coletividade, visando proteger, conservar e recuperar a qualidade ambiental propícia à vida, garantindo desenvolvimento sustentável;
- III. organização e utilização adequada do solo urbano e rural, objetivando compatibilizar sua ocupação com as condições exigidas para a recuperação, conservação e melhoria da qualidade ambiental;
- IV. proteção dos ecossistemas, dos recursos hídricos, do solo, dos recursos atmosféricos, da fauna e da flora;
- V. realização de planejamento e zoneamento ambientais, bem como o controle e fiscalização das atividades potenciais ou efetivamente degradantes;
- VI. promoção de estímulos e incentivos e formas de compensação às atividades destinadas a manter o equilíbrio ecológico;
- VII. articulação, coordenação e integração da ação pública entre os órgãos e entidades do Município e com os demais níveis de governo, bem como a realização de parcerias com o setor privado e organizações da sociedade civil, visando a recuperação, preservação e melhoria do meio ambiente;
- VIII. promoção da educação ambiental.

**Art. 15.** Constituem objetivos da política municipal do Meio Ambiente:

- I. compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a instauração e ou conservação da qualidade ambiental, visando assegurar as condições da sadia qualidade de vida e do bem-estar da coletividade e demais formas de vida;





- II. estabelecer, no processo de planejamento da Cidade, normas relativas ao desenvolvimento urbano que levem em conta a proteção e melhoria ambiental e a utilização adequada do espaço territorial e dos recursos hídricos, mediante criteriosa definição do uso e ocupação do solo;
- III. estimular a adoção cultural de hábitos, costumes e práticas sociais e econômicas não prejudiciais ao Meio Ambiente;
- IV. adequar as atividades e ações do Poder Público e do setor privado, no âmbito urbano e rural, às exigências do equilíbrio ambiental e da preservação dos ecossistemas naturais;
- V. fixar critérios e padrões de qualidade ambiental e de normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais, de forma a promover, continuamente, sua adequação em face das inovações tecnológicas e de alterações decorrentes da ação antrópica ou natural;
- VI. promover a diminuição e o controle dos níveis de poluição ambiental: atmosférica, hídrica, sonora, visual e do solo;
- VII. promover a recuperação e proteção dos recursos hídricos, matas ciliares e áreas degradadas;
- VIII. incentivar a adoção de alternativas para utilização dos subprodutos e resíduos decorrentes das atividades urbanas, industriais e agrícolas;
- IX. estimular a revisão dos processos de produção industrial e agrícola, bem como atividades urbanas com vistas à redução do consumo de energia e demais recursos naturais;
- X. estabelecer normas de segurança para armazenamento, transporte e manipulação de produtos, materiais e resíduos perigosos;
- XI. criar e manter unidades de conservação municipal, de relevante interesse ecológico e turístico;
- XII. proteger a fauna e a flora;
- XIII. realizar plano de manejo para implantação e consolidação de arborização urbana adequada;
- XIV. elevar os níveis de saúde, através de provimento de infraestrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos;
- XV. proteger os patrimônios históricos, paisagísticos, artísticos, arqueológicos, geológicos, ecológicos e científicos;
- XVI. realizar a proteção ambiental regional, mediante convênios e consórcios com os Municípios vizinhos;
- XVII. estimular a implantação de programas de educação ambiental.

**Art. 16.** A criação, implantação e gestão de unidades de conservação observarão os critérios e normas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.



**Art. 17.** Deverá o Município incluir no orçamento dos projetos, serviços e obras municipais, recursos destinados a prevenir ou corrigir os impactos ou prejuízos de natureza ambiental decorrentes de sua execução.

**Art. 18.** O Município, atendendo ao interesse local, estabelecerá a política ambiental em harmonia e articulação com a política ambiental regional, estadual e federal.

**Art.19.** O Poder Público Municipal estimulará e incentivará ações, atividades, procedimentos e empreendimentos, de caráter público ou privado, que visem à proteção, manutenção e recuperação do meio ambiente e a utilização autossustentada dos recursos ambientais, mediante concessão de vantagens fiscais e creditícias, procedimentos compensatórios, apoio financeiro, técnico, científico e operacional.

**Art. 20.** Constituem Diretrizes da política municipal do Meio Ambiente:

- I. definir metas a serem atingidas para a qualidade da água, do ar e do solo;
- II. fixar diretrizes e parâmetros ambientais para o uso e ocupação do solo e para a conservação e ampliação da cobertura vegetal;
- III. determinar capacidade suporte dos ecossistemas, indicando limites de absorção de impactos provocados pela instalação de atividades produtivas e de obras de infraestrutura;
- IV. criar programas e instrumentos específicos de gestão, monitoramento, prevenção, redução de riscos e de mitigação de impactos ambientais decorrentes de eventos hidrológicos críticos, incêndios florestais, queimadas urbanas e rurais predatórias, atividades industriais e agrícolas poluidoras, do aumento e densidade de tráfego de veículos automotores e da disposição de resíduos sólidos;
- V. promover o controle das atividades poluidoras para prevenir e combater os danos ambientais de assoreamento da rede hídrica, alterações climáticas, poluição das águas e do ar, erosão e contaminação do solo, degradação de áreas protegidas, poluição sonora, presença de vetores e doenças endêmicas;
- VI. desenvolver e democratizar o meio ambiente urbano e rural saudável;
- VII. reduzir os riscos socioambientais;
- VIII. ampliar a educação ambiental;
- IX. preservar a paisagem e visuais notáveis do município;
- X. preservar, conservar, recuperar e usar sustentavelmente os ecossistemas e recursos naturais;
- XI. ampliar, conservar e gerir de forma democrática as áreas verdes;
- XII. reduzir os níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;
- XIII. estimular o uso de fontes de energia com menor potencial poluidor;
- XIV. respeitar às normas e legislação de proteção dos Direitos Humanos.



**Art. 21.** Constituem ações estratégicas da política municipal do meio ambiente:

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

**SEÇÃO VI - Da Política de Saneamento Ambiental**

**Art. 22.** São diretrizes da política de Saneamento Ambiental:

- I. universalização dos serviços de saneamento básico de coleta e tratamento de esgotos e de abastecimento de água potável em quantidade suficiente para atender às necessidades básicas de consumo.
- II. incentivo ao reuso de águas servidas;
- III. redução da geração, ampliação da coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;



- IV. melhoria no sistema de drenagem e manejo de águas pluviais;
- V. elaboração do plano de contingência para situações críticas de poluição do ar e abastecimento de água;
- VI. combate de artrópodes e roedores vetores de doenças transmissíveis e zoonoses.

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

**Art. 23.** A política dos Recursos Hídricos compreende os seguintes elementos estruturais:

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

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

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

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

**Art. 24.** Em relação às Águas Subterrâneas que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através dos órgãos competentes, deverá:

- I. exercer controle sobre as formas de captação e exploração, através do cadastramento, licenciamento e autorização de todos os poços situados no Município, inclusive cisternas;
- II. realizar programas permanentes de detecção e controle quantitativo de perdas no sistema público de abastecimento de água;
- III. estabelecer critérios e executar programas de controle das potenciais fontes poluidoras de água subterrânea;
- IV. estabelecer critérios para a localização industrial, baseados na disponibilidade hídrica e assimilação dos corpos d'água;



- V. exigir que as escavações, sondagens ou obras para pesquisa, exploração mineral ou outros afins, utilizem tratamento técnico adequado para preservar o aquífero.

**Art. 25.** Das Águas Superficiais que abastecem o Município, o Poder Executivo Municipal, através dos órgãos competentes, deverá:

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

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

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

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

## SEÇÃO VIII - Da Política Agrícola e Pecuária

**Art. 26.** Caberá o Poder Público elaborar e implementar um Plano Diretor da Agricultura e da Pesca Sustentável, fortalecendo mecanismos e instrumentos de articulação institucional, descentralização e gestão entre governo e sociedade civil, com a elaboração de agendas de desenvolvimento regional da agricultura e da pesca.

**Art. 27.** Constituem objetivos e diretrizes de uma política municipal agrícola:

- I. estímulo ao beneficiamento e agro industrialização da produção, por meio de empreendimentos individuais ou coletivos, com o objetivo de agregar valor aos produtos, atendendo padrões de qualidade exigidos pelo mercado, bem como ampliação das oportunidades de ocupação, trabalho e renda;
- II. estudos de viabilidade e de incremento de alternativas energéticas renováveis como a solar, eólica e o biodiesel;
- III. incentivo ao planejamento ambiental e ao manejo sustentável dos sistemas produtivos agrícolas;
- IV. estabelecimento de instrumentos legais de redução e controle do uso de agrotóxicos;



- V. reconhecimento social da multifuncionalidade do espaço rural e da agricultura para a construção de uma estratégia municipal de enfrentamento de crises alimentares e econômicas, bem como, da importância de seu papel na inclusão social, na conservação ambiental, na participação política e na preservação do patrimônio cultural;
- VI. fortalecimento das articulações entre as esferas de governo, consolidando o princípio da complementaridade das políticas públicas no que diz respeito ao desenvolvimento rural sustentável;
- VII. fortalecimento da autonomia social, política e econômica dos movimentos e organizações sociais, dos sujeitos, em especial mulheres e jovens, visando o empoderamento da diversidade que compõem o rural;
- VIII. reconhecimento das organizações da sociedade civil como interlocutores legítimos nos processos de decisão, implementação e avaliação de políticas públicas, ampliando os canais de interlocução com os mesmos;
- IX. ampliação, democratização e consolidação de espaços de controle e gestão social das políticas públicas, assegurando estrutura, recursos e logística para o funcionamento de conselhos, da política territorial, e demais institutos atuantes;
- X. resgate e valorização das diversas expressões étnico-culturais do município, fortalecendo as identidades locais e comunitárias;
- XI. promoção do desenvolvimento econômico do município, por meio do fortalecimento, diversificação e melhoria das condições de produção das diversas cadeias produtivas;
- XII. promoção de políticas públicas que atendam as diferentes necessidades, de estudos e diagnósticos, assistência técnica e extensão rural, fomento, infraestrutura e mecanização, bem como apoio no acesso às políticas públicas já existentes voltadas ao crédito, ao seguro, aos preços, ao acesso a mercados e outros;
- XIII. adoção de políticas de promoção de sistemas de policultivos baseados na produção agroecológica, agroextrativista e agroflorestal;
- XIV. apoio e incentivo a redes e circuitos locais e regionais de comercialização, fortalecendo o abastecimento interno e regional, a certificação de origem e a participação em mercados institucionais;
- XV. fomento e apoio as iniciativas de educação do campo, pedagogia da alternância e outras metodologias que garantam a autonomia das comunidades, respeitem a cultura local e promovam o desenvolvimento rural;
- XVI. implementação de políticas públicas que promovam o resgate e a conservação de variedades crioulas, plantas medicinais, insumos orgânicos e outras práticas ecológicas economicamente viáveis;
- XVII. promoção da autossuficiência e mobilidade econômica dos agricultores familiares através da viabilidade de um Projeto de Regularização Fundiária das propriedades rurais, bem como das relações de trabalho nelas estabelecidas.
- XVIII. garantia de acesso das populações rurais aos serviços públicos básicos voltados à qualidade de vida.

**Art. 28.** Constituem objetivos e diretrizes de uma política municipal pesqueira:



- I. garantir o desenvolvimento sustentável da atividade pesqueira como fonte de alimentação, trabalho, renda, cultura e lazer, promovendo o uso dos recursos pesqueiros, bem como a otimização dos benefícios econômicos decorrentes, em harmonia com a preservação e a conservação do meio ambiente e da biodiversidade;
- II. garantir políticas públicas aliadas ao conhecimento ecológico tradicional dos pescadores;
- III. fomentar a pesquisa, a capacitação, a assistência técnica e a extensão pesqueira;
- IV. incentivar e fomentar o desenvolvimento público e privado da criação de infraestrutura para armazenagem, conservação e processamento de pescados;
- V. fomentar o incentivo às associações, cooperativas e a colônia de pescadores, garantindo principalmente a capacitação dos pescadores artesanais e promovendo o manejo comunitário dos recursos pesqueiros;
- VI. preservar, conservar e recuperar os recursos dos ecossistemas, prevenindo a extinção de espécies aquáticas vegetais e animais;
- VII. incentivar a adoção de medidas de conservação ambiental, o respeito aos saberes tradicionais, e a formação em gestão pesqueira;
- VIII. garantir acesso das populações pesqueiras aos serviços públicos básicos voltados à qualidade de vida; e
- IX. apoiar o acesso às políticas públicas já existentes voltadas ao crédito, ao seguro, aos preços, a comercialização e outros.

**Art. 29.** São objetivos de uma agricultura urbana:

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

**SEÇÃO IX - Da Política de Terras e Equipamentos Públicos**



**Art. 30.** São diretrizes para a política de terras e equipamentos públicos:

- I. a implantação dos equipamentos sociais, de espaços destinados à atividades de lazer e cultura e de habitação de interesse social considerando a demanda atual e projetada bem como a disponibilidade de infraestrutura, de acessos adequados, de atendimento por transporte coletivo e demais critérios pertinentes;
- II. a viabilização de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- III. a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados;
- IV. a redução do déficit habitacional e melhoria das condições de habitação do Município;
- V. a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos;
- VI. o estabelecimento de programas que assegurem que toda e qualquer propriedade pública atenda à função social da cidade e da propriedade;
- VII. o gerenciamento e monitoramento do uso de logradouros públicos e suas superfícies por redes de infraestrutura e mobiliário urbano, de conformidade com o disposto na Lei Orgânica do Município;
- VIII. a valorização e reconhecimento da paisagem natural e histórico-cultural do Município como parâmetro do desenvolvimento urbano;
- IX. o incremento da mobilidade urbana e promoção da acessibilidade universal em edifícios e logradouros;
- X. a promoção do ordenamento territorial com base em critérios de sustentabilidade, conjugando a preservação do meio ambiente com a otimização das vocações naturais, culturais, econômicas e tecnológicas do Município.

**SEÇÃO X - Da Política de Habitação**

**Art. 31.** São diretrizes da Política de Habitação:

- I. a democratização do acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos priorizando as famílias de baixa renda;





- II. o fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomadas de decisões;
- III. a utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;
- IV. a vinculação da política habitacional com as políticas sociais;
- V. a diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social;
- VI. a articulação entre a Política Habitacional e Fundiária garantindo o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;
- VII. a promoção, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou por necessidade de obra de urbanização, do atendimento habitacional das famílias a serem removidas.
- VIII. a manutenção e ampliação da qualidade edilícia, melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- IX. a articulação com as políticas setoriais de habitação, de educação, de saúde, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, voltadas à inclusão social e à geração de emprego e renda;
- X. o combate à expansão e ocupação irregular do solo com medidas de fiscalização e educação socioambiental;
- XI. o estímulo à participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

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

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

**Art. 32.** O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

- I. discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;
- II. definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

f



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

f



**Art. 33.** A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

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

**Art. 34.** Para a ordenação de uso e ocupação do solo considera-se como área urbana o perímetro delimitado no **ANEXO 1**.

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

**Art. 35.** O Macrozoneamento é a divisão do território do Município de Anchieta considerando:

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

**Art. 36.** O território do Município de Anchieta divide-se em macrozonas, definidas por meio de Zonas de Uso e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar sua ocupação e dirigir a produção do espaço no Município.

**Art. 37.** As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana, da função social da cidade e da propriedade.

**Art. 38.** As normas de Zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, bem como as Áreas de Especial Interesse.

**Art. 39.** O território do Município de Anchieta é composto pela Macrozona Urbana e de Expansão, Macrozona Industrial e de Expansão, pela Macrozona de Uso Multifuncional Rural e Eixos Comerciais, em conformidade com o **ANEXO 2** desta Lei.



**Art. 40.** A Macrozona Urbana e de Expansão é composta por áreas dotadas de infraestrutura, serviços, equipamentos públicos e comunitários e por áreas necessárias à expansão urbana.

**Parágrafo Único** - A Macrozona Urbana é subdividida em Zonas de Uso, conforme segue:

- I. Zona de Ocupação Consolidada - ZOC:
  - a) ZOC 1
  - b) ZOC 2
- II. Zona de Urbanização Controlada – ZUC:
  - a) ZUC 1
  - b) ZUC 2
- III. Zona de Expansão Urbana – ZEU.
  - a) ZEU 1
  - b) ZEU 2
- IV. Zona de Interesse Turístico – ZIT.

**Parágrafo Único.** As Zonas de Uso possuem perímetros delimitados no **ANEXO 3**, com detalhe no **ANEXO 3.1** desta Lei.

**Art. 41.** A Macrozona Industrial e de Expansão é composta por áreas industriais, zona portuária, vegetação natural, recursos hídricos e lacustres de significativo interesse e áreas de uso agrícola e pecuária com tendência a expansão do setor industrial.

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

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

**Art. 42.** A Macrozona de Uso Multifuncional Rural é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, pequenos povoados com características socioculturais relevantes, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, indústrias e sedes de distritos.

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

- I. Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo;
- II. Zona Rural de Agricultura e Pecuária;



III. Eixo Rural Turístico e de Lazer.

**Art. 43.** Os Eixos Comerciais são compostos por vias arteriais, principais e coletoras.

**Parágrafo Único** - Os Eixos Comerciais devido as suas características estão subdivididos em:

- I. Eixo Comercial 1 – EC 1
- II. Eixo Comercial 2 – EC 2

**CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA**

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

**Art. 44.** A Zona de Ocupação Consolidada – ZOC - é composta pelas áreas urbanizadas existentes no território da cidade.

**Art. 45.** A Zona da Ocupação Consolidada devido as suas características está subdividida em Zona de Ocupação Consolidada 1 e 2 – ZOC 1 e ZOC 2.

**Art. 46.** A Zona de Ocupação Consolidada 1 – ZOC 1, apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso predominantemente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- II. áreas de interesse e proteção ambiental e à paisagem do litoral.

**Art. 47.** A Zona de Ocupação Consolidada 2 – ZOC 2 - apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso predominantemente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- II. existência de vazios urbanos e de infraestrutura.

**Art. 48.** A Zona de Ocupação Consolidada tem como diretrizes:

- I. garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II. equacionar os conflitos de uso;
- III. preservar a diversidade social;
- IV. promover o adensamento urbano de forma controlada;
- V. promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI. promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- VII. respeitar os usos consolidados;
- VIII. promover o controle da permeabilidade do solo;



- IX. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- X. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.

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

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

**Art. 49.** A Zona de Urbanização Controlada é composta predominantemente por glebas e lotes não ocupados com restrições ambientais e indução à baixa densidade de ocupação.

**Art. 50.** Devido as suas características, a Zona de Urbanização Controlada está subdividida em ZUC 1 e ZUC 2.

- I. A ZUC 1 apresenta as seguintes características:
  - a) áreas de interesse de proteção ambiental e à paisagem do litoral;
  - b) áreas com potencial de ocupação residencial, de lazer e de turismo;
  - c) presença de solo cristalino.
- II. A ZUC 2 apresenta as seguintes características:
  - a) proximidade com área industrial de grande porte ou eixo comercial 2;
  - b) áreas compostas de glebas de terra não parceladas.

**Art. 51.** A Zona de Urbanização controlada – ZUC - tem como diretrizes:

- I. respeitar os usos consolidados;
- II. promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais;
- III. estabelecer que os novos parcelamentos e condomínios garantam o provimento da infraestrutura necessária para eliminar ou mitigar o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas nesta Lei.
- IV. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.
- V. transformação gradual em áreas infra estruturadas de uso predominantemente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- VI. manutenção da baixa densidade de ocupação habitacional e incentivo a instalação de comércio e serviço de uso local;
- VII. garantir que os novos parcelamentos destinem área institucional suficiente para a futura instalação dos equipamentos públicos necessários ao atendimento da população.



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

### **SEÇÃO III - Da Zona de Expansão Urbana – ZEU**

**Art. 52.** A Zona de Expansão Urbana é formada predominantemente por áreas de expansão urbana ainda não parceladas.

**Art. 53.** A Zona de Expansão Urbana devido às características de uso a se destinam está dividida em Zona de Expansão Urbana 1 e 2 - ZEU 1 e ZEU 2.

**Art. 54.** Será admitido o loteamento para fins de interesse social na ZEU 2 desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR.

**Art. 55.** A Zona de Expansão Urbana 1 apresenta as seguintes características:

- I. contiguidade do eixo da ES-060 em expansão ao interior;
- II. tendência natural de expansão urbana com ocupação de baixa densidade;
- III. grande quantidade de glebas não parceladas.

**Art. 56.** A Zona de Expansão Urbana 2 apresenta as seguintes características:

- I. contiguidade da área urbana consolidada;
- II. proximidade à infraestrutura urbana já instalada;
- III. tendência natural de expansão urbana de ocupação de alta densidade;
- IV. grande quantidade de glebas não parceladas.

**Art. 57.** Na Zona de Expansão Urbana devem ser observadas as seguintes diretrizes:

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

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



## **SEÇÃO IV -Zona de Interesse Turístico - ZIT**

**Art 58** - Zonas de Interesse Turístico - ZIT - são áreas com alto potencial turístico, caracterizadas por uma ocupação mista com predominância das atividades residencial, comercial, de prestação de serviços, alinhadas à vocação da região, incentivando a geração de emprego e renda.

**Art. 59** - As Zonas de Interesse Turístico deverão comprovar sua alta atratividade turística, justificando a possibilidade de investimentos através de estudos conforme os seguintes critérios:

- I. alto fluxo de turistas visitantes;
- II. existência de infraestrutura turística urbana básica, ou possibilidade de sua adequação;
- III. existência de imóveis regularizados passíveis de investimento para o incremento turístico;

**Art. 60** - As normas gerais de uso e ocupação do Local, deverão harmonizar as edificações e construções, e a propiciar a ocupação e o uso do local de forma com eles compatível, seguindo os índices de controle urbanísticos **ANEXO 8.16**.

**Art. 61** - Os empreendimentos passíveis de instalação na Zona de Interesse Turístico, deverão seguir todo o processo de licenciamento para a sua efetivação e funcionamento, além de realizarem estudo de sombreamento obrigatoriamente.

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

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

**Art. 62.** A Zona Industrial Consolidada – ZIC é composta por áreas que englobam atividades com características especiais implantadas no Município de Anchieta, que exercem impactos econômicos, ambientais e funcionais.

**Art. 63.** A ZIC engloba as seguintes áreas:

- IV. áreas industriais da Samarco;
- V. área do Porto de Ubu;
- VI. área da Unidade de Tratamento de Gás - UTG Sul Capixaba (Petrobrás).

**Art. 64.** O Poder Executivo Municipal, em conjunto com os responsáveis pelos equipamentos implantados nas ZIC, deverão elaborar planos específicos para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo para os futuros empreendimentos.

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





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

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

**Art. 65.** A Zona de Expansão industrial - ZEI é destinada ao uso predominantemente industrial de médio e grande porte, de apoio logístico e de suporte aos grandes empreendimentos e de atividades retro-portuárias.

**Art. 66.** Devido as suas características, a Zona de Expansão Industrial está subdividida em ZEI 1 e ZEI 2.

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

**Art. 67.** A ZEI 1 apresenta as seguintes características:

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

**Art. 68.** A ZEI 1 tem como diretrizes:

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

**§ 1º.** O Poder Executivo Municipal, em conjunto com os responsáveis pelos equipamentos a serem implantados na ZE11, deverão elaborar planos específicos, com a definição dos índices, para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo para os futuros empreendimentos.



**§2º.** Os planos específicos de que trata o *caput* deste artigo devem envolver os usuários e serem aprovados por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUR.

**Art. 69.** A ZEI 2 apresenta as seguintes características:

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

**Parágrafo único.** Também será considerada como ZEI 2 uma pequena fração do território contígua às Rodovias ES-375 e BR-101, com delimitação determinada no ANEXO 3 desta Lei, com potencial de desenvolvimento industrial de pequeno e médio porte, ante a presença de empreendimentos industriais já instalados.

**Art. 70.** A ZEI 2 tem como diretrizes:

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

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

### **SEÇÃO I - Da Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE**

**Art. 71.** A Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE possui predominância de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada e com potencial para o desenvolvimento do agro e eco turismo.

**Parágrafo Único.** Ficam enquadradas na Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE os perímetros delimitados no **ANEXO 3** desta Lei.

**Art. 72.** A Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE além do uso rural contém as seguintes características:

- I. pequenos povoados com áreas de uso residencial, comércio e lazer;
- II. área com potencial para usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- III. presença de nascentes da bacia do Rio Benevente;



- IV. abundância de recursos hídricos;
- V. áreas de grande potencial de lazer e turismo.

**Art. 73.** Na Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE devem ser observadas as seguintes diretrizes:

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

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

**Art. 74.** A Zona Rural de Agricultura e Pecuária – ZRAP é composta por pequenas e médias propriedades rurais de atividades agrícola e pecuária.

**Art.75.** A Zona Rural de Agricultura e Pecuária – ZRAP além do uso para fins agrícolas apresenta as seguintes características:

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

**Art. 76.** Na Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP devem ser observadas as seguintes diretrizes:

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



- IV. adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola;
- V. garantir a produção agrícola de pequena e média escala;
- VI. regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular;
- VII. promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água;
- VIII. identificar aspectos turísticos e culturais que possam ser protegidos e incentivados.

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

### **SEÇÃO III - Do Eixo Rural Turístico e de Lazer – ERTL**

**Art. 77.** O Eixo Rural Turístico e de Lazer – ERTL é composto pelas propriedades lindeiras à Rodovia municipal que liga o Bairro Novo Horizonte a Comunidade de Baixo Pongal, com predominância de pequenas e médias propriedades rurais com forte potencial para o desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo, lazer e outras atividades que configuram o uso extensivo do solo.

**Art. 78.** O Eixo Rural Turístico e de Lazer – ERTL além do uso rural contém as seguintes características:

- I. contíguo ao Macrozoneamento Urbano;
- II. coexistência como eixo viário definido como Eixo Comercial;
- III. eixo viário de ligação do Macrozoneamento Urbano à Rodovia;
- IV. tendência natural de ocupação ao longo do eixo viário;
- V. tendência de redução no tamanho das propriedades rurais lindeiras;
- VI. presença de serviços públicos.

**Art.79.** No Eixo Rural de Turístico e de Lazer – ERTL devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. incentivar as propriedades rurais ao uso turístico e de lazer;
- II. identificar áreas de interesse ambiental que possam receber investimentos de cunho turístico e de lazer;
- III. identificar aspectos culturais da ocupação que possam ser protegidos e incentivados;
- IV. compatibilizar o uso do solo com a agricultura familiar e de pequena escala e com o meio ambiente;
- V. preservar a atividade de agricultura familiar e de pequena escala;



- VI. aprimorar a rede de mobilidade com foco ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola e ao acesso às propriedades;
- VII. regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular;
- VIII. promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região.

## **CAPÍTULO VI - DOS EIXOS COMERCIAIS**

**Art. 80.** O enquadramento das áreas ou lotes como Eixo Comercial sobrepõe-se ao da Zona em que se encontrem e apresentam as seguintes características:

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

**Art. 81.** Os Eixos Comerciais têm como diretrizes:

- I. concentrar as atividades de comércio, serviço, e institucional de porte regional, preservando com isso as áreas de uso preferencialmente residenciais para atividades de comércio, serviço e institucional de porte local;
- II. viabilizar no eixo das principais vias e rodovias a implantação de empreendimentos não residenciais de maior porte, cuja atividade pode causar algum tipo de incomodidade ao entorno.
- III. a modulação apenas dos Índices Urbanísticos de construção e dos Usos do Solo permitidos para a Zona em que se encontram, sem interferência nas modalidades permitidas de Parcelamento do Solo.

**Art. 82.** Os Eixos Comerciais obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

- I. caracterizam-se como de EC-1 os lotes lindeiros às vias públicas existentes ou projetadas classificadas como coletoras ou arteriais demarcadas no **ANEXO 3** desta Lei, de uso preferencialmente misto ou comercial e de serviços de porte regional, de densidade demográfica média;
- II. caracterizam-se como de EC-2:
  - a) as áreas de até 150 metros do eixo central da rodovia ES-060, da divisa com o município de Piúma até a ponte de Anchieta, exceto nas áreas superpostas as zonas de ocupação consolidada 2, as quais serão tratadas como eixo 2 para as áreas lindeiras a rodovia ES-060;
  - a) as áreas até 200 metros do eixo central da rodovia BR101, em toda sua extensão no Município, em ambas as margens;



- b) as áreas até 150 metros do eixo central da rodovia ES-146, no trecho entre os trevos de Ubu e Jabaquara, em ambas as margens, onde não incidir AEIA;
- c) as áreas até 150 metros do eixo central da rodovia ES-146, no trecho entre a BR101 e a divisa com o Município de Alfredo Chaves, em ambas as margens;
- d) as áreas até 150 metros do eixo central da rodovia ES-375, do trevo da BR 101 até a divisa do Município de Piúma.
- e) as áreas de até 150 metros do eixo central da rodovia ES-060 do trevo de Ubú até a entrada de Anchieta (trevo de acesso aos castelhanos), exceto nas áreas superpostas as zonas de ocupação consolidada 1, as quais serão tratadas como eixo 2 para as áreas lindeiras a rodovia ES-060.

## CAPÍTULO VII - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

### Seção I – Das Disposições Gerais

**Art. 83.** As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

- I. área de especial interesse de preservação cultural;
- II. área de especial interesse ambiental;
- III. área de especial interesse social;
- IV. área de especial interesse no desenvolvimento da atividade pesqueira.

**Parágrafo Único.** As Áreas de Especiais Interesses encontram-se delimitadas no **ANEXO 4**, com detalhe no **ANEXO 4.1** desta Lei.

### SEÇÃO II - Das Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIPC

**Art. 84.** As Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIPC compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, são expressões arquitetônicas ou históricas do patrimônio cultural edificado, compostas por conjuntos de edificações e edificações isoladas e constituem suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares do Município, especialmente as festas religiosas, o folclore, a culinária e o artesanato.

**Art. 85.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIPC devido as suas características está subdividida em Área de Especial Interesse de Preservação



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

Cultural do Centro Histórico - AEIC 1 e Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas - AEIC 2 e os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal, conforme **ANEXO 4** desta Lei.

**Art. 86.** São Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural – AEIPC:

- I. Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC 1 que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas predominantemente na Zona de Ocupação Consolidada 2 – ZOC 2, conforme os perímetros delimitados no **ANEXO 4** e constituída pelas unidades identificadas no **ANEXO 5** desta Lei;
- II. Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2 que congrega a área das Ruínas localizadas na Zona de Expansão Industrial 2 – ZEI 2, constituído pelas ruínas do rio Salinas (com estrutura habitacional indígena e neobrasileira, estrutura habitacional colonial e estrutura de campo de salina com canais de desvio de águas pluviais), localizados logo após a foz do rio Salinas e do rio Benevente conforme os perímetros delimitados no **ANEXO 4** desta Lei.

**Art. 87.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC 1, apresenta as seguintes características:

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

**Art. 88.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2, apresenta as seguintes características:

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

**Art. 89.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico – AEIC1 tem como diretrizes:

- I. ampliar o apoio, o controle e a divulgação do patrimônio cultural manifesto no meio ambiente, oferecendo condições para sua conservação;
- II. criar benefícios para conservação do patrimônio cultural e estímulo à instalação de atividades turísticas, mediante aplicação de instrumentos da política urbana e de incentivos fiscais;



- III. instituir um regime especial em relação à legislação urbanística própria do Município nas Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural cujas expressões arquitetônicas ou históricas, ou cujas manifestações culturais dependam do meio ambiente construído;
- IV. esclarecer à população sobre a importância do patrimônio cultural para o desenvolvimento social e a sustentabilidade econômica;
- V. valorizar as potencialidades turísticas com preservação das atividades tradicionais;
- VI. incentivar ao uso residencial e de comércio e serviços compatíveis;
- VII. estimular as atividades relacionadas ao turismo cultural e lazer;
- VIII. estimular as atividades e implantação de equipamentos de lazer náutico e de pesca;
- IX. integrar as atividades turísticas com o Porto de Anchieta;
- X. elaborar projetos de requalificação urbana do Centro Histórico;
- XI. manter a horizontalidade das edificações, considerando gabaritos baixos e densidades compatíveis as condições de infraestrutura urbana e com o desenho colonial do Centro Histórico;
- XII. valorizar e manter os cones visuais da Igreja de Nossa Senhora da Assunção e Capela Nossa Senhora da Penha.

**Art. 90.** A Área de Especial Interesse de Preservação Cultural do Rio Salinas – AEIC 2 tem como diretrizes:

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





**Art. 91.** Novos projetos ou ampliações que gerem alteração de gabarito, nos imóveis localizados nas subáreas que contenham as paisagens ou conjuntos urbanos de relevante interesse histórico e cultural, só poderão ultrapassar 9 m (nove metros) acima do nível da rua, mediante prévia autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, quando for o caso, e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 92.** Os imóveis contidos na Poligonal de Interesse de Preservação Cultural do Centro Histórico de Anchieta – AEIC 1, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, salvo os edifícios já verticalizados.

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

**Art. 93.** As Áreas de Especial Interesse Ambiental – AEIA definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de usos sustentáveis permitidos são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e ao desenvolvimento de atividades sustentáveis, conforme os perímetros delimitados no **ANEXO 4** desta lei.

**Art. 94.** A Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA tem como diretrizes:

- I. proteger os ecossistemas e recursos naturais como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;
- II. qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos e a ocupação com o desenvolvimento de atividades sustentáveis que induzam a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;
- III. referenciar a elaboração de um Plano de Manejo para os diversos ecossistemas preservados;
- IV. preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;
- V. conservar os recursos hídricos, protegendo e recuperando os mananciais, nascentes e corpos d'água;
- VI. assegurar a qualidade ambiental;
- VII. conservar as belezas cênicas;
- VIII. proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- IX. proteger a diversidade natural;
- X. preservar áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis;



- XI. integrar os ambientes naturais ao cotidiano das populações através de harmonia paisagística, de opções recreacionais e de lazer ou mesmo pelo estabelecimento de limites preservacionistas de forma a propiciar a melhoria da qualidade de vida;
- XII. garantir a conectividade de áreas de relevante interesse ambiental, estabelecendo a ligação entre as mesmas e propiciando a formação de corredores ecológicos;
- XIII. garantir a formação de barreira física separando áreas urbanas de áreas industriais e com potencial de agressão ao meio ambiente, seja pela degradação física e/ou paisagística.

**Art. 95.** As Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIA classificam-se em três categorias:

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

II. Áreas de Conexão - AEIA 2 - áreas situadas entre duas áreas de relevante interesse ambiental, com objetivo de estabelecer a ligação entre as mesmas e propiciar a formação de corredores ecológicos e destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação.

III. Áreas de Proteção - AEIA 3 - áreas localizadas em quaisquer das macrozonas, que apresentem atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos e atividades de apoio ao turismo.

**§1º.** A delimitação das AEIA 1 abrange as áreas protegidas com amparo nas legislações ambientais federal, estadual e municipal, especialmente as áreas definidas pelas águas correntes e dormentes, incluindo-se as respectivas faixas de proteção ao longo de suas margens, o mangue, a restinga, os topos dos morros e encostas de declividade acentuada, remanescentes florestais e demais ecossistemas naturais de especial interesse ambiental, cuja proteção possa ser exigida na forma da lei que define as áreas de proteção permanente e de relevante interesse público, os ecossistemas naturais a serem protegidos, entre outros aspectos.



§2º. A delimitação das AEIA 2 coincide com as áreas de elevações dos morros, encostas acentuadas, áreas com remanescentes de vegetação ou sob recuperação, planícies alagáveis, bem como as áreas circunscritas no perímetro de Áreas de Proteção Ambiental ou que funcionam como zonas tampão ou de transição para áreas de preservação permanente, cuja utilização mereça cuidados e restrições de modo a garantir os interesses de proteção ambiental e o equilíbrio ecológico local.

§3º. Nos Parques Naturais Municipais, além dos usos definidos pela Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 1, é permitida a recreação orientada em áreas previamente destinadas e aquelas identificadas nos respectivos planos de manejo.

§4º. O uso sustentável dos recursos naturais referidos no *caput* deste artigo envolve a captura, cata, coleta, pesca, extração, desde que seguindo as normas legais correlatas e os estudos ambientais que indiquem a forma de utilização e a capacidade suporte do ambiente.

§5º. Na Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 1 e Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 2, somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades definidas nos incisos I e II, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do Conselho Municipal de Meio Ambiente e, por último, ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, além de outros órgãos com obrigações sobre a área.

§6º. Na Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA 3, a implantação de quaisquer outros usos ou intervenções deverá respeitar os atributos ambientais, devendo ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do Conselho Municipal de Meio Ambiente e, por último, ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, além de outros órgãos com obrigações sobre a área.

**Art. 96.** Integram as Áreas de Preservação – AEIA 1 as seguintes unidades:

- I. As Unidades de Conservação listadas a seguir e aquelas de Proteção Integral que vierem a ser criadas:
  - a) Reserva de Desenvolvimento Sustentável de Papagaio;
  - b) Área de Proteção Ambiental - APA Monte Urubu;
  - c) Parque Natural Municipal da Lagoa Verde.
  
- II. Os rios que banham o Município, suas respectivas nascentes, seus contribuintes e as respectivas faixas de proteção marginais, conforme dispõe a Lei Federal, especialmente os seguintes:
  - a) Benevente, numa faixa de 50 metros;
  - b) dos Rios Alto Pongal e Salinas numa faixa de 50 metros;
  - c) Córrego Independência (Olivânia) numa faixa de 50 metros;
  - d) Parati, numa faixa de 30 metros;



- e) Arerá, numa faixa de 30 metros;
  - f) Una, numa faixa de 30 metros.
- III. As lagoas existentes no Município, suas respectivas nascentes e cursos dos corpos d'água contribuintes, bem como as respectivas faixas marginais de proteção, conforme dispõe a legislação federal, especialmente as seguintes:
- a) Lagoa de Mãe-bá, numa faixa de 30 metros;
  - b) Lagoa Ubu, numa faixa de 30 metros;
  - c) Icaraí, numa faixa de 30 metros;
  - d) Tanharu, numa faixa de 30 metros.
- IV. Os topos de morros de relevante interesse paisagístico e natural especialmente, a Serra de Itaperoroma, Jaqueçaba, Pico da Independência;
- V. As falésias, as áreas de mangue, alagados e remanescentes florestais identificados como de interesse de preservação;
- VI. Nas encostas rochosas à beira-mar;
- VII. áreas consideradas como de preservação permanente, conforme legislação vigente.

**Art. 97.** Integram as Áreas de Conexão – AEIA 2 as seguintes unidades:

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

**Art. 98.** Integram as Áreas de Proteção – AEIA 3 as áreas delimitadas pelas áreas livres de domínio público ao longo das praias, lagoas, pontões rochosos e restingas presentes na costa marítima, conforme delimitação representada nos mapas de zoneamento urbano que integram o **ANEXO 4** desta Lei.

§1º. Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental 3 – AEIA 3 – será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização utilizando-se como referência para definição dos índices de controle urbanístico, o zoneamento das áreas circunvizinhas, desde que não alterem a linha de costa e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recompor a linha de costa sob processo erosivo.

§2º. Os projetos e as obras citados no § 1º deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente.

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

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

**Art. 99.** As Áreas de Especial Interesse Social - AEIS são áreas urbanas onde há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados,



a partir de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

**Art. 100.** São objetivos das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS:

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

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

**Art. 101.** As Áreas de Especial Interesse Social classificam-se em quatro categorias:

- I. AEIS 1 – áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ocupados pela população de baixa renda, caracterizados por total precariedade do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente ou carência de serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística;
- II. AEIS 2 – áreas públicas ou particulares parceladas conforme legislação vigente (aprovadas e registradas) com ocupação ilegal por população de baixa renda, caracterizadas, por muitos vazios urbanos e total precariedade do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente e demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária, edificação ou utilização compulsórias;
- III. AEIS 3 – áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares ou clandestinos ocupados por população de baixa renda, com atendimento parcial das demandas por infraestrutura e serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanização complementar;
- IV. AEIS 4 – áreas públicas ou particulares não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas parcialmente de infraestrutura e serviços urbanos,



destinadas a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

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

**Art. 102.** O reconhecimento como AEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em Lei.

**Art. 103.** Não poderão ser declarados como AEIS 1, 2 e 3 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

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

**Art. 104.** São critérios para o reconhecimento de uma área como AEIS 1,2 e 3:

- I. ser ocupada por famílias com renda de até 5 (cinco) salários-mínimos;
- II. não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;
- III. ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança.
- IV. apresentar precariedade quanto aos equipamentos públicos, acessibilidade e mobilidade urbana.

**Art. 105.** Para cada Área de Especial Interesse Social será elaborado um Plano de Habitação de Interesse Social, conforme legislação federal.

**Art. 106.** Os projetos para regularização fundiária nas AEIS ficam dispensados das exigências urbanísticas para parcelamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

**Art. 107.** A demarcação de novas AEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

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

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

**Art. 108.** A Área de Especial Interesse Sociocultural – AEISC é composta pelas áreas urbanas das localidades de Chapada do A, Belo Horizonte e São Mateus.



**Art. 109.** A Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC apresenta as seguintes características:

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

**Art. 110.** Na Área de Especial Interesse Sociocultural – AEISC devem ser observadas as seguintes diretrizes de ocupação:

- I. manter a baixa densidade de ocupação;
- II. rigor no controle da expansão;
- III. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- IV. manutenção das características culturais de ocupação;
- V. priorização do uso do solo em atividades compatíveis com a vida rural e as características culturais da localidade.

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

#### **SEÇÃO VI - Da Área de Especial Interesse no Desenvolvimento da Atividade Pesqueira – AEIDAP**

**Art. 111.** A Área de Especial Interesse no Desenvolvimento da Atividade Pesqueira (AEIDAP) é composta por áreas com potencial para o desenvolvimento das atividades pesqueiras dentro das áreas urbanas reconhecidas tradicionalmente como comunidades pesqueiras. Tais comunidades são encontradas nas localidades de Ubu, Parati, Ponta dos Castelhanos, Anchieta-Sede, Coqueiro, Inhaúma e Iriri.

**Art. 112.** As Áreas de Especial Interesse no Desenvolvimento da Atividade Pesqueira apresentam as seguintes características:

- I. áreas urbanas de densidade mista entre nativos e moradores sazonais (veranistas);
- II. áreas urbanas, de apoio ao investimento em logística e infraestrutura da atividade pesqueira;
- III. presença da cultura e saberes da comunidade pesqueira tradicional;
- IV. importância da interface entre continente e mar;
- V. áreas públicas com prioridade para investimento em infraestrutura e logística para o desenvolvimento da pesca no município.

**Art. 113.** Nas Áreas de Especial Interesse no Desenvolvimento da Atividade Pesqueira devem ser observadas as seguintes diretrizes de ocupação:



- I. incentivar a continuidade das comunidades tradicionais no entorno e manter o rigor no controle da expansão, evitando o êxodo dos pescadores para localidades mais distantes;
- II. manutenção das características culturais de ocupação;
- III. priorização do uso do solo em atividades compatíveis com a vida pesqueira e as características culturais da localidade.

**Parágrafo Único** - As AEIDAPs possuem perímetros delimitados no **ANEXO 4**, e seu enquadramento se sobrepõe ao da Zona em que se encontrem.

## **CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA VIÁRIO**

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

**Art. 114.** As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos:

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

✕





**Art. 115.** O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da vigência desta lei, detalhar e fazer aprovar lei instituindo um Plano de Mobilidade Sustentável (PMS), que consolide um Projeto de Alinhamento para o Sistema Viário Básico de modo a atender a demanda por mobilidade a curto, médio e longo prazos, nas áreas urbanas e de expansão urbana da cidade, das vilas e dos povoados.

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

**§2º.** A exclusão e a alteração da seção transversal e do eixo longitudinal de uma via estabelecida com base nesta lei, bem como a inclusão de uma nova via no Sistema Viário Básico, poderá ocorrer através de decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, precedida de análise e aprovação, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, dos estudos técnicos pertinentes que comprovem erro ou falha técnica na concepção do SVB.

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

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

**Art. 116.** Para possibilitar a ampliação da capacidade futura das vias integrantes do Sistema Viário Básico, deverá, no caso de implantação, ao longo das mesmas, de nova edificação, de reedificação ou de ampliação de edificação existente, ser obedecido o recuo do alinhamento do lote ou o afastamento da edificação para o aumento futuro da seção transversal da via.

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

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

**Art. 117.** Fica desde já aprovado o projeto de alinhamento viário de cada uma das vias Municipais discriminadas no **ANEXO 6** para a aplicação da figura do recuo do



alinhamento do lote ou do afastamento da edificação para o aumento futuro da seção transversal da via lindeira.

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

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

## SEÇÃO II – Do Sistema Viário Municipal

**Art. 118.** As vias existentes e a serem implantadas nas Macrozonas Urbana e Rural devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

**Parágrafo Único** – A BR-101, as vias e os eixos comerciais que compõem o Sistema Viário Municipal encontram-se delimitados no **ANEXO 7** desta Lei.

### Subseção I – Do Sistema Viário Urbano

**Art. 119.** O sistema viário urbano é constituído das seguintes tipologias de vias:

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

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

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



IV. RODOVIA ES 060 – trecho que vai do limite com Guarapari até o limite com Piúma.

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

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

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

- I. vias arteriais urbanas tipo 1 – são vias a serem localizadas em glebas submetidas a novos parcelamentos do solo para fins urbanos, de acordo com as condições seguintes:



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

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

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

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

**§6º.** Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, com seção transversal de largura mínima de 10m (dez metros), com curta extensão, não sendo seccionada por mais de uma via de nível superior, servindo, predominantemente, como



acesso do morador ao seu imóvel, podendo a mesma terminar em praça de retorno (*coul-de sac*);

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Art. 120.** O sistema viário rural é constituído pelos seguintes tipos de vias:

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

§1º. - Rodovias são as vias, estaduais ou federais, que têm as suas faixas de domínio definidas, respectivamente, na área de competência federal e estadual, devendo ser respeitada uma faixa “non aedificandi” de 5m (cinco metros) a partir da linha limítrofe da faixa de domínio em vigor na época da aprovação dos projetos das edificações ou dos loteamentos.

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

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

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

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



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

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

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

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

##### **SEÇÃO I – Das Disposições Gerais**

**Art. 121.** O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento, pela implantação de condomínio por unidades autônomas, bem como o reparcelamento do solo urbano serão procedidos na forma desta Lei.

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

**§2º.** O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra estruturais do sistema viário.

**§3º.** Não será permitido parcelamento do solo para fins urbanos que resulte em lote encravado sem saída para via pública.

**§4º.** Independentemente da modalidade de parcelamento do solo, os lotes resultantes deverão obedecer as dimensões máximas e mínimas exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme previsto nesta Lei.

**§5º.** Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, cada uma das testadas deverá ser de no mínimo 15,00m (quinze metros).

**§6º** No parcelamento ou reparcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes.

**Art. 122.** Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões não superem os índices urbanísticos máximos definidos para a zona em que se situe.

**Parágrafo Único.** Considera-se gleba o terreno não enquadrado como lote.

**Art. 123.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com



prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

**Art. 124.** Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 125.** Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

**Art. 126.** Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Art. 127.** Considera-se 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.

**Art. 128.** Considera-se reparcelamento do solo urbano a alteração integral ou parcial de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique na alteração dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários

**Art. 129.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

- I. alagadiços e sujeitos a inundação, salvo seja apresentado laudo técnico contendo solução que garanta o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. onde for técnica e economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- IV. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão ou cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, salvo seja apresentado laudo técnico contendo solução que garanta a estabilidade geológica e geotécnica da área;
- V. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneadas;
- VI. com declividade igual ou superior à 30% (trinta por cento), salvo se apresentar solução técnica para implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;
- VII. que integrem as unidades de conservação da natureza de que trata a Lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VIII. onde houver proibição para este tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.





**Parágrafo único** - Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado, que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos I a VI, deste artigo, ouvidos os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento e o órgão ambiental competente.

**Art. 130.** O parcelamento das áreas localizadas no macrozoneamento urbano, com mais de 35 mil (trinta e cinco mil) metros quadrados, somente poderá ser efetuado sob a forma de loteamento ou condomínio urbanístico, respeitados os limites próprios desta modalidade.

**Art. 131.** Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* conforme exigências da legislação específica.

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

**Art. 132.** Os procedimentos para regularização de parcelamento serão estabelecidos em legislação específica.

## SEÇÃO II – Do Loteamento

### Subseção I – Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 133.** Os Loteamentos de Interesse Social – LIS podem ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica que regulamentará os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.

**Art. 134.** Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

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

**Art. 135.** A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, paisagísticas e de infraestrutura, estabelecidas nos **ANEXOS 6 e 7**.



**Art. 136.** A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e a sua execução deve observar os **ANEXOS 6 e 7** e os seguintes critérios:

- I. articulação com as vias adjacentes, existentes e projetadas;
- II. classificação de acordo com as categorias de hierarquização;
- III. observância do traçado e das características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas;

**Art. 137.** A distância máxima entre as vias públicas de acesso às praias deve ser de 200 (duzentos) metros, ressalvadas as áreas de interesse da segurança nacional e das unidades de conservação da natureza de acesso restrito, instituídos nos termos de Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000.

**Art. 138.** As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, bem como os espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada, reservados no mínimo:

- I. 5% (cinco por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada para a implantação de equipamentos públicos e;
- II. 5% (cinco por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada para espaços livres de uso público.

**§1º** - Nos casos em que a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não for única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área exigida e pelo menos uma das áreas deverá ser de dimensões mínimas que permitam a inscrição de um círculo de 10 metros de raio.

**§ 2º** Nas operações de parcelamento do solo em glebas de até 1,5ha (um hectare e meio) de área, serão dispensadas a reserva do percentual das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e a espaços livres de uso público, desde que o interessado comprove, por meio de estudos técnicos, que a infraestrutura já implantada nas proximidades é suficiente para atender a demanda futura do empreendimento, mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com base em parecer técnico do Grupo Especial de Análise – GEA..

**§ 3º** Além da porcentagem de área pública prevista, como também na hipótese § 2º, poderá ser solicitada área de reserva para passagem de redes de infraestrutura previstas em planos ou projetos por iniciativa da prefeitura municipal.

**Art. 139.** São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como AEIA e Reserva Legal.

**Art. 140.** Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.



**Art. 141.** Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

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

**Parágrafo Único** - As áreas públicas destinadas a equipamentos públicos, bem como os espaços livres de uso público, poderão estar localizadas fora da área parcelada quando for de interesse da municipalidade.

**Art. 142.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima admitida será de 120m (cento e vinte metros).

**§1º.** Na hipótese do lote apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

**§ 2º** As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

**Art. 143.** O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica as seguintes exigências:

- I. implantação do sistema de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- II. implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- III. implantação do sistema de coleta, escoamento e disposição de águas pluviais;
- IV. implantação do sistema de abastecimento de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- V. pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios de acordo com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias;
- VI. arborização de vias e espaços livres de uso público;
- VII. nivelamento dos passeios públicos;
- VIII. previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

#### **Subseção II - Das Diretrizes Urbanísticas, Ambientais e de Mobilidade Urbana**

**Art. 144.** O processo de aprovação dos projetos de loteamento do solo urbano, que também poderá se revestir sobre a forma de acesso controlado, se iniciará mediante



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## PREFEITURA DE ANCHIETA

CNPJ 27.142.694/0001-58

requerimento do interessado para que a Prefeitura Municipal defina as diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana, apresentando para tal:

- I. Planta planialtimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 02 (duas) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART ou do CAU – RRT, contendo:
  - a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
  - b) as curvas de nível, no mínimo de 5m em 5m (cinco metros);
  - c) indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, das seguintes informações:
    1. nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
    2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
    3. construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
    4. ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;
    5. arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos públicos existentes, indicando as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - d) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- II. Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- III. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel;  
Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso.

**Art. 145.** Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

**Art. 146.** O órgão municipal competente pela fixação das diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário, e encaminhará o procedimento ao órgão ambiental municipal que, no prazo de 20 (vinte) dias, analisará e estabelecerá as diretrizes ambientais.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.

**Art. 147.** Estabelecidas as diretrizes ambientais, o procedimento retornará ao órgão



~~responsável pela análise do projeto urbanístico, que no prazo de 40 (quarenta) dias emitirá documento oficial com as diretrizes municipais contendo:~~

- I. indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II. as áreas com restrição de uso ambiental e sua fundamentação;
- III. as principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos públicos e das áreas livres de uso público;
- V. as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- VI. as faixas não edificáveis de domínio público ao longo das rodovias, ferrovias e dutos.
- VII.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.

**Art. 148.** As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Parágrafo único.** Dentro do prazo acima estipulado, as diretrizes urbanísticas fixadas podem sofrer alterações de acordo com o interesse público.

### **Subseção III - Da Aprovação dos Loteamentos**

**Art. 149.** Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador legal acompanhado de:

- I- Planta completa do loteamento, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 03 (tres) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:
  - a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
  - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;



- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) a indicação de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas livres de uso público;
- h) Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura;
- i) Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;
- j) Projeto de iluminação pública obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura.

II- Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada

II. Laudo técnico do órgão florestal;

III. Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso;

IV. Licenciamento prévio emitido pelo órgão ambiental competente;

V. Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

VI. Certidão negativa de tributos municipais;

VII. Cronograma físico-financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 02 (dois) anos contendo:

- a) demarcação e locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplenagem e arruamento;
- c) execução pavimentação das vias de circulação e passeios e assentamento do meio-fio;
- d) implantação do sistema de abastecimento e distribuição de água;
- e) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais;
- f) implantação do sistema de coleta, escoamento e disposição de águas pluviais;
- g) implantação do sistema de abastecimento de energia elétrica;
- h) demais obrigações constantes do projeto aprovado ou de condicionantes estabelecidas.

VIII. Memorial Descritivo contendo:

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



**Parágrafo Único.** O órgão municipal competente pela análise verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário.

**Art. 150.** Apresentada toda documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, emitirá parecer quanto à aprovação.

**Parágrafo único.** No parecer desfavorável à aprovação, deverão constar as exigências de adequação necessárias do projeto às normas e diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana estabelecidas, que deverão ser atendidas e apresentadas no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**Art. 151.** Emitido parecer favorável à aprovação, o procedimento será encaminhado ao órgão ambiental municipal que no prazo de 60 (sessenta) dias verificará se foram obedecidas as diretrizes ambientais.

**§1º.** Constatada a necessidade de alteração dos projetos para cumprimento de norma ou diretriz ambiental, o interessado deverá atender as exigências do órgão ambiental municipal no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**§2º.** Cumpridas as exigências normativas e diretrizes ambientais, o órgão ambiental municipal emitirá a Licença Municipal de Instalação, que deverá ser anexada ao procedimento.

**Art. 152.** 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 para fornecimento de energia elétrica;
- III. redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV. redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;
- V. obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias, de acordo com o **ANEXO 6** desta lei.

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

**Art. 153.** Estando os projetos do loteamento prontos para aprovação, o proprietário ou seu representante legal será notificado para apresentar o termo ou documento competente de garantia em uma das seguintes modalidades à sua escolha:

- I. Caução pecuniária;
- II. Garantia Hipotecária;
- III. Seguro Garantia.



**§1º.** A garantia prestada deverá cobrir os valores orçados para execução das obras de implantação do loteamento.

**§2º.** A garantia prestada na modalidade de Garantia Hipotecária incidirá em tantos lotes quantos necessários para perfazer ao menos 40% (quarenta por cento) da área útil parcelada, seguidos os seguintes procedimentos:

- I. se fará indicação no projeto do loteamento da localização dos lotes dados em garantia;
- II. a Prefeitura demarcará em cópia da planta de loteamento, para efeito de registro, onde constam as áreas dadas em garantia, devidamente delimitadas e caracterizadas.

**Art. 154.** Prestada a garantia, o interessado ou seu representante legal firmará Termo de Compromisso com o Município onde constará:

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

**Art. 155.** Firmado o Termo de Compromisso, o órgão competente encaminhará o procedimento ao Prefeito Municipal para edição de Decreto de Aprovação do loteamento.

#### **Subseção IV - Do Registro**

**Art. 156.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo único** - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as áreas destinadas para equipamentos públicos e as áreas livres de uso público constantes do memorial descritivo e dos projetos aprovados.

**Art. 157.** Compete ao loteador as custas de averbação e matrícula própria das áreas destinadas para equipamentos públicos destinadas ao Poder Público Municipal.

**Art. 158.** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Art. 159.** O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no





ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

**Art. 160.** As áreas livres de uso público, as vias e as áreas destinadas aos equipamentos públicos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

### **Subseção V - Do Licenciamento para a Implantação do Loteamento**

**Art. 161.** É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 162.** O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado ou seu representante legal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do projeto, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

**Art. 163.** O requerimento de expedição do Alvará de Licença deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT de execução das obras;
- II. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;
- III. projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
- IV. projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- V. certidão de registro em cartório do loteamento;
- VI. autorização de supressão de vegetação emitida pelo órgão florestal.

**Art. 164.** O Alvará de Licença terá prazo de 02 (dois) anos e poderá, a critério dos órgãos técnicos municipais, ser renovado uma única vez por igual período.

**Art. 165.** A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

**Art. 166.** Realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia



~~prestada através de um Termo de Verificação de Obras.~~

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

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

**Art. 167.** Não se licenciará ou se fará construir edificações nos lotes de terreno resultantes de loteamento, antes de este ser devidamente Registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis e de estarem totalmente concluídas as obras de urbanização constantes dos projetos e memoriais aprovados.

### **SEÇÃO III - Do Loteamento Industrial**

**Art. 168.** O parcelamento do solo para fins industriais nas ZEIs, ou em áreas que a Lei assim permita será aprovado, desde que, seja compatível com as atividades industriais e atenda os critérios de proteção ambiental.

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

- I. situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- II. localizar-se em áreas cujas condições favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- III. dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;
- IV. prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- V. manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes;
- VI. localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

**Art. 169.** Nos loteamentos destinados ao uso industrial as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, bem como os espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser



inferiores a 15% (quinze por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada, para a implantação de equipamentos públicos ou para espaços livres de uso público.

**§1º.** As áreas públicas destinadas a equipamentos públicos poderão estar localizadas fora da área parcelada quando for de interesse da municipalidade.

**§2º.** Áreas passíveis de urbanização situadas em zonas circunvizinhas a zonas industriais poderão ser enquadradas como ZEI2, desde que se crie na sua totalidade um cinturão verde com, no mínimo 150 metros das zonas residenciais vizinhas, ficando restrita sua utilização ao que dispõe o § 1º do art. 68, desta Lei.

**Art. 170.** Não se aplicam aos loteamentos industriais as restrições quanto ao comprimento e largura máximos de quadra.

**Art. 171.** No que couber e não conflitar com as regras específicas desta Seção III, aplicam-se aos loteamentos industriais as regras gerais e procedimentos previstos para a implantação de loteamentos.

#### SEÇÃO IV - Do Desmembramento

**Art. 172.** O processo de aprovação dos projetos de desmembramento do solo urbano se iniciará mediante requerimento do interessado apresentando:

I. Planta planialtimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 03 (três) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;
- c) as curvas de nível, no mínimo de 5m em 5m (cinco metros);
- d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, das seguintes informações:
  1. nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
  2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
  3. construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
  4. ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;
  5. arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos públicos existentes, indicando as respectivas distâncias da área a ser loteada.



- e) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- II. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel;
  - III. Instrumento procuratório com poderes específicos se for o caso.
  - IV. Laudo técnico do órgão florestal;
  - V. Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo Único.** O órgão municipal competente pela análise verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário.

**Art. 173.** Apresentada toda documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, emitirá parecer quanto à aprovação.

**Parágrafo único.** No parecer desfavorável à aprovação, deverão constar as exigências de adequação necessárias do projeto, que deverão ser atendidas e apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**Art. 174.** Emitido parecer favorável à aprovação, o procedimento será encaminhado ao órgão ambiental municipal que, no prazo de 15 (quinze) dias, verificará a existência de restrições ambientais.

**Parágrafo único.** Constatada a existência de restrição ambiental sanável, desta será dada ciência ao interessado que deverá atender as exigências do órgão ambiental municipal no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**Art. 175.** Inexistindo ou sanada a restrição ambiental, o procedimento retornará ao órgão competente para aprovação dos projetos e encaminhamento ao Prefeito Municipal para edição de Decreto de Aprovação do desmembramento.

**Art. 176.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo único** - Desde a data do registro do desmembramento passam a integrar o domínio do Município as áreas destinadas para equipamentos públicos, áreas livres de uso público ou vias previstas para extensão do sistema viário constantes dos projetos aprovados.

**Art. 177.** Competem ao interessado as custas de averbação e matrícula própria das áreas destinadas para equipamentos públicos e áreas livres de uso público destinadas ao Poder Público Municipal.

**Art. 178.** No que couber e não conflitar com as regras específicas desta Seção IV, aplicam-se aos desmembramentos as regras gerais e procedimentos previstos para a implantação de loteamentos.



**SEÇÃO V - Do Desdobro**

**Art. 179.** Os desdobros de lotes são dispensados de transferir ao município áreas para uso público.

**Art. 180.** O processo de aprovação dos projetos de desdobro de lote urbano se iniciará mediante requerimento do interessado apresentando:

- I. Planta de situação e localização do lote de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 03 (três) vias físicas em escala de até 1:500 (um para quinhentos), acompanhadas do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:
  - a) denominação, situação, limites e divisas atuais perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
  - b) indicação da divisão pretendida no lote, apresentando a denominação, situação, limites e divisas resultantes, com os necessários elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- II. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel;
- III. Instrumento procuratório com poderes específicos se for o caso.
- IV. Certidão atualizada da matrícula do lote expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo Único.** O órgão municipal competente pela análise verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário.

**Art. 181.** Apresentada toda documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, emitirá parecer quanto à aprovação.

**Parágrafo único.** No parecer desfavorável à aprovação, deverão constar as exigências de adequação necessárias do projeto, que deverão ser atendidas e apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**Art. 182.** Aprovados, os projetos serão encaminhados ao Prefeito Municipal para edição de Decreto de Aprovação do desdobro.

**SEÇÃO VI - Do Remembramento**

**Art. 183.** Os remembramentos seguem o mesmo rito de aprovação estabelecido para os desdobros.

**Art. 184.** Mediante aprovação do órgão técnico competente e parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano - COMDUR, é possível o remembramento em lotes cuja área ou testada exceda o máximo permitido para aquela zona.



**Parágrafo único.** Lei Municipal estabelecerá as áreas aplicáveis e determinará:

- I. a contrapartida do beneficiário;
- II. os casos passíveis de isenção;
- III. a fórmula de cálculo.

**Art. 185.** É possível unificar o procedimento de remembramento e desdobro de lotes, desde que os lotes resultantes obedeçam inteiramente os requisitos e índices urbanísticos para a área em que se encontram.

### **SEÇÃO VII - Dos Condomínios Urbanísticos**

**Art. 186.** O parcelamento do solo na forma de condomínio por unidades autônomas será instituído como fracionamento de acordo com a Lei Federal nº 4591/1964, pelo Código Civil no que for aplicável e atendendo aos requisitos e as diretrizes urbanísticas da Lei Federal 6766/1979 e desta Lei, e será constituído de:

- I. Condomínio residencial instituído sob a forma de unidades autônomas compostas de lotes vinculados a uma fração ideal das áreas comuns, ou sob a forma de unidades autônomas de habitação unifamiliar isoladas, assobradas ou geminadas;
- II. Condomínio residencial por unidades autônomas, instituídos sob a forma de edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;
- III. Condomínio residencial por unidades autônomas, instituído sob a forma de sítios de recreio com habitação unifamiliar;
- IV. Condomínios industriais.

**§1º.** O projeto do condomínio urbanístico deverá obedecer aos índices de controle urbanístico para a zona em que se localize.

**§2º.** Será admitido o parcelamento, sob a forma do inciso III deste artigo, nas propriedades caracterizadas como Eixo Rural Turístico e de Lazer – ERTL, onde serão aplicados instrumento de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo estabelecido em legislação própria.

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



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

**Art. 187.** Os condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo poder público em acordo com os programas habitacionais governamentais, poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR.

**Art. 188.** Considera-se condomínio residencial, aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, de equipamentos e de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

**Art. 189.** Os projetos de condomínios devem garantir vias de acesso devidamente integradas ao sistema viário público já existente, e a sua implantação não poderá implicar em obstáculo à continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**§1º.** O condomínio urbanístico se interligará com o sistema viário municipal por no máximo 02 (duas) ligações, e sua ligação principal deverá conter via exclusiva para entrada e via exclusiva para saída de veículos.

**§2º.** Quando não existir ligação secundária específica para este fim, a ligação principal além de dispor de acesso nos dois sentidos de tráfego, deverá conter também um acesso para veículos de carga.

**Art. 190.** Onde a testada do condomínio para a via pública tiver extensão superior a 100m (cem metros), deverá ser prevista uma faixa de terras *non aedificandi* para arborização e ajardinamento, devendo o muramento respeitar um afastamento mínimo de 5m (cinco metros) da testada.

**Art. 191.** Nos empreendimentos condominiais situados nas áreas adjacentes ao litoral, cursos d'água e lagos naturais, o projeto urbanístico deve sempre assegurar seu livre acesso e o domínio predominante do pedestre junto à orla.

**Art. 192.** Os condomínios urbanísticos por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

- I. Para os condomínios residenciais por unidades autônomas com características de habitação unifamiliar isoladas ou geminadas e para os condomínios residenciais instituídos sob a forma de edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar se exige:
  - a) área máxima de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
  - b) testada máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros);
  - c) reserva de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento para o sistema de vias de circulação interna, a implantação de equipamentos condominiais e áreas livres de uso condominial.



II. Para os Condomínios Residenciais por unidades autônomas, instituídos sob a forma de sítios de recreio com habitação unifamiliar, se exige:

- a) área máxima do empreendimento de 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados);
- a) testada máxima de 1000m (mil metros);
- c) reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para o sistema de vias de circulação interna, a implantação de equipamentos condominiais e as áreas livres de uso condominial.

III. Para os Condomínios industriais exige-se:

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

**§1º.** Consideram-se áreas livres de uso condominial aquelas que, por sua natureza, se destinam ao uso comum dos condôminos, inclusive os acessos, não passíveis de apropriação individualizada.

**§ 2º.** Condomínios residenciais por unidades autônomas, instituídos sob a forma de sítios de recreio com habitação, com área superior a 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) e Condomínios industriais com área superior a 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), deverão ser precedidos de Estudo Prévio de Implantação devidamente analisado pelo GEA e aprovado pelo COMDUR.

**Art. 193.** As unidades autônomas integrantes dos condomínios residenciais, instituídas sob a forma de sítios de recreio, deverão obedecer aos índices urbanísticos contidos no **ANEXO 8.16.**

**Art. 194.** As áreas caracterizadas como APP ou AEIA não serão computadas no cálculo das áreas máximas do condomínio.

**§1º.** Desde sua aprovação, o condomínio fica responsável pela proteção, manutenção e recuperação das APPs e AEIAs contidas em sua área.

**§2º.** A delimitação das APPs e AEIAs deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre.

**Art. 195.** A implantação de condomínios urbanísticos deverá atender quanto à infraestrutura básica as seguintes exigências:

- I. implantação do sistema de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;





- II. implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- III. implantação do sistema de coleta, escoamento e disposição de águas pluviais;
- IV. implantação do sistema de abastecimento de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- V. pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios de acordo com as características geométricas, infra estruturais e paisagísticas do sistema viário conexo, assegurando as condições de acesso dos veículos do Corpo de Bombeiros a todas as unidades;
- VI. arborização de vias e espaços livres de uso condominial;
- VII. nivelamento dos passeios;
- VIII. previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelo condomínio, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 196.** A aprovação do parcelamento do solo sob a forma de condomínios urbanísticos, no que couber e não conflitar com as regras específicas desta Seção VII, seguirá as regras gerais e procedimentos previstos para a implantação de loteamentos.

**Art. 197.** As áreas aprovadas destinadas ao sistema de vias de circulação interna, aos equipamentos condominiais e às áreas livres de uso condominial, poderão ser alteradas mediante aprovação municipal, desde que mantidos os percentuais mínimos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 198.** A concessão do Habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum condominial, na forma estabelecida no cronograma aprovado.

**Art. 199.** Fica o condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo, limpeza de vias, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum condominial.

**Art. 200.** A averbação da construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Registro Geral de Imóveis, precedida da aprovação pelo município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais estabelecidos na legislação Federal, Estadual e na convenção do condomínio.



**Art. 201.** Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas, as obras de infraestrutura urbanística, na forma do projeto aprovado.

### **Seção VIII – Do reparcelamento do solo urbano**

#### **Subseção I – Das condições gerais de reparcelamento do solo urbano**

**Art. 202.** Somente se admitirá reparcelamento do solo urbano em área prévia e regularmente parcelada, devendo as áreas parceladas ou ocupadas informalmente regularizarem-se na forma da Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017.

**Art. 203.** Nos reparcelamentos de áreas regularmente parceladas e registradas mas não instaladas, fica autorizado o poder executivo a promover, mediante Decreto Municipal, a desafetação das áreas de domínio público.

**§1º.** Considera-se para efeito deste artigo como não instalados os parcelamentos que, apesar de registrados, carecem de elementos básicos como o nivelamento e arruamento necessários à configuração dos lotes, vias e espaços públicos, bem como ausente qualquer infraestrutura urbana instalada.

**§2º.** O ato do Poder executivo que desafetar áreas por força do caput deste artigo deverá ser precedido de estudo técnico e devidamente justificado.

**Art. 204.** Nos reparcelamentos em que as vias e áreas públicas estejam constituídas e em uso, sua desafetação dependerá de prévia autorização legislativa.

**Art. 205.** Nos projetos de reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de áreas públicas transferido ao Município no parcelamento original, respeitado o percentual mínimo exigido nesta Lei.

**Art. 206.** No que couber e não conflitar com as regras específicas desta Seção, aplicam-se aos reparcelamentos as regras gerais e procedimentos previstos para a implantação de loteamentos.

#### **Subseção II – Das diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana em reparcelamentos**

**Art. 207.** O processo de aprovação dos projetos de reparcelamento do solo urbano, se iniciará mediante requerimento do interessado para que a Prefeitura Municipal defina as diretrizes urbanísticas, ambientais e de mobilidade urbana, apresentando para tal:

- I. Planta planialtimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em 02 (duas) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada



do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART ou do CAU – RRT, contendo:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários dos lotes internos e imóveis lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização dos imóveis;
- b) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas das áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
- c) as curvas de nível, no mínimo de 5m em 5m (cinco metros);
- d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, das seguintes informações:
  1. nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;
  2. florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;
  3. construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;
  4. ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;
  5. arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da área a se reparcelar, vias de comunicação, áreas livres, equipamentos públicos existentes, indicando as respectivas distâncias;
- e) tipo de uso predominante a que o reparcelamento se destina;

II. Título de propriedade ou domínio útil dos lotes particulares alvo do reparcelamento;

III. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre os lotes particulares alvo do reparcelamento;

IV. Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso.

**Art. 208.** Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

**Art. 209.** O órgão municipal competente pela fixação das diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário, e encaminhará o procedimento ao órgão ambiental municipal que, no prazo de 20 (vinte) dias, analisará e estabelecerá as diretrizes ambientais.

**§1º.** O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.



**§2º.** O órgão ambiental municipal verificará, ante análise do estado da área, a necessidade ou não de exigência de Laudo Técnico do órgão florestal, o que se fará constar no documento oficial.

**Art. 210.** Estabelecidas as diretrizes ambientais, o procedimento retornará ao órgão responsável pela análise do projeto urbanístico, que no prazo de 40 (quarenta) dias emitirá documento oficial com as diretrizes municipais contendo:

- I. indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II. as áreas com restrição de uso ambiental e sua fundamentação, bem como se haverá exigência de laudo Técnico do órgão florestal;
- III. as principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos públicos e das áreas livres de uso público;
- V. as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- VI. as faixas não edificáveis de domínio público ao longo das rodovias, ferrovias e dutos;

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado motivadamente.

**Art.211.** As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Parágrafo único.** Dentro do prazo acima estipulado, as diretrizes urbanísticas fixadas podem sofrer alterações de acordo com o interesse público.

### **Subseção III – Da aprovação do reparcelamento do solo urbano**

**Art. 212.** Para a aprovação do projeto do reparcelamento do solo urbano, o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelos proprietários dos imóveis contidos na área, ou seu procurador legal acompanhado de:

- I. Planta completa do reparcelamento, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, em 03 (três) vias físicas e em 01 (uma) via digital, compatível com a base cartográfica do município, em escala de até 1:1000 (um para mil), acompanhada do respectivo Termo de Responsabilidade Técnica do CREA – ART, ou do CAU – RRT, contendo:

- a) a nova configuração de quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;



- b) o novo sistema viário com a respectiva hierarquia;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
  - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - g) a indicação de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas livres de uso público;
  - h) Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura;
  - i) Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;
  - j) Projeto de iluminação pública obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, cujo tipo poderá justificadamente ser alterado pela Prefeitura.
- II. Laudo técnico do órgão florestal, quando for o caso;
- III. Instrumento procuratório com poderes específicos, se for o caso;
- IV. Certidão atualizada das matrículas dos lotes particulares expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- V. Certidão negativa de tributos municipais;
- VI. Cronograma físico-financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 02 (dois) anos contendo:
- a) demarcação e locação das ruas e quadras;
  - b) serviço de terraplenagem e arruamento;
  - c) execução pavimentação das vias de circulação e passeios e assentamento do meio-fio;
  - d) implantação do sistema de abastecimento e distribuição de água;
  - e) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais;
  - f) implantação do sistema de coleta, escoamento e disposição de águas pluviais;
  - g) implantação do sistema de abastecimento de energia elétrica;

f



h) demais obrigações constantes do projeto previamente aprovado ou de condicionantes previamente estabelecidas.

VII. Memorial Descritivo contendo:

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

**Parágrafo Único.** O órgão municipal competente pela análise verificará se foram atendidas as exigências quanto à documentação necessária, solicitando ao interessado sua complementação caso necessário.

**Art. 213.** Apresentada toda documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, emitirá parecer quanto à aprovação.

**Parágrafo único.** No parecer desfavorável à aprovação, deverão constar as exigências de adequação necessárias do projeto às normas e diretrizes urbanísticas e de mobilidade urbana estabelecidas, que deverão ser atendidas e apresentadas no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

**Art. 214.** Emitido parecer favorável à aprovação, o procedimento será encaminhado ao órgão ambiental municipal que no prazo de 60 (sessenta) dias verificará se foram obedecidas as diretrizes ambientais.

§1º. Constatada a necessidade de alteração dos projetos para cumprimento de norma ou diretriz ambiental, o interessado deverá atender as exigências do órgão ambiental municipal no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de não aprovação dos projetos e arquivamento do feito.

§2º. Cumpridas as exigências normativas e diretrizes ambientais, o órgão ambiental municipal emitirá a Licença Municipal competente, que deverá ser anexada ao procedimento.

**Art. 215.** Estando os projetos do parcelamento prontos para aprovação, o proprietário ou seu representante legal será notificado para apresentar o termo ou documento competente de garantia em uma das seguintes modalidades à sua escolha:

- I. Caução pecuniária;
- II. Garantia Hipotecária;



III. Seguro Garantia.

§1º. A garantia prestada deverá cobrir os valores orçados para execução das obras de readequação e implantação do loteamento reparcelado.

§2º. A garantia prestada na modalidade de Garantia Hipotecária incidirá em tantos lotes quantos necessários para cobrir os valores orçados, seguidos os seguintes procedimentos:

- I. Os proprietários farão indicar no projeto do reparcelamento a localização dos lotes ofertados em garantia;
- II. o Poder Executivo Municipal promoverá avaliação dos lotes em seu estado atual, e verificará se são suficientes para cobrir os valores orçados, complementando caso necessário e;
- III. demarcará em cópia da planta de loteamento, para efeito de registro, onde constam as áreas dadas em garantia, devidamente delimitadas e caracterizadas.

**Art. 216.** Prestada a garantia, os interessados ou seu representante legal firmarão Termo de Compromisso com o Município onde constará:

- I. expressa declaração dos proprietários, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia com a indicação das quadras e lotes gravados, se escolhida a modalidade de garantia hipotecária;
- III. indicação das áreas públicas;
- IV. indicação das obras a serem executadas pelos proprietários e dos prazos em que se obrigam a efetuá-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos.

**Art.217.** Firmado o Termo de Compromisso, o órgão competente encaminhará o procedimento ao Prefeito Municipal para edição de Decreto de Aprovação do reparcelamento do solo urbano.

#### **Subseção IV – Do registro e licenciamento**

**Art. 218.** Os procedimentos para registro e licenciamento do reparcelamento do solo, seguirão o mesmo rito estabelecido para os Loteamentos no **artigo 156** e seguintes desta Lei.

#### **CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO**

**Art. 219.** Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I. Uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com até duas unidades residenciais autônomas;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 220** A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no **ANEXO 9**.

**Art. 221.** Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ ou atividades referida no **Art. 220**, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

X





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

**Art. 222.** As atividades não previstas no **ANEXO 9** deverão ser enquadradas nos Grupos definidos no art.198, mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR, em função do nível de incomodidade gerado.

**Art. 223.** A classificação dos grupos de atividades descritas no §2º do art. 219 como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona urbana e classificação viária de sua implantação, consta na Tabela de Controle Urbanístico do **ANEXO 8**.

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

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

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

§4º. Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no **ANEXO 8** como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.

**Art. 224.** Ficam vedadas:

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

**Art. 225.** A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação.

#### **SEÇÃO I - Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, Incomodidade e Interferências no Tráfego**

**Art. 226.** Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

f



**Art. 227.** Os empreendimentos geradores de impacto urbano, em função do porte do empreendimento, são classificados nas seguintes categorias:

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

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

- a) Poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;
- b) Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;
- c) Poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;
- d) Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- e) Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;
- f) Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- g) Geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;
- h) Geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.



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

**Art. 228.** Os Empreendimentos considerados Especiais estão relacionados no **ANEXO 10**.

**Art. 229.** A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os Empreendimentos Especiais dependerão de análise prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 230.** Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá determinar:

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

**Art. 231.** Os Empreendimentos de Impacto Urbano estão relacionados no **ANEXO 11**.

**Art. 232.** A instalação de Empreendimentos de Impacto Urbano no Município de Anchieta é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## **SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 233.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

- I. os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;
- II. as possibilidades de valorização imobiliária;
- III. os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV. os impactos nas 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 de resíduos sólidos;
- XII. os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no local.

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

§2º. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR a aprovação do EIV e de suas respectivas medidas mitigadoras.

**Art. 234.** O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos, a geração de incomodidade e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

§1º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias previstas no caput e outras exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

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

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

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

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



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

**Art. 235.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos de competência do município requeridos nos termos da legislação pertinente.

**Art. 236.** Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

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

**Art. 237.** A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudos de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise da GEA.

**Art. 238.** Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

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

#### **SEÇÃO I – Disposições Gerais**

**Art. 239.** Consideram-se índices de controle urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

**§1º.** Os índices de controle urbanísticos e conceitos correlatos são definidos nesta Lei como se segue:

- I. Coeficiente de aproveitamento é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo daquele lote;
- II. Taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;
- III. Taxa de permeabilidade é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno;
- IV. Gabarito é número máximo de pavimentos da edificação excluídos:



- a) os subsolos;
- b) os mezaninos se ocuparem uma área equivalente a, no máximo, 75% da área do pavimento, com acesso exclusivo por este pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma e;
- c) os terraços, se sua cobertura não exceder a, no máximo, 50% da área do pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma e que sua propriedade não esteja limítrofe à testada da edificação.

V. Subsolos são os pavimentos cuja cobertura é formada pelo piso do pavimento térreo ou de outro subsolo e que a face superior de sua laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas do alinhamento para a via de nível mais baixo;

VI. Altura máxima da edificação é a distância entre o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas do alinhamento para a via de nível mais baixo, e o ponto mais elevado da fachada principal excluídos:

- a) a platibanda;
- b) o telhado;
- c) chaminés;
- d) antenas e;

e) compartimentos necessários à instalação de equipamentos técnicos, bem como os de uso previstos no parágrafo único do artigo 250.

VII. 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;

VIII. Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote;

IX. Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote;

X. Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área do empreendimento ou da área computável no coeficiente de aproveitamento;

XI. Área e testada de lote estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

XII. Pavimento é o volume compreendido entre dois pisos consecutivos ou entre o piso e o nível superior de sua cobertura.

XIII. Mezanino é o piso intermediário situado entre o piso e a cobertura de um pavimento.



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

§3º. Não se enquadram para os fins do §2º as reformas que impliquem em:

- I. mudança de uso;
- II. aumento ou supressão de área da edificação;
- III. alteração da volumetria da edificação.

**Art. 240.** Os índices de controle urbanísticos referidos no art. 250 incidentes nas Zonas de Uso estão definidos nos **ANEXOS 8 e 12**.

**Art. 241.** Nos terraços são permitidos os compartimentos necessários à instalação de equipamentos técnicos, bem como os de uso previstos no parágrafo único do artigo 250.

**Art. 242.** Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídas:

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

**Art. 243.** Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

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



**Art. 244.** Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma de edificações já existentes até a vigência desta lei, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ouvido o Grupo Especial de Análise – GEA poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

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

**Art. 245.** Nos lotes com mais de uma testada será exigido, afastamento frontal para uma desta e afastamento não inferior a 50% do afastamento frontal para as demais.

**Art. 246.** O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ouvido o Grupo Especial de Análise GEA.

**Art. 247.** O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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;
- II. Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

**Art. 248.** O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do **ANEXO 13**.

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

**Art. 249.** A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

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

f





## SEÇÃO II - Dos Coeficientes de Aproveitamento

**Art. 250.** O potencial construtivo equivalente à área total a ser edificada nos imóveis urbanos conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas será obtido através da seguinte equação:

$PC = AT \times CA$ , onde:

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

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

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



#### **CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO CULTURAL**

**Art. 251.** Constitui o patrimônio histórico cultural do Município, passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

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

**Art. 252.** O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção seja fundamental ao atendimento do interesse público.

**Art. 253.** A identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção seja relevante ao atendimento do interesse público.

**Art. 254.** O tombamento e a identificação das edificações e monumentos de interesse de preservação será feita, mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, restringindo-se o tombamento somente às edificações:

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

**Art. 255.** As edificações e obras integrantes do patrimônio histórico e cultural do município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

- I. Proteção integral primária (GP1), para edificações que apresentam importância histórica e sociocultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém, sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, externa e interna;



- II. Proteção integral secundária (GP2), para edificações, e obras que, por sua importância histórica e sociocultural, embora tenham sido descaracterizadas, devem ser objeto no seu exterior de restauração total, e no seu interior de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;
  - III. Proteção do entorno (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto
  - IV. em estejam inseridas, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.
- §1º. Os bens tombados estão sujeitos aos graus de preservação GP1 ou GP2.
- §2º. Os bens identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação GP2 ou GP3.

## TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I

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

**Art. 256.** A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Planejamento e Gestão:
  - a) Plano Diretor;
  - b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas;
  - c) Plano Plurianual;
  - d) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
  - e) Orçamento participativo;
  - f) planos, programas e projetos setoriais integrados;
  - g) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - h) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade;
  - i) Zoneamento Ambiental.
- II. Institutos Tributários e Financeiros:
  - a) tributos municipais diversos;



- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU;
- c) taxas e tarifas públicas específicas;
- d) contribuição de melhoria;
- e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- f) Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

**III. Institutos, Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:**

- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento de títulos;
- d) Servidão administrativa;
- e) Tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
- f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Histórico, Sociocultural;
- g) Áreas Especiais de Interesse Social;
- h) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- i) Direito de Superfície;
- j) Direito de Preempção;
- k) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- l) Transferência do Direito de Construir;
- m) Operações Urbanas Consorciadas;
- n) Consórcio Imobiliário;
- o) Regularização fundiária;
- p) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;
- q) Referendo popular e plebiscito;
- r) Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

**SEÇÃO II - Dos Instrumentos de Indução da Política Urbana**

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

**Art. 257.** Lei Municipal específica identificará, quando for o caso, os imóveis ou áreas de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do art. 182, § 4º da



Constituição Federal e dos artigos. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001, de 10 de julho de 2001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

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

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

**Art. 258.** Para a aplicação do disposto no art. 257 desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel a ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

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

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

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

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

**Art. 259.** Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista no art. 236 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o



projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

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

**Art. 260.** Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

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

**Art. 261.** O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

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

**§2º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo art. 240 desta Lei.

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

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

**Art. 262.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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



§2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 236 desta Lei;
- II. não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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

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

§6º. Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 235 desta Lei.

## SEÇÃO V - Do Direito de Preempção

**Art. 263.** O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

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

**Art. 264.** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

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



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

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

**Art. 265.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§2º. A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

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

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

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

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

**Art. 266.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

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

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





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

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

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

**Art. 267.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 268.** Extingue-se o direito de superfície:

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

**Art. 269.** Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

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

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

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

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

**Art. 270.** O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir através de Lei específica.

**Art. 271.** O Executivo Municipal estabelecerá através de ato administrativo as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

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



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

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

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

**Art. 272.** O Poder Executivo poderá aplicar a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo através de lei específica

**Art. 273.** As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

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

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

**Art. 274.** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão aplicados com as seguintes finalidades:

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

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

**Art. 275.** Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos

f



proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

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

- I. a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
- III. a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

**Art. 276.** Lei Municipal Específica definirá quando for o caso a Operação Urbana Consorciada.

**Art. 277.** A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para posterior envio ao Legislativo Municipal.

**Art. 278.** Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidades da operação;
- V. apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI quando for o caso;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos do parágrafo único do art. 253;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.
- VIII. natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do parágrafo único do Art. 253.

f



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

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

**Art. 279.** A Lei Específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

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

## SEÇÃO IX - Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 280.** Lei Municipal Específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

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

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

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



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

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

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

**Art. 281.** A Prefeitura Municipal deverá manter registro das Transferências do Direito de Construir em relação à cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

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

**Art. 282.** A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

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

**Art. 283.** A Prefeitura Municipal, em conjunto com o IPHAN deverá manter registro das transferências efetivadas, em cada imóvel gerador e receptor, nas operações que envolvam imóveis de interesse histórico.

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

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

**Art. 284.** O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 5º da Lei Federal nº. 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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



§2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do art. 8º da Lei Federal nº. 10.257/01.

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

**Art. 285.** Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

**Art. 286.** A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Art. 287.** Nos imóveis com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

f



**Art. 288.** No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

**Art. 289.** É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

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

**Art. 290.** O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

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

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

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

**Art. 291.** O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *Inter vivos* ou *causamortis*.

**Art. 292.** O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

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

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

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

### CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES



**Art. 293.** O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

**Art. 294.** O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

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

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

**Art. 295.** O Sistema Estruturante de Administração Interna e Governança Organizacional é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:

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

**Art. 296.** A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e terá os seguintes objetivos:

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

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





## **SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 297.** Fica criado, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, como um órgão de caráter consultivo e deliberativo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.

**Art. 298.** Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR possui as seguintes atribuições:

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

**Art. 299.** O COMDUR terá composição tripartite e deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade.

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

- a) 06 (seis) representantes do Poder Público;
- b) 06 (seis) representantes do Setor Produtivo e Conselhos Profissionais;
- c) 06 (seis) representantes dos moradores da cidade representando os habitantes e entidades comunitárias dos bairros de cada região, bem como de representantes dos segmentos acadêmico, ambiental e



instituição técnica voltada ao desenvolvimento da Região Metropolitana Expandida Sul.

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

§3º. O Conselho será regulamentado e nomeado através de Decreto do Executivo Municipal.

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

**Art. 300.** Fica criado o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

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

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

**Art. 301.** Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise – GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

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



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

**Art. 302.** Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, protocolizados e devidamente instruídos com os documentos necessários para aprovação, em data anterior a da publicação desta Lei, serão concluídos de acordo com a legislação anterior.

§ 1º - Projetos de obras aprovados na forma do caput deste artigo terão validade somente se a referida obra for iniciada em até 18 meses, contados a partir da data de emissão do alvará de construção.

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

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

§ 4º - Nos parcelamentos do solo considerar-se-á a obra iniciada quando estiverem concluídas a terraplanagem básica das vias e a instalação dos dutos de canalização do sistema de drenagem pluvial.

§ 5º - Os Alvarás de Construção expedido para projetos aprovados na forma do § 1º deste artigo terão validade máxima de 180 dias.

§ 6º - As obras que ficarem paralisadas durante mais de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo definido pelo § 1º deste artigo, somente poderão ser reiniciadas em conformidade com o projeto aprovado sob o regime da legislação anterior, quando a estrutura do primeiro pavimento estiver concluída. Caso contrário, deverá ser aberto um novo processo de licenciamento sob o regime da legislação vigente.

**Art. 303.** O Município de Anchieta fica autorizado a promover consórcio intermunicipais com os Municípios da região visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais da Bacia Hidrográfica do Rio Benevente, a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

**Art. 304.** Deverá ser elaborado planos complementares, tais como:

- I. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- II. Plano Municipal de Drenagem;
- III. Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
- IV. Plano Municipal de Habitação.

**Art. 305.** O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

8



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

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

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

**Art. 306.** Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

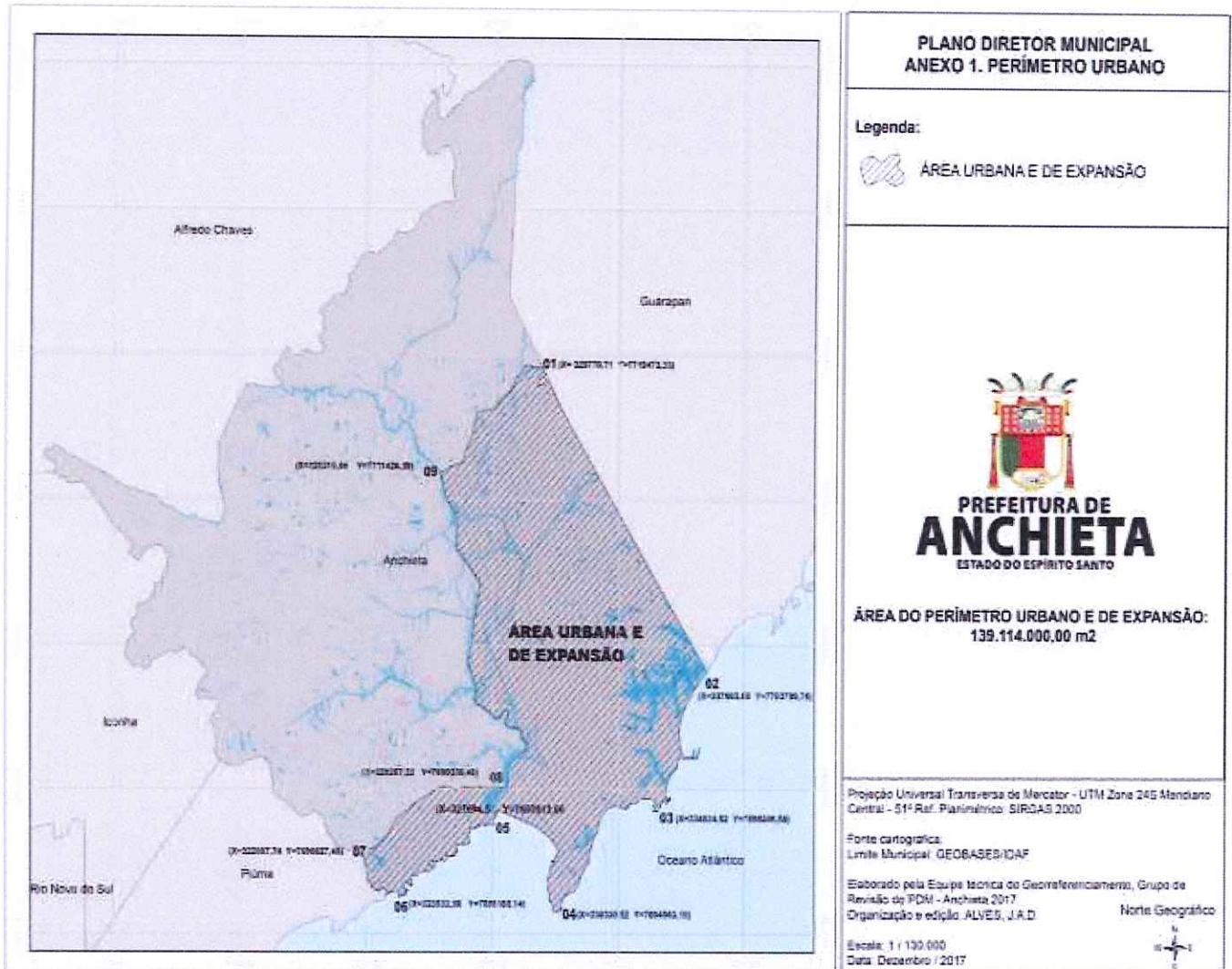
**Art. 307.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a LC n° 13/2006 e suas alterações.

Anchieta/ES, 05 de abril de 2023.

**Fabrício Petri**  
**PREFEITO DE ANCHIETA**



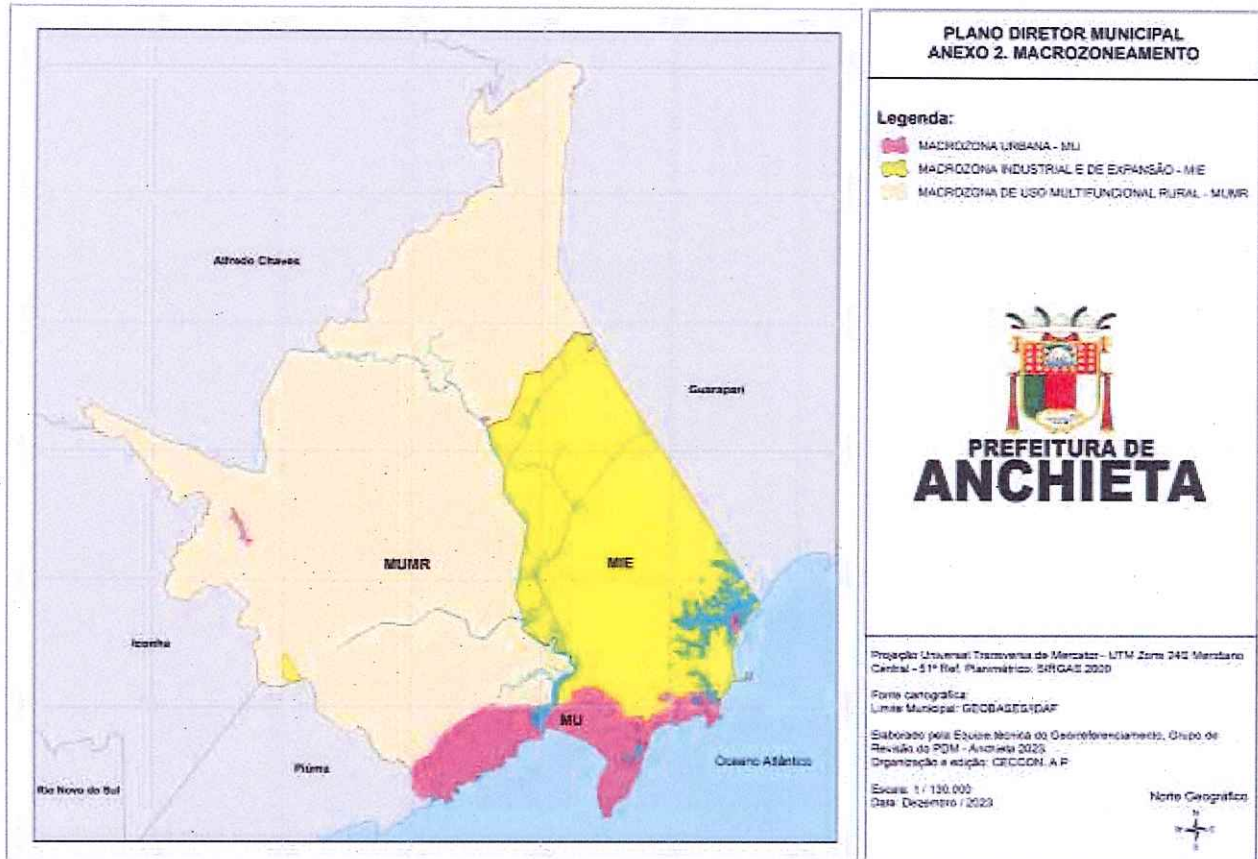
## ANEXO 1. MAPA PERÍMETRO URBANO



f

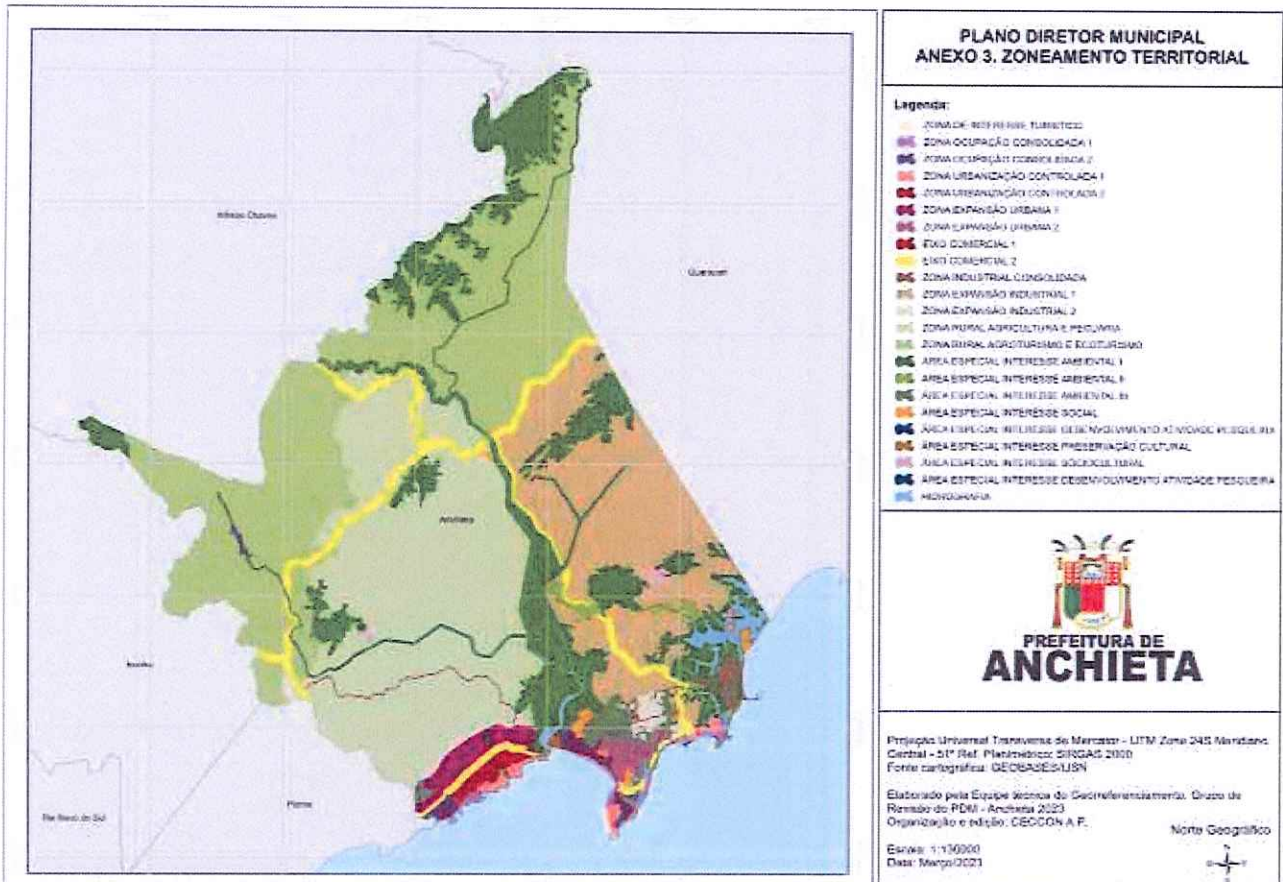


## ANEXO 2. MACROZONEAMENTO



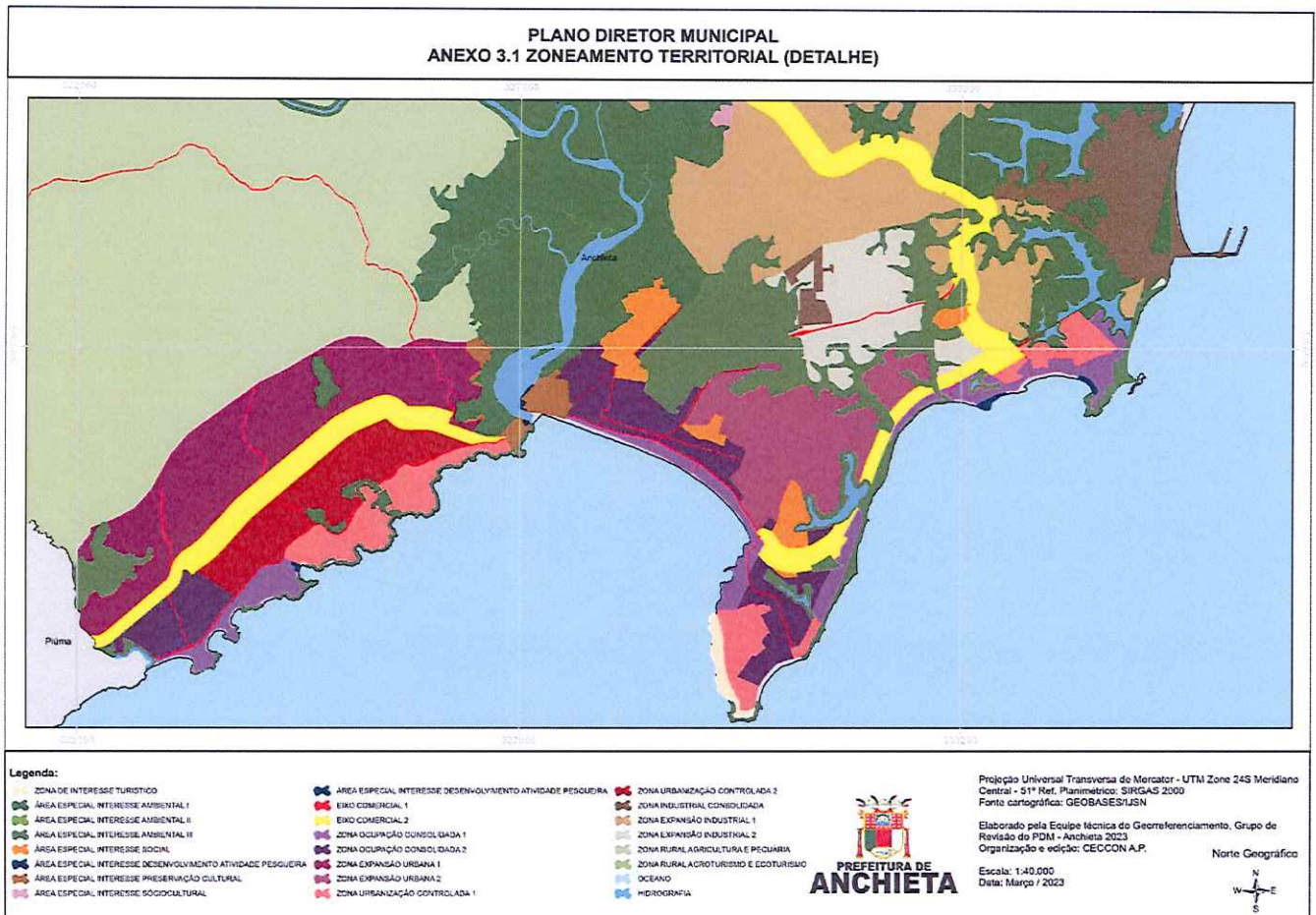


### ANEXO 3. ZONEAMENTO TERRITORIAL





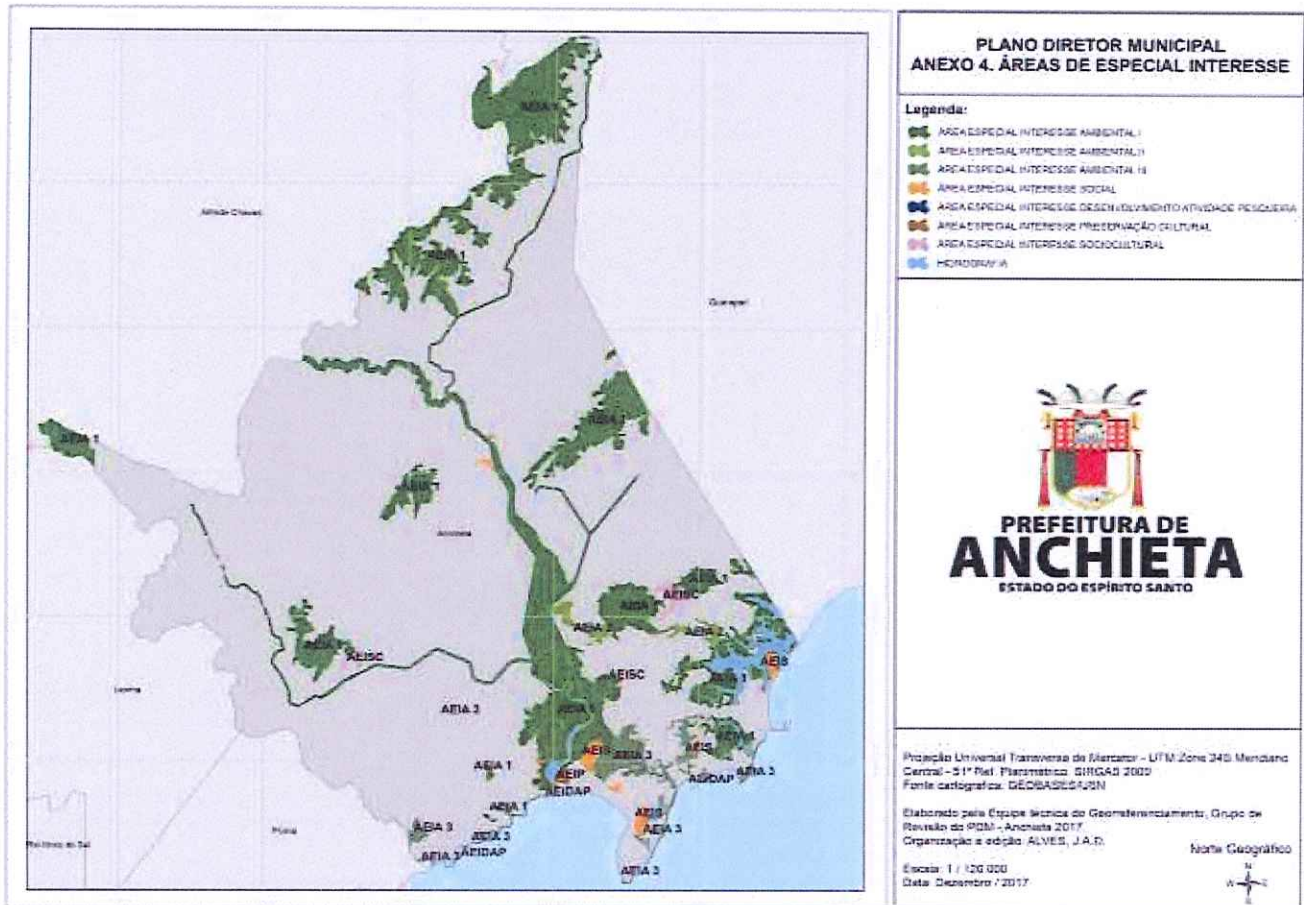
### ANEXO 3.1 ZONEAMENTO TERRITORIAL (DETALHE)





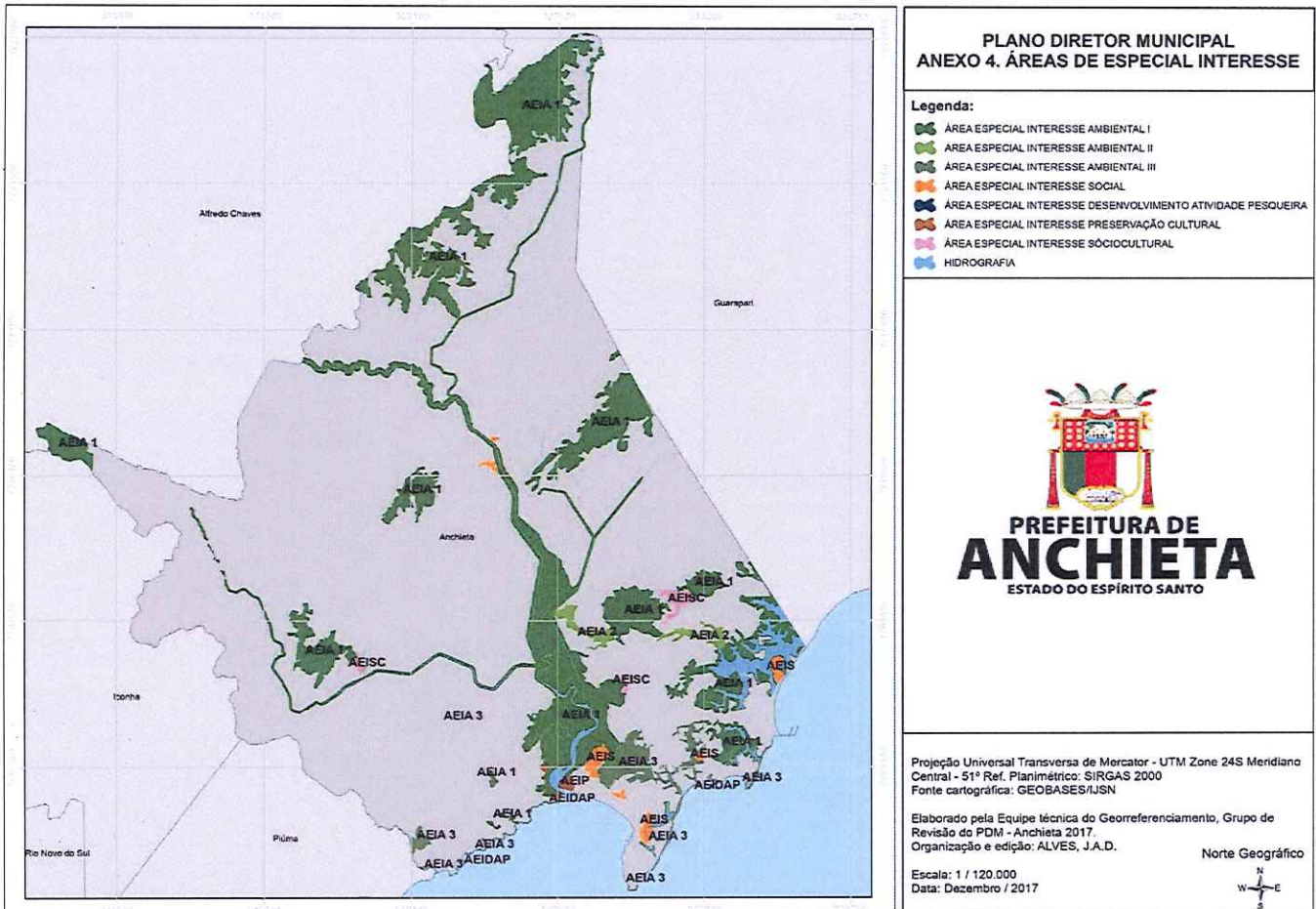


## ANEXO 4. ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE





## ANEXO 4.1 ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (DETALHE)





**ANEXO 5 – UNIDADES ESPECIAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL**

DENTIFICAÇÃO	LOCAL
1. Igreja de Nossa Senhora da Assunção e Residência anexa (Único bem tombado por Legislação Federal - IPHAN/1943) Figura - 01 e Museu Nacional de Anchieta – Figura 1.1	Bairro Morro da Penha Praça do Santuário, N°240
2. Capela de Nossa Senhora da Penha - Figura 2	Bairro Morro da Penha
3. Antigo Casarão de Quarentena da Imigração Italiana - Figura 3	Bairro Morro da Penha Rua Guaranis
4. Poço do Coimbra - Figura 4	Bairro João XXIII Rua Governador Dias Lopes
5. Poço de Quitiba - Figura 5	Bairro Quitiba Rua Silvio Ribeiro da Costa
6. Poço Ponta de Castelhanos - Figura 6	Bairro Ponta de Castelhanos Rua Felisberto Freire Da Matta
7. Antigo Colégio Maria Mattos - Figura 7	Bairro Centro. Av. Anchieta, N° 50
8. Centro Cultural Thiago Bezerra Leite - Figura 8	Bairro Centro. Av. Carlos Lindemberg, N°130
9. Antiga Casa de D <sup>a</sup> Rosinha Assad - Figura 9	Bairro Centro. Rua Costa Pereira
10. Casa de Nicolau Carone Assad - Figura 10	Bairro Porto de Cima Esquina: Rua Presidente Getúlio Vargas/ Rua Costa Pereira
11. Casa da Cultura Angelina Lopes Assad - Figura 11	Bairro Porto de Cima Rua Presidente Getúlio Vargas, N°189
12. Antigo Armazém do Porto I - Figura 12	Bairro Porto de Cima Rua Costa Pereira
13. Antigo Bar do Mudo - Figura 13	Bairro Porto de Cima Praça dos Imigrantes
14. Antigo Mercado - Figura 14	Bairro Porto de Cima Praça dos Imigrantes
15. Antigo Armazém do Porto II - Figura 15	Bairro Porto de Cima Rua Comendador Ramos
16. Pilares da Antiga Ponte de Madeira Cônego Barros - Figura 16	Foz do Rio Benevente
17. Sítios Arqueológicos das margens do Rio Salinas - Figura 17	Às margens do Rio Salinas
18. Ruínas do Rio Salinas - Figuras 18 e 19	Às margens do Rio Salinas



**ILUSTRAÇÕES DAS UEIPCs**



Figura 1 - Igreja de N. Sra. da Assunção e Residência



Figura 1.1 Museu Nacional de Anchieta



Figura 2 - Capela de Nossa Senhora da Penha



Figura 3 – Antigo Casarão de Quarentena



Figura 4 - Poço do Coimbra



Figura 5 - Poço do Quitiba



Figura 6 - Poço Ponta de Castelhanos



Figura 7 – Antigo Colégio Maria Mattos



Figura 8 - Centro Cultural Thiago Bezerra Leite



Figura 9 – Antiga Casa de D. Rosinha Assad



Figura 10 - Casa de Nicolau Carone Assad



Figura 11 - Casa da Cultura Angelina Lopes Assad



Figura 12 - Antigo Armazém do Porto I



Figura 13 - Antigo Bar do Mudo



Figura 14 - Antigo Mercado



Figura 15 - Antigo Armazém do Porto II



Figura 16 - Pilares da Antiga Ponte



Figura 17 - Sítios Arqueológicos



Figuras 18 e 19 - Ruínas do Rio Salina



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

**ANEXO 6 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO**

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO DE ANCHIETA					
FAIXA DE DOMÍNIO DAS VIAS PRINCIPAIS E RECUO DO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE (1)					
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO (1)	
				LADO DIREITO (2) (m)	LADO ESQUERDO (2) (m)
<b>ÁREA URBANA LITORAL</b>					
U-01	Contorno da cidade: Variante à Rodovia ES 060 (planejada)	Arterial Regional	60,0	30,0 (3)	30,00 (3)
U-02	Rodovia ES 060: Trecho entre a divisa com Guarapari e o início do loteamento Guanabara.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,00 (4)
U-04	Rodovia ES 060: Trecho no Loteamento Guanabara.	Arterial Urbana	32,0	16,0 (4)	16,00 (4)
U-05	Rodovia ES 060: Trecho entre a Av. Aroldo Sechin (acesso pavimentado a Castelhanos) e o início da Rua situada entre o Centro Administrativo II Edival José Petri e o Clube da Vila Rica, a qual liga a via Beira Mar à Rodovia ES 060.	Arterial Urbana	26,0	13,0 (4)	13,0 (4)
U-06	Rodovia ES 060: Trecho entre à Rua situada entre o Centro Administrativo II Edival José Petri e o Clube da Vila Rica, a qual liga a via Beira Mar à Rodovia ES 060 e o início da Avenida Zulmira Rosa Antunes	Arterial Urbana	26,0	13,0 (4)	13,0 (4)
U-07	Rodovia ES 060: Trecho entre a cabeceira da margem esquerda da ponte sobre o rio Benevente e a interseção com a planejada Variante à Rodovia ES 146, para ser implantada ao sul do rio Benevente.	Arterial Urbana	26,0	16,0 (4) (5)	10,0 (4)
U-08	Rodovia ES 060: Trecho entre a interseção com a planejada Variante à Rodovia ES 146, para ser implantada ao sul do rio Benevente e a divisa com Piúma.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,0 (4)
U-09	Rodovia ES 146, exceto travessia de Recanto do Sol	Arterial Regional	42,0	21,0 (4)	21,00 (4)
U-10	Rodovia para Jabaquara não pavimentada (antiga ES 146): Trecho entre a ES 146 pavimentada e a Rua Projetada com traçado confluyente com a Rua Coronel Vitorino	Arterial Urbana	26,0 (7)	13,0 (4)	13,0 (4)
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO (1)	
				LADO DIREITO (2) (m)	LADO ESQUERDO (2) (m)
U-11	Rodovia ES 146, travessia de Recanto do Sol	Arterial Regional	32,0	22,0 (4)	10,0 (4) (6)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

U-12	Demais vias arteriais urbanas planejadas no Plano de Mobilidade Urbano - PLANMOB	Arterial Urbana	32,0 (8)	-	-
U-13	Avenida Dom Helvécio de Oliveira e sua continuação (antiga estrada Iriri - Sede)	Coletora	20,0	10,0 (9)	10,0 (9)
U-14	Rua Padre Anchieta (Iriri)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-15	Rua Lourival Serrão (Iriri)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-16	Av. Aroldo Sechin (Via de acesso a Castelhanos a partir da rodovia ES 060)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-17	Av. Rogério de S. Mendes (Castelhanos), inclusive seu prolongamento em Guanabara	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-18	Rua Guaraci Gomes (Castelhanos), inclusive seu prolongamento em Guanabara	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-20	Continuação da Rua Tanharú ao norte da Rodovia ES 060 (Guanabara)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-21	Avenida Rauta (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-22	Rua Filadélfia (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-23	Estrada do Limão	Arterial Urbana	32,0	16,0 (9)	16,0 (9)
U-24	Avenida Beira-Mar (Centro)	Coletora	18,0	9,0 (9)	9,0 (9)
U-25	Demais vias coletoras existentes ou planejadas	Coletora	18,0 (8)	-	-
U-26	Avenida projetada paralela à Rodovia ES 060 no trecho que delimita a ZUC 2 da ZEI 2.	Arterial Urbana	42,0	21,0 (4)	21,00 (4)
<b>DISTRITO DE JABAQUARA</b>					
J-01	Rodovia BR 101 - Trecho de travessia da área urbana	Arterial Urbana	Conforme DNIT	5,00 (10)	15,0(10)
J-02	Rodovia BR 101 - Trecho atravessando glebas não-parceladas na área urbana	Arterial Urbana	Conforme DNIT	15,0 (11)	15,0 (11)
N.º	NOME / TRECHO	FUNÇÃO	LARGURA DA FAIXA DA VIA (m)	RECUO (1)	
				LADO DIREITO (2) (m)	LADO ESQUERDO (2) (m)
<b>DISTRITO DE ALTO PONGAL</b>					
P-01	Rodovia ES 479 Trecho de travessia da área urbana ocupada	Coletora	Conforme DERTES	5,00 (10)	5,00 (10)
P-02	Rodovia ES 479 - Trecho atravessando glebas não-parceladas na área urbana	Coletora	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
<b>ÁREA RURAL</b>					
R-01	Rodovia BR 101: Exceto travessia da área urbana de Jabaquara	Rodovia	Conforme DNIT	15,0 (11)	15,0 (11)
R-02	Rodovia ES 479, exceto travessia da área urbana de Alto Pongal	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
R-03	Rodovia ES 375	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)
R-04	Rodovia ES 146: Trecho entre a Rodovia BR 101 e a divisa com Alfredo Chaves	Rodovia	Conforme DERTES	15,0 (11)	15,0 (11)





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

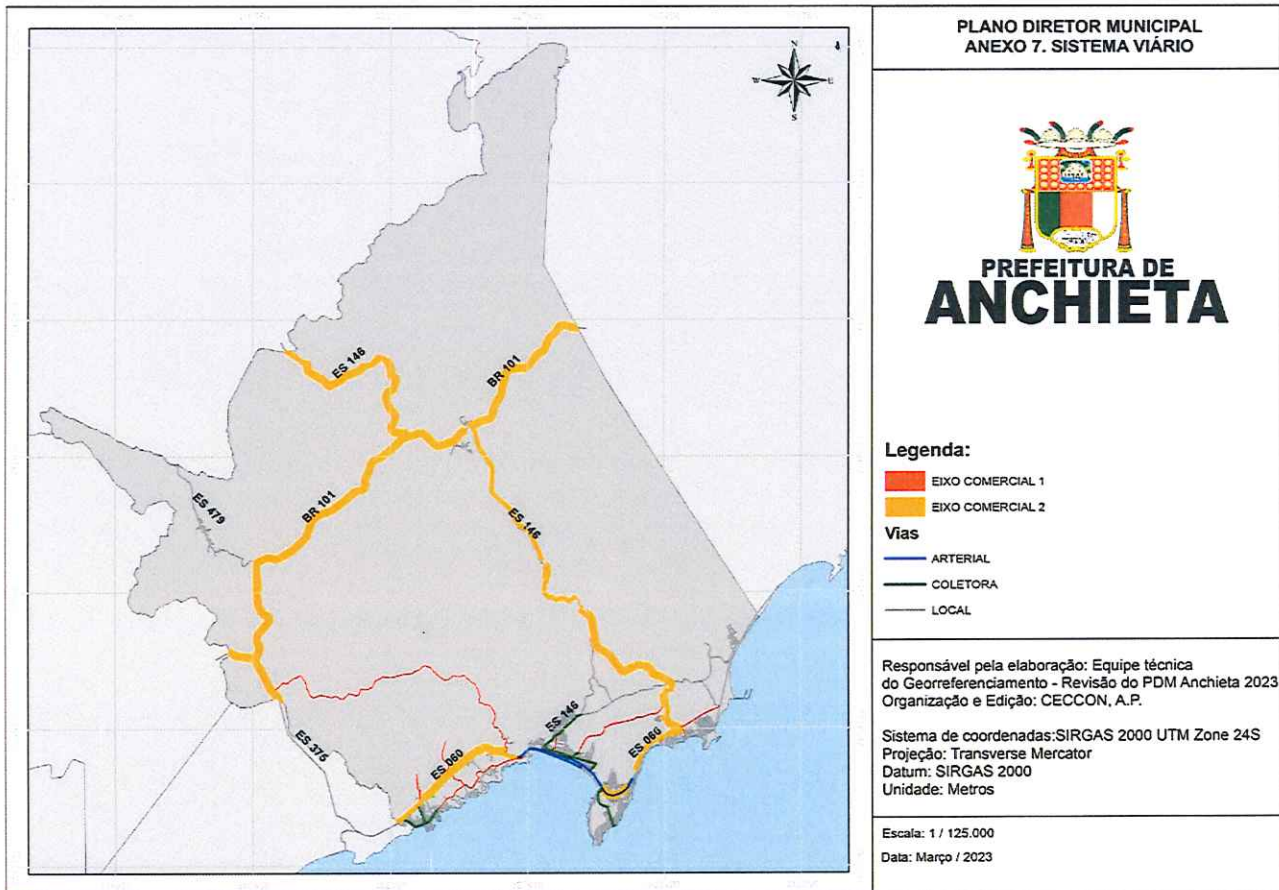
R-06	Via planejada para ser variante à Rodovia ES 146, a ser implantada ao sul do rio Benevente	Arterial Regional	42,0	21,0 (12)	21,0 (12)
R-06	Rodovia municipal principal, conforme definição	Rodovia municipal	16,00	8,0 (12)	8,0 (12)

Observações:

1. São também considerados empreendimentos de impacto urbano: quando for utilizado índice de aproveitamento do terreno igual ou inferior a 1 (um), o recuo do alinhamento frontal é substituído por afastamento frontal da edificação no mesmo valor. 111
2. Lado direito/ lado esquerdo: sempre referenciado em um dos seguintes sentidos: norte-sul; leste-oeste; sudoeste-nordeste ou noroeste-sudeste.
3. Distância medida a partir do eixo central da faixa de domínio da rodovia a ser definida, sendo este eixo coincidente com o do mineroduto da Samarco, quando a via for lindeira a este.
4. Distância medida a partir do eixo central da faixa de domínio da rodovia definida.
5. Lado direito = lado do manguezal.
6. Lado esquerdo = lado de recanto do sol.
7. Deverá ser mantida a largura da via quando o loteamento considerou largura maior.
8. Largura a ser considerada nos novos parcelamentos.
9. Distância medida a partir do eixo central da rua conforme consta do loteamento.
10. Distância medida a partir da linha de definição da faixa de domínio da rodovia federal ou estadual ou do alinhamento frontal do lote localizado na área urbana ocupada.
11. Distância medida a partir da linha de definição da faixa de domínio da rodovia federal ou estadual.
12. Distância medida do eixo da via existente ou planejada.



**ANEXO 7 – SISTEMA VIÁRIO**



*f*



**ANEXO 8 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO**  
**ANEXO 8.1 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 1 - ZOC1**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO			
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar		Ref. A <sup>1</sup>	Ref. B <sup>1</sup>
		Multifamiliar		Mínimo 0,15	0,15
		Misto		Médio 1,2	1,2
				Máximo 2,0	2,5
				Máxima 75%	75%
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Condomínio Urbanístico		Mínima 10%	10%
			Casa / Lote		
			Prédio		
		Atividades enquadradas como G1			
<b>PARCELAMENTO</b>	Testada	Máximo	Térreo + 2 pavimentos	Térreo + 3 pavimentos	
			Máxima 11,25m	14,50m	
	Área	Máxima	Frontal	3m	
			Lateral	Anexo 12	
	Fundos	Máxima	Anexo 12		
			Mínima	12m	
			Máxima	120m	
			Mínima	360m <sup>2</sup>	
			Máxima	3.600m <sup>2</sup>	
			Máxima	3.600m <sup>2</sup>	

**Observações:**

1. Aplicam-se a toda área demarcada como ZOC1 os índices de controle urbanístico definidos como Ref. A, com exceção do bairro de Iri, onde se aplicará aos lotes não lindeiros à Beira Mar, os índices definidos como Ref. B.
- 1.1 Aplicam-se a toda área demarcada como ZOC1 os índices de controle urbanístico definidos como Ref. B em se tratando de parte Sede do município abrangendo os bairros Centro e Vila Samarco.
2. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
3. O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
4. Caso seja lindeiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 2 - ZOC2**

USOS DO SOLO			ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO				
PERMITIDOS	Residencial	Unifamiliar	Ref. A <sup>4</sup>		Ref. B <sup>4</sup>		
			Residencial	Não Residencial ou Misto <sup>5</sup>	Residencial	Não Residencial ou Misto <sup>5</sup>	
Multifamiliar  Misto  Condomínio Urbanístico Casa / Lote Prédio  Atividades enquadradas como G1 Hotel, Apart-Hotel e similares Restaurantes, Marinas, Clubes Náuticos e Atracadouros Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Residencial	Unifamiliar	Mínimo	0,15	0,15	Residencial	0,15
			Médio	1,2	1,2	Residencial	1,2
			Máximo	3,5	4,0	Residencial	5,0
			Máxima	75%	75%	Residencial	75%
TOLERADOS	Não residencial	Unifamiliar	Mínima	10%	10%	Residencial	10%
			Máxima	Térreo + 5 pavimentos	Térreo + 6 pavimentos	Térreo + 8 pavimentos	Térreo + 9 pavimentos
TOLERADOS	Não residencial	Unifamiliar	Máxima	21m	24m	Residencial	31,5m
			Frontal	3m	3m	Residencial	3m
TOLERADOS	Não residencial	Unifamiliar	Lateral	Anexo 12	Anexo 12	Residencial	Anexo 12
			Fundos	Anexo 12	Anexo 12	Residencial	Anexo 12
TOLERADOS	Não residencial	Unifamiliar	Mínima	10m	10m	Residencial	10m
			Máxima	100m	100m	Residencial	100m
TOLERADOS	Não residencial	Unifamiliar	Mínima	300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	Residencial	300m <sup>2</sup>
			Máxima	3.000m <sup>2</sup>	3.000m <sup>2</sup>	Residencial	3.000m <sup>2</sup>

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.
4. Aplicam-se a toda área demarcada como ZOC2 os índices de controle urbanístico definidos como Ref. A, com exceção dos bairros de Alvorada, Bairro Anchieta, Canta Gato, Justiça I, Justiça II, Bairro Martins e Nova Esperança, onde se aplicarão os índices definidos como Ref. B.
5. Nas edificações em que o pavimento térreo seja destinado a usos não residenciais, a edificação poderá utilizar-se dos índices desta coluna, devendo o pavimento adicional ser utilizado exclusivamente para os usos previstos no parágrafo único do artigo 228.



**ANEXO 8.3 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 1 - ZUC1**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO		
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,15	
		Multifamiliar	Médio 1,2	
		Misto	Máximo 2,5	
	Não residencial	Condomínio Urbanístico	TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima 65%
			TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima 10%
		Atividades enquadradas como G1 Hotel, Apart-Hotel e similares	GABARITO	Máximo Térreo + 3 pavimentos
			ALTURA	Máxima 14,50m
Não residencial	Empreendimentos especiais enquadrados em G1	AFASTAMENTO MINIMO	Frontal 3m	
			Lateral Anexo 12	
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Fundos	Anexo 12
		PARCELAMENTO	Testada	Mínima 15m
			Área	Máxima 150m
			Mínima	450m <sup>2</sup>
			Máxima	4.500 m <sup>2</sup>

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

**ANEXO 8.4 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 2 - ZUC2**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO		
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,15	
		Multifamiliar	Médio 1,2	
		Misto	Máximo 2,8	
	Não residencial	Condomínio Urbanístico	TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima 75%
			TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima 10%
		Atividades enquadradas como G1	GABARITO	Máximo Térreo + 4 pavimentos
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	ALTURA	Máxima 17,75m	
		AFASTAMENTO MÍNIMO	Frontal 3m	
	Não residencial	AFASTAMENTO MÍNIMO	Lateral Anexo 12	
		Fundos	Anexo 12	
		Parcelamento	Testada	Mínima 15m
			Área	Máxima 150m
			Mínima 450m <sup>2</sup>	
			Máxima 4.500m <sup>2</sup>	

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo e o primeiro andar, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lindeiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.5 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEU 1**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO	
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,15
		Multifamiliar	Médio 1,2
		Misto	Máximo 3,2
			Máxima 75%
			Mínima 10%
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Condomínio Urbanístico	Máximo
		Casa / Lote	Térreo + 4 pavimentos
		Prédio	17,75m
		Atividades enquadradas como G1	3m
		Hotel, Apart-Hotel e similares	Anexo 12
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Restaurantes, Marinas, Clubes Náuticos e Atracadouros	Frontal
		Supermercado e Hipermercado com área vinculada superior a 1.000m <sup>2</sup>	Lateral
		Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Fundos
			Mínima 15m
			Máxima 150m
<b>PARCELAMENTO</b>	Testada	Mínima	375m <sup>2</sup>
		Máxima	3.750 m <sup>2</sup>
		Mínima	
		Máxima	
<b>PARCELAMENTO</b>	Área	Mínima	
		Máxima	
		Mínima	
		Máxima	

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.6 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO	
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,15
		Multifamiliar	Médio 1,2
		Misto	Máximo 4,0
		Condomínio Urbanístico	Máxima 75%
	Não residencial	Casa / Lote	Mínima 10%
		Prédio	Máximo
		Atividades enquadradas como G1	Térreo + 6 pavimentos
		Hotel, Apart-Hotel e similares	Máxima 24,25m
		Restaurantes, Marinas, Clubes Náuticos e Atracadouros	Frontal 3m
		Supermercado e Hipermercado com área vinculada superior a 1.000m <sup>2</sup>	Lateral Anexo 12
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Fundos

AFASTAMENTO MÍNIMO	Testada	Fundos	Anexo 12
<b>PARCELAMENTO</b>	Mínima	Mínima	10m
		Máxima	100m
	Máxima	Mínima	250m <sup>2</sup>
		Máxima	2.500 m <sup>2</sup>

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lindeiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.





**ANEXO 8.7 - ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA - ZIC**

USOS DO SOLO	
PERMITIDOS	Residencial
	Atividades enquadradas como G5

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO
Nos termos do artigo 60 desta Lei Complementar

**ANEXO 8.8 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 - ZE1I**

USOS DO SOLO		
PERMITIDOS	Residencial	Unifamiliar <sup>1</sup>
		Misto <sup>1</sup>
	Não residencial	Condomínio Urbanístico

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO
Nos termos do artigo 64 desta Lei Complementar

**ANEXO 8.9 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 - ZE2I**

USOS DO SOLO		
PERMITIDOS	Residencial	Unifamiliar <sup>1</sup>
		Misto <sup>1</sup>
	Não residencial	Condomínio Urbanístico

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo	0,15
	Médio	1,2
	Máximo	1,95
TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima	65%
TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima	10%
	Frontal	10m
AFASTAMENTO MÍNIMO	Lateral	Anexo 12
	Fundos	
	Mínima	30m
PARCELAMENTO	Máxima	300m
	Mínima	1.500m <sup>2</sup>
	Máxima	15.000m <sup>2</sup>

Observações:

- Os usos residenciais nas Zonas de Expansão Industrial ficam restritos ao uso rural da área, não se permitindo qualquer tipo de parcelamento do solo para fins residenciais urbanos.



**ANEXO 8.10 - EIXO COMERCIAL 1 - EC1**

USOS DO SOLO <sup>1</sup>		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO <sup>1</sup>		
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Misto	Mínimo	0,15
	Não residencial	Atividades enquadradas como G1 Atividades enquadradas como G2	Médio Máximo	1,2 3,2
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Máxima	80%
		Empreendimentos especiais enquadrados em G2	Mínima	10%
		Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança	Máximo	Térreo + 3 pavimentos
		Hotel, Apart-Hotel e similares enquadrados como empreendimentos especiais	Máxima	14,50m
		<b>AFASTAMENTO MÍNIMO</b>	Frontal	3m
			Lateral	Anexo 12
			Fundos	

**Observações:**

1. Os lotes e edificações que se enquadrarem nas formas de uso do solo permitidas ou toleradas nos Eixos Comerciais 1, poderão utilizar os índices de controle urbanísticos desta tabela ou em detrimento dos da zona em que se encontrem.
2. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.11 - EIXO COMERCIAL 2 - EC2**

USOS DO SOLO <sup>1</sup>		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO <sup>1</sup>		
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Misto	Mínimo	0,15
	Não residencial	Atividades enquadradas como G1	Médio	1,2
		Atividades enquadradas como G2	Máximo	4,0
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Atividades enquadradas como G3	Máxima	80%
		Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Mínima	10%
		Empreendimentos especiais enquadrados em G2	Máximo	Térreo + 5 pavimentos
	Empreendimentos especiais enquadrados em G3	Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança	Máxima	21m
		Hotel, Apart-Hotel e similares enquadrados como empreendimentos especiais	Frontal	Conforme DER/DNIT
		Lateral	Anexo 12	
		Fundos		
		<b>AFASTAMENTO MÍNIMO</b>		

**Observações:**

1. Os lotes e edificações que se enquadrarem nas formas de uso do solo permitidas ou toleradas nos Eixos Comerciais 2, poderão utilizar os índices de controle urbanísticos desta tabela ou em detrimento dos da zona em que se encontrem.
2. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



## ANEXO 8.12 – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - AEIS

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO <sup>1</sup>	
PERMITIDOS	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,2
		Multifamiliar	Médio 1,2
	Misto	Máximo 3,0	
TOLERADOS	Condomínio Urbanístico	Casa / Lote	80%
	Atividades enquadradas como G1	Prédio	
	Empreendimentos especiais enquadrados em G1		
TAXA DE OCUPAÇÃO		Máxima	80%
TAXA DE PERMEABILIDADE		Mínima	10%
GABARITO		Máximo	Térreo + 3 pavimentos
ALTURA		Máxima	14,50m
		Frontal	1,5m
AFASTAMENTO MÍNIMO		Lateral	Anexo 12
		Fundos	
PARCELAMENTO		Testada	Mínima 5m
		Área	Máxima 50m
		Mínima	125m <sup>2</sup>
		Máxima	1.250m <sup>2</sup>

## Observações:

- Os índices de controle urbanístico das AEIS poderão ser alterados conforme o Plano de Habitação de Interesse Social de cada área, valendo a presente tabela como regra geral.
- A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
- O pavimento térreo, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.13 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SÓCIO-CULTURAL - AEISC**

USOS DO SOLO	
PERMITIDOS	Residencial
	Unifamiliar
	Multifamiliar
TOLERADOS	Misto
	Condomínio Urbanístico
	Casa / Lote
	Atividades enquadradas como G1
	Empreendimentos especiais enquadrados em G1

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO <sup>1</sup>		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo	0,2
	Médio	1,2
	Máximo	1,2
TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima	75%
TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima	10%
GABARITO	Máximo	Térreo + 2 pavimentos
	Máxima	11,25m
ALTURA	Frontal	Isento
	Lateral	Anexo 12
AFASTAMENTO MÍNIMO	Fundos	
	Mínima	10m
PARCELAMENTO	Máxima	100m
	Mínima	300m <sup>2</sup>
	Máxima	3.000 m <sup>2</sup>

**Observações:**

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



**ANEXO 8.14 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE NO DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE PESQUEIRA - AEIDAP**

USOS DO SOLO <sup>1</sup>		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO <sup>2</sup>		
PERMITIDOS	Residencial	Unifamiliar	Mínimo	-
		Multifamiliar	Médio	-
TOLERADOS	Residencial	Misto	Máximo	-
		Condomínio Urbanístico	Máxima	-
	Não residencial	Atividades enquadradas como G1	Mínima	-
		Associações de entidade de classe, profissionais ligadas à atividade pesqueira.	Máximo	-
		Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios.	Máxima	-
		Distribuidora de gelo	Mínima	-
		Serviços subaquáticos em geral	Máximo	-
		Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Máxima	-
		Empresa de inspeção e/ou reparos navais	Frontal	-
		Fabricação de gelo	Lateral	-
Não residencial	Preparação do pescado e conservas do pescado	Fundos	-	
	Construção de embarcações de pequeno e médio porte destinadas à atividade pesqueira.	Testada Mínima	-	
	Serviços de telecomunicações sem fio (Serviços móveis marítimos).	Área Mínima	-	

**Observações:**

1. Os usos do solo aqui previstos somam-se aos já permitidos na Zona em que se encontrem os lotes e edificações.
2. Os lotes e edificações que se encontrarem em Área de Especial Interesse no Desenvolvimento Pesqueiro utilizarão os índices de controle urbanísticos da Zona em que se encontrem.



**ANEXO 8.15 - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO - ZIT**

USOS DO SOLO		ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO	
<b>PERMITIDOS</b>	Residencial	Unifamiliar	Mínimo 0,15
		Multifamiliar	Médio 1,2
		Misto	Máximo 2,8
		Condomínio Urbanístico	Máxima 75%
		Casa / Lote Prédio	Mínima 10%
<b>TOLERADOS</b>	Não residencial	Atividades enquadradas como G1	Máximo 10%
		Hotel, Apart-Hotel e similares	Térreo + 4 pavimentos
		Restaurantes, Marinas, Clubes Náuticos e Atracadouros	Máximo 17,75m
		Empreendimentos especiais enquadrados em G1	Frontal 3m
			Lateral Anexo 12
	Fundos	Mínima 15m	
		Máxima 150m	
		Mínima 450m <sup>2</sup>	
		Máxima 4.500m <sup>2</sup>	

**Observações:**

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do anexo 13.
2. O pavimento térreo e o primeiro andar, quando exclusivamente destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações de uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, obedecidos o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso seja lideiro à via com Projeto de Alinhamento Viário, devem prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.



**ANEXO 8.16 – EIXO TURÍSTICO E DE LAZER - ERTL**

USOS DO SOLO	
Residencial	Unifamiliar
	Condomínio Urbanístico
Não residencial	Sítios de Recreio
	Atividades enquadradas como G1
	Hotel e similares
Não residencial	Restaurantes, Clube e outras atividades recreativas
	Empreendimentos especiais enquadrados em G1

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo	0,035	
	Médio	0,2	
	Máximo	0,4	
TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima	70%	
TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima	40%	
GABARITO	Máximo	Térreo + 1 pavimento	
ALTURA	Máxima	8m	
	Frontal	10m	
AFASTAMENTO MÍNIMO	Lateral	2m	
	Fundos	5m	
	Testada	Mínima 20m	
PARCELAMENTO	Máxima	50m	
	Área	Mínima	2.000m <sup>2</sup>
		Máxima	6.000m <sup>2</sup>

Observações:

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





**ANEXO 9 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPOS**

**GRUPO 1 – G1**

**O G1 corresponde aos seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade até 600,00m<sup>2</sup>.**

**ATIVIDADES**

Açougue  
Agências de publicidade e propaganda  
Associação de entidade de classe, profissional  
Cartório  
Casa de câmbio  
Comércio de insumos para gráficas e similares  
Comércio de lubrificantes para veículos automotores  
Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios  
Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos doméstico e escritório  
Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios  
Comércio de máquinas, equipamentos e materiais de comunicação  
Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios  
Comércio de motocicletas, inclusive peças e acessórios  
Comércio de peças e acessórios para veículos automotores  
Comércio de pneumáticos e câmaras de ar  
Comércio de produtos e equipamentos para tratamento de águas e efluentes líquidos  
Comércio de tintas, vernizes e resinas  
Comércio de utensílios e aparelhos médico-hospitalares, ortopédicos e odontológicos  
Comércio e manutenção de veículos automotores novos e/ou usados  
Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito)  
Corretora de títulos e/ou valores  
Comércio de artigos de uso doméstico, de decoração, de artigos importados, de artigos para presentes, de embalagens e de utilidades domésticas, peças e acessórios e materiais para pequenos consertos domésticos  
Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos  
Comércio de artigos para cabeleireiros  
Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica  
Comércio de artigos para limpeza  
Comércio de artigos religiosos  
Comércio de balas, bombons e semelhantes  
Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios  
Comércio de brinquedos e artigos recreativos  
Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas  
Comércio de couros e espumas  
Comércio de discos e fitas  
Comércio de eletrodomésticos  
Comércio de eletrodomésticos em geral  
Comércio de fechadura e outros produtos de segurança  
Comércio de gelo  
Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros  
Comércio de instrumentos musicais e acessórios  
Comércio de jornais e revistas  
Comércio de laticínios, frios e conservas  
Comércio de materiais de construção em geral – com carga, descarga e depósito dentro da área do empreendimento \*\*\*

f



Comércio de materiais elétricos para construção  
Comércio de mercadorias em lojas de conveniência  
Comércio de móveis novos e/ou usados  
Comércio de ornamentos para bolos e festas  
Comércio de peças e acessórios para aparelhos elétricos e eletrônicos  
Comércio de peças e acessórios para eletrodomésticos  
Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações  
Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios  
Comércio de produtos adesivos (adesivos de publicidade)  
Comércio de refeições prontas (sem consumo local)  
Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos  
Comércio de vidros e espelhos  
Comércio de vimes e congêneres  
Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem  
Comércio por meios eletrônicos  
Confecção de roupas  
Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde  
Cursos de idiomas  
Cursos preparatórios para concursos  
Criação de peixes ornamentais  
Cursos de informática  
Cursos de pilotagem  
Cursos ligados às artes e cultura inclusive música  
Despachante  
Distribuidora de gelo  
Distribuidoras de títulos e valores mobiliários  
Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos Drogaria - Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas  
Educação profissional de nível técnico  
Educação Infantil - Creche  
Educação Infantil – Pré-escola  
Empresa de administração em geral  
Empresa de assistência a produtores rurais  
Empresa de auditoria, peritagem e avaliação  
Empresa de capitalização  
Empresa de comunicação  
Empresa de radiodifusão  
Empresa de conserto de aparelhos elétricos/eletrônicos (exceto aparelhos de refrigeração)  
Empresa de conserto, conservação e reparação de máquinas e equipamentos em geral  
Empresa de consultoria e assessoria em geral  
Empresa de financiamento, seguros e créditos  
Empresa de instalação e manutenção de acessórios de decoração  
Empresa de organização, planejamento, assessoria de projetos  
Empresa de reparação e instalação de energia elétrica e telecomunicações  
Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística  
Ensino de esportes  
Escritório de contato para Auto -Socorro Volante  
Escritório de empresa de beneficiamento de cereais  
Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano  
Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza  
Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais não metálicos



Escritório de empresa de transporte  
Estabelecimento de restauração e/ou limpeza de qualquer objeto - bem móvel  
Estúdios de gravação de som - discos e fitas  
Estúdios fotográficos e filmagem de festas e eventos  
Exploração de fliperamas e jogos eletrônicos  
Exploração de estacionamento para veículos  
Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares  
Exploração de máquinas de serviços pessoais acionados por moeda  
Fabricação de material e serviços gráficos  
Fabricação de material fotográfico e cinematográfico  
Fabricação de artefatos diversos de bambu, palha, vime, cortiça e materiais trançados - exceto móveis  
Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijuterias  
Fabricação de cerveja artesanal  
Fabricação de produtos de padaria e confeitaria  
Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas  
Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos  
Funerária  
Locação de equipamentos de sonorização  
Locação de veículos  
Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com manipulação de fórmulas  
Galeria de arte e museus  
Hospital  
Impressão de outros materiais e serviços gráficos inclusive litografia, serigrafia e fotolito  
Igrejas/Templos  
Impermeabilização em obras de engenharia civil  
Imobiliária  
Incorporação de imóveis  
Laboratório de análises técnicas  
Laboratório fotográfico  
Lanchonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares  
Lavanderias e tinturarias  
Livraria  
Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletroeletrônicos, esportivos e de lazer  
Locação de bens móveis e imóveis  
Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas  
Loja de departamentos ou magazines  
Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia - inclusive de micro-ondas e repetidoras  
Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório  
Mercearia  
Oficina de costuras  
Organização e exploração de atividades e instalações desportivas  
Ótica  
Padaria, confeitaria, panificadora  
Papeleria  
Peixaria  
Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas  
Prestação de serviço de entretenimento infantil  
Prestação de serviços de estamperia (silkscreen)  
Prestação de serviço de fornecimento de mão-de-obra para demonstração de produtos



Prestação de Serviços a pessoas de terceira idade  
Prestação de serviços de informática  
Prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis  
Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos  
Prestação de serviços postais  
Produção de produtos artesanais  
Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners  
Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos  
Reparação de calçados  
Reparação de joias e relógios  
Representação estrangeira e consulado  
Restaurante  
Salão de beleza e estética  
Serviço em acupuntura  
Serviços advocatícios  
Serviços de banco de sangue  
Serviços de bufê  
Serviços de cobrança e de informações cadastrais  
Serviços de decoração de interiores  
Serviços de decoração, instalação e locação de equipamentos para festas  
Serviços de encadernação e plastificação  
Serviços de fisioterapia e terapia ocupacional  
Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares  
Serviços de medição de consumo de energia elétrica, gás e água  
Serviços de microfilmagem  
Serviços de organização de festas e eventos  
Serviços de prótese dentária  
Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia  
Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores  
Serviços de tradução, interpretação e similares  
Serviços domésticos  
Serviços de promoção de planos assistência médica e odontológica  
Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia  
Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores  
Sorveteria  
Sindicato e sede de partidos políticos  
Transporte escolar – escritório, sem garagem  
Vidraçaria

**Atividades enquadradas em G1 com limite de área total vinculada à atividade, incluindo as áreas descobertas, excetuando o estacionamento, até 1.200m<sup>2</sup>:**

Casas de festas e eventos\*\*  
Comércio de materiais de construção em geral – com carga, descarga e depósito dentro da área do empreendimento \*\*\*



Educação profissional de nível técnico  
Exploração de estacionamento para veículos  
Supermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios.

**Atividades enquadradas em G1 quando o empreendedor for em quadrado como MEI - Microempreendedor Individual:**

Borracharia  
Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria artesanal  
Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, dropes, bombons, chocolate e similares artesanal  
Fabricação de condimentos e essências alimentícias artesanal  
Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados artesanal  
Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos artesanal  
Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios artesanal  
Fabricação de massas alimentícias e biscoitos  
Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira artesanal  
Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal artesanal  
Fabricação de outras bebidas não especificadas artesanal  
Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica artesanal  
Fabricação de produtos alimentícios  
Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componentes  
Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de armarinho  
Preparação de carne, banha e produtos de salsicharia não associada ao abate  
Serralheria  
Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos  
Fabricação de gelo  
Preparação do leite e produtos de laticínios  
Preparação do pescado e conservas do pescado  
Torrefação e moagem de café  
Construção de embarcações para uso comercial e parafusos especiais de grande porte sem limite de área

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

Centro Comunitário e Associação de Bairro

**Legenda:**

- \* Obrigatório Estacionamento para os Veículos da Empresa.
- \*\* Obrigatório Tratamento Acústico.
- \*\*\* Proibido Fluxo Cruzado

f



**GRUPO 2 – G2**

**O G2 corresponde às atividades listadas como G1 e mais os seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade, até 1.200m<sup>2</sup>.**

Abate de aves  
Armazéns gerais  
Banco e casa bancária  
Bolsa de mercadorias  
Bolsa de valores  
Borracharia  
Casas de festas e eventos  
Casas de shows  
Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios  
Comércio de ferragens, ferramentas e produtos metalúrgicos  
Comércio de ferro e aço  
Comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP) – com carga e descarga dentro da área do empreendimento  
Comércio de madeira e seus artefatos  
Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas  
Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário  
Comércio de materiais de engenharia em geral  
Comércio de pedras (sem beneficiamento)  
Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário  
Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito).  
Depósito de material de construção em geral  
Distribuição de filmes e de vídeos  
Distribuidora de produtos para bares e mercearias  
Distribuidora de sorvete  
Empresa de construção em geral  
Empresa de execução de pinturas, letreiros, placas, cartazes e serviços gráficos  
Empresa de florestamento e reflorestamento  
Empresa de inspeção e/ou reparos navais  
Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral  
Empresa de pesquisa, prospecção e perfuração de poços petrolíferos  
Empresa de pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração)  
Empresa de reparação, instalação e manutenção de elevadores e escadas ou esteiras rolantes.  
Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras.  
Engarrafamento e gaseificação de água mineral  
Exploração comercial de edifício-garagem  
Exploração de salas de espetáculos  
Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria Fabricação de artigos de couros e peles – exceto tingimento  
Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos  
Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares  
Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório  
Fabricação de blocos, placas e outros artigos de cimento moldados de concreto  
Fabricação de discos e fitas virgens  
Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes  
Fabricação de estofados e capas para veículos  
Fabricação de instrumentos e material ótico  
Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas



Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas Fabricação de óleos e gorduras comestíveis Fabricação de óleos vegetais, animais ou minerais Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira Fabricação de produtos de limpeza e polimento Fabricação de rações balanceadas para animais Fabricação de toldos e artefatos de lona Fabricação de vinhos e vinagres Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados Garagem (de empresas) Impressão, edição de jornais, livros, edições e revistas Limpeza urbana - exceto gestão de aterros sanitários Locação de caçamba de entulhos Marcenaria Posto de abastecimento de veículos automotores Prestação de serviços de carga e recarga de extintores de incêndio Processamento, preservação e produção de conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores Serralheria Serviços de adestramento de cães de guarda Serviços de reboque de veículos Serviços subaquáticos em geral Serviços de somato-conservação Terminais rodoviários e ferroviários Transporte escolar – garagem
<b>Atividades enquadradas em G2 com limite de área total vinculada à atividade, até 1500m<sup>2</sup>:</b> Academias de ginástica Academias de dança Educação superior - Graduação
<b>Atividades enquadradas em G2 sem limite de área:</b> Apart-hotel Atividades de organizações religiosas** Boliche** Campo desportivo Cinema Ensino Fundamental Ensino Médio Educação profissional de nível técnico Exploração comercial de edifício-garagem Exploração de salas de espetáculos Hotel, Pensão, Pousada Igrejas/Templos** Supermercado ou Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área maior que 3000 metros quadrados. Motel Posto de abastecimento de veículos automotores Teatro** Terminais rodoviários e ferroviários
<b>Legenda</b> ** Obrigatório Tratamento Acústico.



**GRUPO 3 – G3**

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

Boate, Discotecas, danceterias e similares  
Cemitérios  
Centro de convenções  
Clubes sociais, desportivos e similares  
Distribuidora de produtos farmacêuticos  
Educação profissional de nível tecnológico  
Educação superior - Graduação  
Educação superior - Graduação e pós-graduação  
Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano  
Empresa de transporte de cargas e mudanças  
Empresa de transporte marítimo e serviços complementares  
Estação de tratamento de lixo  
Fabricação de aparelhos elétricos inclusive peças e acessórios  
Fabricação de artefatos de cordoaria  
Fabricação de artefatos de fibra de vidro  
Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários  
Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados - inclusive peças  
Fabricação de café solúvel  
Fabricação e engarrafamento de cerveja, chope e outras bebidas alcóolicas  
Fabricação de colchões  
Fabricação de couros, peles e produtos similares  
Fabricação de estruturas metálicas  
Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos  
Fabricação de fósforos de segurança  
Fabricação de material cerâmico  
Fabricação de material elétrico e de comunicação  
Fabricação de outros tubos de ferro e aço  
Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores ou não  
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido  
Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças  
Fabricação e engarrafamento de bebidas não alcoólicas  
Fabricação e preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos  
Fabricação de material eletrônico. Excluem-se os de comunicação  
Ferro velho e sucata  
Frigorífico e preparação de carne e subprodutos sem abate  
Galpão de Reciclagem  
Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais  
Marmoraria - Execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras  
Moagem de trigo e fabricação de derivados  
Montagem de estruturas metálicas - exceto temporárias  
Parque de exposições  
Preparação do leite e produtos de laticínios  
Preparação do pescado e conservas do pescado  
Prestação de serviços complementares da atividade de transportes aéreos  
Recondicionamento de pneumáticos  
Serviço de cromagem e niquelação  
Serviço de guarda-móveis  
Serviço de tornearia e soldagem  
Serviços de manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados

f





Torrefação e moagem de café

**Obs.:** As atividades enquadradas em G3 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitido apenas a implantação de atividades enquadradas em G2, quando se tratar apenas de escritório de contato da empresa, sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima ligada à atividade dos Grupos permitidos no local. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar: licenciado para "Escritório Administrativo da Empresa".

**GRUPO 4 – G4**

**O G4 corresponde às atividades listadas como G1, G2 e G3 mais os seguintes estabelecimentos, sem limite de área vinculada à atividade.**

Comércio de aeronaves  
Construção de embarcações para uso comercial e para usos especiais  
Construção de embarcações para uso comercial e para usos especiais de grande porte  
Construção e montagem de aeronaves  
Construção e montagem de locomotivas, vagões e outros materiais rodantes  
Distribuidora de petróleo e derivados  
Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais  
Fabricação de adesivos e selantes  
Fabricação de álcool  
Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos  
Fabricação de artefatos diversos de borracha  
Fabricação de cloro e álcalis  
Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não elétricos para instalações térmicas, inclusive peças  
Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico  
Fabricação de resinas termoplásticas  
Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas  
Fabricação de tubos de aço com costura  
Indústria de Mineração  
Indústria mecânica  
Indústria Metalúrgica  
Marmoraria - Aparelhamento de placas  
Produção de arames de aço  
Produção de artefatos estampados de metal  
Produção de casas de madeira pré-fabricadas  
Produção de laminados planos de aços especiais  
Produção de outros laminados longos de aço  
Produção de soldas e anodos para galvanoplastia  
Produção de tubos e canos sem costura  
Produção e distribuição de gás através de tubulações

**GRUPO 5 – G5**

**O G5 corresponde às atividades industriais especiais de grande porte.**



**ANEXO 10 – EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS**

<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G1</b>
Atividades de Clínica Médica (clínicas, consultórios e ambulatórios) Comércio de material de construção em geral Hospital Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G1 COM LIMITE DIFERENCIADO DE ÁREA</b>
Supermercado com área de até 1200m <sup>2</sup>
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2</b>
<b>As mesmas atividades listadas nesta tabela em G1 entre 600m<sup>2</sup> e 1200m<sup>2</sup>, mais as atividades abaixo relacionadas.</b>
Armazéns gerais Banco e casa bancária Casas de festas e eventos Casa de shows Centro de convenções Clubes sociais, desportivos e similares Comércio de ferro e aço Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios Cursos de idiomas Cursos preparatórios para concursos Depósito de material de construção em geral Distribuidora de gelo Distribuidora de produtos para bares e mercearias Distribuidora de sorvete Educação profissional de nível técnico Empresa limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidora Exploração de salas de espetáculos Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira Fabricação de móveis e artefatos de metal ou c/ predominância de metal Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas Loja de departamentos ou magazines Marcenaria Serralheria Serviço de organização de festas e eventos Serviços de bufê Transporte escolar Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial



<p align="center"><b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 1.500m<sup>2</sup></b></p>
<p>Academias de ginástica Academias de dança</p>
<p align="center"><b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G2 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 5.000,00m<sup>2</sup></b></p>
<p>Supermercado Apart-hotel Atividades de organizações religiosas Boliche Campo desportivo Cinema Ensino Fundamental Ensino Médio Educação profissional de nível técnico Hotel, Pensão, Pousada Igrejas/Templos Motel Teatro</p>
<p align="center"><b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3</b></p> <p><b>As mesmas atividades listadas nesta tabela em G1 e G2 com mais de 1200m<sup>2</sup> até 5000m<sup>2</sup>, mais as atividades relacionadas abaixo.</b></p>
<p>Cemitérios Distribuidora de petróleo e derivados Distribuidora de produtos farmacêuticos Educação profissional de nível tecnológico Educação superior – Graduação Educação superior - Graduação e pós-graduação Empresa de transporte coletivo urbano e/ou interurbano Empresa de transporte de cargas e mudanças Empresa rodoviária - transporte de passageiros – interurbano Estação de tratamento de lixo Exploração comercial de edifício-garagem Ferro velho e sucata Garagem (de empresas) Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras Parque de exposições Posto de abastecimento de veículos automotores Terminais rodoviários e ferroviários Terminal Pesqueiro</p>



<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA ENTRE 1.500 E 5.000m<sup>2</sup></b>
Academias de ginástica Academias de dança
<b>ATIVIDADES ENQUADRADAS EM G3 COM ÁREA DIFERENCIADA LIMITADA EM 3.000,00m<sup>2</sup></b>
Boate, Discotecas, danceterias e similares.

Observações:

1. São também considerados empreendimentos especiais:
  - a. Quaisquer atividades enquadradas em G3 com área vinculada a atividade maior que 3.000m<sup>2</sup> até 5.000m<sup>2</sup>
  - b. Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto que gerem mais de 20 vagas obrigatórias com até 5.000m<sup>2</sup>
  - c. Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto que gerem mais de 100 vagas obrigatórias com área de até 5.000m<sup>2</sup> localizadas em qualquer zona.



**ANEXO 11 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE URBANO**

<b>EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE URBANO</b>	
<b>Atividades</b>	<b>Área vinculada à atividade</b>
Academias de dança Academias de ginástica Apart-hotel Armazéns gerais Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios) Atividades de organizações religiosas Banco e casa bancária Bares, Choperias, wiskerias e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Boliche Boate, Discotecas, danceterias e similares Campo desportivo Casa de Shows - de festas e eventos e de espetáculo Cemitérios Centro de convenções Cinema Clubes sociais, desportivos e similares Comércio de ferro e aço Comércio de gêneros alimentícios e de hortifrutigranjeiros Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios Comércio de material de construção em geral Cursos de idiomas e preparatórios para concursos Depósito de material de construção em geral Distribuidora de gelo Distribuidora de petróleo e derivados Distribuidora de produtos farmacêuticos Distribuidora de produtos para bares e mercearias Distribuidora de sorvete Educação Infantil – Creche e Pré-escola Educação profissional de nível técnico Educação profissional de nível tecnológico Educação superior Educação superior - Graduação e pós-graduação Empresa de transporte coletivo urbano e/ou interurbano Empresa de transporte de cargas e mudanças Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras Ensino Fundamental e Ensino Médio Estação de tratamento de lixo Exploração comercial de edifício-garagem Exploração de estacionamento de veículos Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira	Acima de 3000m <sup>2</sup>

f



Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados Ferro velho e sucata Garagem (de empresas) Igrejas/Templos Hipermercado Hospital Hotel, Pensão, Pousada Lanchonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas Loja de departamentos ou magazines Marcenaria Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras Mercearia Motel Padaria, confeitaria, panificadora Parque de exposições Posto de abastecimento de veículos automotores Restaurante Serralheria Serviço de organização de festas e eventos Serviços de bufê Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia Supermercado Teatro Terminais rodoviários – ferroviários e Pesqueiro Transporte escolar Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial	
--	--

Observações:

1. São também considerados empreendimentos de impacto urbano:
  - a. Quaisquer atividades que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 3.000,00m<sup>2</sup> de área vinculada à atividade;
  - b. Edificações residenciais isoladas ou em conjunto localizadas nas ZOC que gerem mais de 100 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 100 unidades;
  - c. Edificações residenciais isoladas ou em conjunto localizadas em qualquer zona que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 200 unidades;
  - d. Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto localizadas em qualquer zona e que gerem mais de 200 vagas obrigatórias ou que possuam mais de 3.000,00m<sup>2</sup> de área vinculada à atividade
2. Para efeito de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano é considerada área vinculada toda a área efetivamente utilizada pelo empreendimento para exercício de sua atividade, incluindo as áreas descobertas destinadas à circulação, praça de alimentação e outras áreas de uso exclusivo das unidades, excluídas as áreas destinadas a estacionamento de veículos.



**ANEXO 12 – TABELA DE AFASTAMENTOS**

Pav.	LATERAL COM ABERTURA		LATERAL SEM ABERTURA	FUNDOS (com/sem abertura)	FRONTAL
	Em compartimentos de permanência prolongada	Em compartimentos de permanência transitória			
Térreo	1,50m	1,50m	Isento	Isento/1,50m	3,00m
1º	1,50m	1,50m	Isento	Isento/1,50m	3,00m
2º	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	3,00m
3º	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	3,00m
4º	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	3,00m
5º	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	3,00m
6º	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	3,00m
7º	3,50m	2,30m	1,50m	3,50m	3,00m



**ANEXO 13 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA**

<b>NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS</b>		
<b>EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:</b>	<b>ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE</b>
Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo	600m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup>	Unidades de até 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente – 01 vaga por unidade; Unidades maiores que 35m <sup>2</sup> de área computável – 01 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente.
	Maior que 5.000m <sup>2</sup>	A ser definido na análise do EIV
	Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Acima de 200m <sup>2</sup>
Condomínio com características de Habitação Unifamiliar e Multifamiliar	Com qualquer área	Unidades de até 85m <sup>2</sup> de área construída - 1 vaga por unidade Unidades maiores que 85m <sup>2</sup> de área construída - 02 vagas por unidade
Hotel e similares	Com qualquer área	Unidades até 35m <sup>2</sup> - 01 vaga de veículo para cada 03 unidades de hospedagem Unidades maiores que 35 m <sup>2</sup> - 01 vaga de veículo para cada 105 m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, das unidades. Quando houver Centro de Convenções, salas de reuniões, auditório, bar, restaurante, academia de ginástica, lavanderia ou lojas – 01 vaga de veículo para cada 35m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, ocupada por essas atividades
	Até 3.000m <sup>2</sup>	01 vaga de ônibus
	Maior que 3.000m <sup>2</sup>	02 vagas de ônibus
Motel	Com qualquer área	1 vaga por unidade
Academia de ginástica, dança e similares	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área computável
Cinema e teatro	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> de área computável





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

<b>EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:</b>	<b>ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE</b>
Boate, Danceteria, Casa de Shows, Casa de Festas	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 15m <sup>2</sup> de área computável
Apart- Hotel	Com qualquer área	Unidades até 35m <sup>2</sup> de área computada no coeficiente – 01 vaga de veículo para cada 02 unidades  Unidades maiores que 30 m <sup>2</sup> de área computável - 01 vaga de veículo para cada 60m <sup>2</sup> de área, computada no coeficiente, das unidades  Quando houver Centro de Convenções, salas de reuniões, auditório, bar, restaurante, academia de ginástica, lavanderia ou lojas – 1 vaga de veículo para cada 30m <sup>2</sup> de área computável ocupada por essas atividades
	Até 3.000 m <sup>2</sup>	1 vaga para ônibus
	Maior que 3.000 m <sup>2</sup>	2 vagas para ônibus
Cantina, Bar interno, Charutaria e Tabacaria	Com qualquer área	1 vaga para cada 35m <sup>2</sup> de área para o público
Igrejas e templos (local de culto ou reuniões públicas)	Com qualquer área	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área para o público
Atividades religiosas sem realização de culto	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área computável
Centro de Convenções	Com qualquer área	1 vaga de veículos para cada 35 m <sup>2</sup> de área computável
		Vaga para ônibus –será definido pelo GEA na análise especial
Clube recreativo, Instalações e quadras esportivas e similares	Acima de 200m <sup>2</sup>	Será definido pelo GEA com base na análise de sua localização
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Acima de 200m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 75m <sup>2</sup> de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
Estabelecimento de Ensino Superior e Pós-graduação	Com qualquer área	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área computável
Hospital, Clínicas e similares	Até 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 35m <sup>2</sup> de área computável
	Acima de 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área computável
Indústria	Até 600m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 35m <sup>2</sup> de área computável
	Acima de 600m <sup>2</sup>	Será definido pela GEA na análise especial

ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS E EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VAGAS DE CARGA E DESCARGA POR ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	VAGAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE POR ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
Lojas comerciais isoladas ou em conjunto	De 600m <sup>2</sup> a 2000m <sup>2</sup>	1 vaga para caminhão	-
	Acima de 2000m <sup>2</sup> a 5000m <sup>2</sup>	2 vagas para caminhão	
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	A ser definido na análise do EIV	
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga para caminhão para cada 750m <sup>2</sup>	-
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	7 vagas, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	
Hotel, apart-hotel e similares	Até 3.000m <sup>2</sup>	1 vaga	3 vagas c/ circ. independente
	Acima de 3.000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	3 vagas c/ circ. independente
Motel	Qualquer Área	1 vaga	-



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

Hospitais e Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos	Acima de 1000m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga	1 vaga c/ circ. independente
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	A ser definido no EIV
Ensino Superior e Pós Graduação	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 800 m <sup>2</sup> c/ circ. independente
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 400 m <sup>2</sup> c/ circ. independente
Indústria	Acima de 1000m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 1000m <sup>2</sup>	-
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela CTA	
Centro de Convenções	Acima de 600m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	1 vaga	Até 9.000m <sup>2</sup> - 02 vagas Acima de 9.000m <sup>2</sup> mais 01 vaga a cada 1.000m <sup>2</sup> excedente, c/ circ. independente
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pela GEA	A ser definido no EIV

<b>NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE BICICLETAS</b>		
<b>EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:</b>	<b>ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE OU POR UNIDADE</b>
Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo	200m <sup>2</sup> Até 1.000 m <sup>2</sup>	01 vaga para cada duas lojas ou 01 vaga para cada 70m <sup>2</sup> para lojas maiores que 70m <sup>2</sup>
	Acima de 1.000 m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 1000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido de 01 vaga para cada 175 m <sup>2</sup> da área que exceder os 1000m <sup>2</sup>
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	200m <sup>2</sup> Até 5000m <sup>2</sup>	01 vaga para cada 70m <sup>2</sup>
	Acima de 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 5000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido 01 vaga para cada 100m <sup>2</sup> que exceder os 5000m <sup>2</sup>



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

Estabelecimento de Ensino Fundamental, Médio, Superior e Pós-Graduação	Com qualquer área	01 vaga a para cada 15m <sup>2</sup> de área de sala de aula
<b>EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:</b>	<b>ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE OU POR UNIDADE</b>
Academia de Ginástica	200m <sup>2</sup> Até 1.000 m <sup>2</sup>	01 vaga para cada duas lojas ou 01 vaga para cada 60m <sup>2</sup> para lojas maiores que 60m <sup>2</sup>
	Acima de 1.000 m <sup>2</sup> até 5000m <sup>2</sup>	Para os primeiros 1000m <sup>2</sup> de acordo com o disposto acima acrescido de 01 vaga para cada 175m <sup>2</sup> da área que exceder os 1000m <sup>2</sup>
Hospital, Clínicas e similares	Acima de 1000m <sup>2</sup>	01 vaga para cada 500m <sup>2</sup>

Observações:

1. As vagas para veículos, ônibus, carga e descarga deverão atender ao Código de Edificações quanto às dimensões mínimas e área de manobras possibilitando que estas se realizem dentro do terreno.
2. Por solicitação do interessado as atividades de Boate, Danceteria, Casa de Shows, Casa de Festas, Igrejas e Templos e a atividade de Estabelecimentos de Ensino da Rede Pública, localizada em qualquer zona, poderão ter a exigência de vagas reduzida pela GEA com base na análise de sua localização bem como da taxa de motorização de seus usuários.
3. No cálculo da área computada para efeito do cálculo das vagas de estacionamento das atividades bares, restaurantes, boates, danceterias, casas de show, academias de ginástica e similares: será considerada toda a área vinculada a atividade mesmo que descoberta.
4. Quando o cálculo do número de vagas resultar em número decimal, o total de vagas a ser exigido será arredondado para o número inteiro imediatamente superior.
5. As edificações destinadas a usos não residenciais localizadas em qualquer Zona e em vias não classificadas como arterial, com área computada no coeficiente de aproveitamento de até 200,00m<sup>2</sup> serão isentas da exigência de vagas de estacionamento, para as que possuírem mais de 200,00m<sup>2</sup> a exigência de vagas incidirá sobre a área que exceder os 200,00m<sup>2</sup>. Essa isenção aplica-se também à parte não-residencial das edificações de uso misto.
6. Quando na mesma edificação houver atividades com exigência de vagas diferentes o cálculo do número de vagas será feito separadamente considerando as áreas ocupadas por cada atividade.
7. Deverá ser considerado o espaço mínimo por vaga de bicicleta de 0,70m x 1,85m.
8. Por solicitação do interessado a previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida no Anexo 13, poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 100m (cem metros) da edificação, com aprovação do COMDUR.



## ANEXO 14 – GLOSSÁRIO

**Afastamentos:** Representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

**Área e Testada de Lote:** Estabelece as dimensões quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

**Áreas de Preservação Permanente:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definido no Código Florestal Lei 12651/2012 e Código de Meio Ambiente.

**Audiência Pública:** É uma instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

**Coefficiente de Aproveitamento:** É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

**Básico:** que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

**Máximo:** que não pode ser ultrapassado;

**Mínimo:** abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

**Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** Nos termos da Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel de 250 m<sup>2</sup> situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Concessão de Direito Real de Uso:** Nos termos do Decreto-lei nº 271/67, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR):** Trata-se de um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

**Consórcio Imobiliário:** O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

**Consulta Pública:** É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembleias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.



**Contribuição de Melhoria:** Nos termos do artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

**Desapropriação com Pagamento em Títulos:** Caso o proprietário do imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente continue a ser tributado pelo IPTU progressivo durante 5 anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcelar ou edificar seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

**Direito de Preempção:** Na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Direito de Superfície:** Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego:** São aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS):** São considerados EHIS, nos termos do Plano Diretor, loteamentos de interesse social para a população de baixa renda, conjuntos habitacionais de interesse social unifamiliares e multifamiliares para população de baixa renda, imóveis vagos requalificados para o uso habitacional de interesse social para população de baixa renda e unidades habitacionais isoladas, inseridas em programas públicos.

**Estudo de Impacto de Vizinhança:** Deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Faixa não edificante:** É a parcela de área onde não se permite edificar.

**Índices de Controle Urbanístico:** Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

**IPTU progressivo no tempo:** Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilização compulsoriamente seu bem, o Poder Público poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo, nos termos definidos por este plano diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

**Número de vagas:** Para garagem ou estacionamento de veículo, é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento.

**Operações Urbanas Consorciadas:** É considerada um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



**Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Permite que o Poder Público autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contra partida.

**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:** Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

**Parcelamento do Solo:** É a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento ou pela implantação de condomínio urbanísticos, a divisão do lote urbano realizada sob a forma de desdobro ou a reunião de lotes urbanos sob a forma de remembramento.

**Parcelamento Irregular:** É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

**Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município:** É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

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

**Patrimônio Imaterial:** São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

**Referendo:** É utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Público Municipal.

**Regularização fundiária:** Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

**Tombamento:** Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

**Transferência do Direito de Construir:** Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, e programas de regularização fundiária.

**Usucapião Especial de Imóvel Urbano:** Nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup>,



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Habitação de Interesse Social:** a habitação no âmbito municipal, nova ou usada, com o respectivo terreno e serviços de infraestrutura, com destinação às famílias de baixa renda;

**Assentamento subnormal/ Ocupação Irregular:** assentamento habitacional irregular (favela, mocambo, palafita, invasões e assemelhados) localizados em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carentes de serviços públicos essenciais;

**Regularização Fundiária:** é o processo de intervenção pública, sob aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas, ocupadas em desconformidade com a lei.

f