

LEI Nº 9271, DE 21 DE MAIO DE 2018**APROVA O PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA, CAPITAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do [Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória](#), a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES****Capítulo I
Da abrangência do Plano Diretor Urbano**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º O princípio da sustentabilidade da cidade orientará as políticas setoriais urbanas a incorporarem, de forma integrada e harmônica, as demandas por melhoria da qualidade ambiental e o respeito às condicionantes e limitações do meio ambiente natural e construído como requisito essencial para a sadia qualidade de vida da atual e futuras gerações.

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

I - A promoção de esforços para a integração da Região Metropolitana da Grande Vitória e a gestão plena compartilhada entre governos no processo de planejamento e execução das políticas públicas de âmbito metropolitano;

II - A busca por uma cidade sustentável, economicamente viável, socialmente justa e ambientalmente correta, que visa o desenvolvimento com uso racional dos recursos materiais e naturais para as presentes e futuras gerações;

III - A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações e investimentos do Poder Público e do setor privado;

IV - A indução do desenvolvimento urbano de Vitória, a partir do planejamento municipal, busca vincular os objetivos estabelecidos nesta Lei aos instrumentos das políticas urbana, ambiental, econômica, tributária e financeira adotados pelo Município;

V - O reconhecimento da irregularidade fundiária, edílicia e dos usos existentes na cidade e seu enfrentamento por meio de sua regularização, mitigação de impactos e eliminação de situações de risco;

VI - A transparência de dados e informações que permitam a participação da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VII - A diversificação, estruturação e equidade da oferta de equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer pelas distintas áreas do território municipal;

VIII - O ordenamento do uso e da ocupação do solo, respeitando os marcos visuais naturais e construídos do Município de Vitória e dos municípios vizinhos que sejam de valor significativo na Paisagem;

IX - A simplificação das regras e da linguagem adotada pelo ordenamento territorial, de maneira a ampliar sua apropriação por parte da população;

X - O planejamento integrado, por meio da coordenação e complementaridade de planos, programas e projetos de políticas setoriais, em especial, de habitação, mobilidade e saneamento;

XI - A prevenção e a redução dos riscos urbanos e ambientais.

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

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

II - Otimizar a apropriação do território e da infraestrutura instalada garantindo sua função social por meio da utilização e renovação urbana de porções territoriais com infraestrutura e da diversificação de usos e atividades, reduzindo a necessidade de deslocamentos entre moradia e os serviços da cidade, e por meio da regulação urbanística fundamentada nas características da capacidade de suporte, atual e planejada da infraestrutura e dos serviços públicos;

III - Melhorar a qualidade da vida ambiental e urbana nos bairros da cidade, exercendo o controle sobre as atividades geradoras de impacto e estabelecendo índices de controle urbanístico compatíveis com a manutenção de marcos referenciais da paisagem e da qualidade de vida da população;

IV - Melhorar a qualidade da vida ambiental e urbana nos bairros, sobretudo por meio do incremento da infraestrutura de esgotamento sanitário e drenagem urbana, da ampliação de espaços para equipamentos públicos e de lazer, da conservação e ampliação de áreas verdes e da arborização urbana, do tratamento paisagístico de logradouros e áreas de convivência e do incentivo ao pedestrianismo e ao ciclismo;

V - Incentivar o transporte público coletivo e o transporte individual não motorizado, assegurando a acessibilidade universal por todo o território urbanizado, compatibilizando regras de uso e ocupação no território à infraestrutura urbana de transporte público, cicloviário e deslocamentos a pé;

VI - Garantir condições para o desenvolvimento econômico da cidade, permitindo ampliar e redistribuir a geração de emprego e renda pelo território municipal e aliar a diversificação de usos permitidos no território à mitigação de impactos e ao desenvolvimento sustentável;

VII - Garantir a preservação, conservação e restauração das Unidades de Conservação e demais espaços territoriais especialmente protegidos e assegurar sua fruição por moradores e visitantes de forma ordenada, possibilitando o uso público integrado às demandas de manutenção do equilíbrio ecológico e das funções ambientais dessas áreas;

VIII - Garantir a proteção, gestão e ordenamento do patrimônio histórico e natural, adequando o desenvolvimento urbano à preservação e à conservação de marcos referenciais naturais e construídos da paisagem urbana, por meio de legislação específica;

IX - Garantir a ocupação racional do território, contendo o espraiamento das áreas urbanizadas e seus efeitos nocivos sobre espaços territoriais estratégicos para a conservação ambiental e para a estabilidade do solo, evitando o agravamento e eliminando as situações de risco geotécnico;

X - Garantir moradia digna, ampliando a regularização fundiária e a oferta de áreas com acesso aos benefícios e serviços urbanos para a habitação de interesse social, com o reconhecimento do direito à moradia no Município, incentivos à diversificação e formalização de atividades não residenciais próximas às moradias, bem como com projetos habitacionais combinados à reabilitação de edificações na área central;

XI - Dar maior efetividade ao sistema municipal de planejamento e gestão urbana, garantindo a construção de um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade;

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

Capítulo III **Das diretrizes setoriais relacionadas ao ordenamento do território**

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

I - A estruturação contínua das vias arteriais e coletoras do Município de maneira a permitir a adequada interligação intra-urbana e metropolitana;

II - A priorização do percurso seguro de pedestres e ciclistas, do transporte coletivo e da implantação de infraestruturas de transporte visando à integração dos diferentes modais;

III - O desenvolvimento urbano da cidade combinado a parâmetros de ocupação e renovação urbana que permitam a ampliação e o incremento da infraestrutura dos logradouros existentes;

IV - O apoio à diversificação de usos no território de maneira a desestimular viagens motorizadas;

V - A promoção da acessibilidade universal a qualquer ponto do território com as adequações necessárias à infraestrutura de atendimento ao transporte coletivo, rede viária e cicloviária básica e complementar, incluídos os passeios públicos;

VI - A promoção de esforços para a integração e ampliação do transporte aquático aos demais modais, considerando a potencialidade do município com as águas da baía de Vitória e a orla marítima;

VII - O aperfeiçoamento do uso do sistema viário de modo a facilitar os deslocamentos no espaço urbano.

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

I - A priorização da busca pelo equilíbrio ambiental como condição básica para a sadia qualidade de vida;

II - A proteção dos recursos naturais, físicos e biológicos, com a preservação da diversidade genética, a restauração de áreas degradadas e sujeitas à instabilidade geológica ou susceptíveis aos demais processos de degradação, bem como a conservação e recuperação dos ecossistemas florestais, estuarinos, marinhos e dos recursos hídricos lacustres e fluviais;

III - A definição de áreas prioritárias para a conservação ambiental, com restrições a usos e ocupações tipicamente urbanas, preservação e recuperação da sua função ambiental e restauração do equilíbrio ecológico;

IV - A destinação de espaços detentores de atributos naturais e paisagísticos relevantes para o uso recreativo, turístico e educacional pelo conjunto da população e visitantes, implantando ou incentivando a implementação de sistema de gestão e infraestruturas apropriadas ao incremento de suas respectivas potencialidades;

V - A preservação dos elementos naturais notáveis da paisagem, por meio da regulação de usos, ocupação e parcelamento do solo, entre outros instrumentos;

VI - A combinação das normas urbanísticas às normas estabelecidas em planos de manejo, à proteção de áreas de preservação permanente, ao gerenciamento costeiro ou a outros instrumentos de regulação e planejamento específicos da legislação ambiental;

VII - A adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte das áreas, reduzindo deslocamentos motorizados, bem como incentivando o transporte coletivo e pedestrianismo;

VIII - A promoção de práticas de sustentabilidade urbana, estimulando a coleta seletiva e a adequada destinação de resíduos sólidos, a racionalização do consumo de água e da energia elétrica, o aproveitamento de fontes pluviais e fluviais para reservação de água, o reuso da água para finalidades que não impliquem no consumo humano ou outros riscos e a autogeração de energia através de fontes não poluentes;

IX - A integração entre os mecanismos de controle e regulação do uso e ocupação do solo com as normas legais e estratégias técnicas de conservação dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, com a proteção dos aquíferos, nascentes, cursos hídricos e calhas da drenagem natural.

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

I - O fortalecimento da cidadania e da diversidade cultural, bem como da identidade do Município por meio de seu patrimônio imaterial, garantindo-lhe a reserva de espaços livres para manifestações culturais e resguardo urbanístico dos marcos referenciais da paisagem;

II - O estímulo ao uso, conservação e restauro do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;

III - A explicitação das regras de restrição à ocupação do solo, incluindo em meio subaquático, necessárias à proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;

IV - A utilização de instrumentos urbanísticos e tributários para incentivar ações de restauro e conservação de edifícios históricos e marcos paisagísticos;

V - A adoção de medidas de fiscalização qualificada para proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;

VI - A compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico.

Art. 9º São diretrizes da política de habitação:

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

II - 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 tomada de decisão;

III - A utilização de instrumentos normativos, tecnologias e processos que garantam acesso aos benefícios e serviços urbanos de empreendimentos habitacionais na cidade e a redução dos custos de sua produção;

IV - A vinculação da política habitacional às políticas sociais e ao atendimento preferencial do déficit habitacional nas proximidades das áreas sob intervenção;

V - A diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;

VI - A articulação entre as políticas habitacional e fundiária, especialmente quando relacionadas às formas de utilização de terras públicas pertencentes a qualquer das instâncias federativas.

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

I - A justa distribuição de investimentos públicos e custeio em benefício da população carente, de modo que assegure os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal;

II - A busca por maior equilíbrio na distribuição das atividades econômicas geradoras de empregos e renda pelo território, incluído o incentivo à formalização de atividades;

III - O fomento à instalação e formalização de micro, pequena e média empresas, inclusive indústrias de baixo impacto ambiental no Município, sobretudo aquelas de base tecnológica e de inovação, sempre associadas ao controle de impactos e incomodidades decorrentes;

IV - A promoção de novas modalidades de turismo e consolidação das existentes;

V - A ampliação da infraestrutura e equipamentos de apoio ao turista;

VI - A ampliação de oferta e diversificação de opções de lazer, cultura e vida noturna;

VII - A estruturação e integração dos espaços naturais e dos atributos culturais e paisagísticos à atividade turística da cidade;

VIII - A integração das comunidades às políticas de incremento turístico como oportunidade de geração de emprego e renda;

IX - O fomento das atividades de turismo de negócios e eventos;

X - Instituição de políticas de incentivos fiscais para atividades econômicas instaladas e/ou existentes em zonas de revitalização urbana;

XI - A transferência de índices urbanísticos das áreas livres de uso público, mediante compensação financeira;

XII - O fomento à prática de esportes que estimulam o turismo nacional e internacional;

XIII - A implementação e adequação de comunicação visual, mobiliário e equipamentos urbanos, contemplando aspectos estéticos, funcionais e ergonômicos de modo a favorecer o turismo e a mobilidade urbana;

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

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

I - A compatibilização do ordenamento territorial do Município a planos de desenvolvimento integrado da Grande Vitória, formulados em cooperação entre municípios e Estado e previstos na Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrôpole) e suas sucedâneas;

II - A integração das instâncias do Poder Executivo Municipal em órgãos intergovernamentais com representantes da administração direta e da administração indireta do Governo Federal, Estadual e Municipal;

III - A previsão de recursos financeiros específicos no orçamento do Município de Vitória para a organização e planejamento da gestão administrativa da Região Metropolitana da Grande Vitória;

IV - A implementação de formas de articulação regionais e metropolitanas para o desenvolvimento de atividades turísticas;

V - A integração metropolitana dos diversos sistemas de mobilidade urbana priorizando o transporte coletivo;

VI - A integração entre áreas verdes e espaços protegidos, com vistas a fortalecer os fluxos genéticos e à integração de habitats naturais e criados da fauna e flora;

VII - A integração metropolitana nos processos de tratamento de esgoto, coleta e destinação final de resíduos.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I Das disposições gerais

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

I - Atender à função social da propriedade com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

II - Condicionar o uso e a ocupação do espaço urbano à proteção e ao respeito ao meio ambiente, aos recursos naturais e ao patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico;

III - Incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-o com a capacidade de infraestrutura, com o sistema de mobilidade urbana e com a proteção ao meio ambiente e à paisagem;

IV - Incentivar a apreciação da paisagem e o usufruto do patrimônio natural como elemento representativo da imagem de Vitória;

V - Conter a expansão da ocupação urbana sobre áreas de preservação permanente e espaços destinados à conservação ambiental;

VI - Minimizar os custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

VII - Identificar as áreas de ocupação irregular, para efeito do planejamento urbano;

VIII - Controlar o impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários;

IX - Estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte compatíveis com o uso residencial, evitando a segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;

X - Promover a sustentabilidade econômica do município;

XI - Evitar a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

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

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

I - Macrozonas, assim consideradas grandes porções territoriais com características e demandas comuns de infraestrutura urbana e serviços públicos, ainda que representativa de bairros bastante diferenciados entre si quanto as suas características de ocupação, têm por objetivo orientar o reequilíbrio dos benefícios do processo de urbanização, sobretudo por meio da aplicação dos instrumentos de política urbana definidos nesta Lei;

II - Zonas, caracterizadas pela similaridade das condições de infraestrutura urbana e limitações ambientais, têm por objetivo definir as condições de uso e ocupação do solo;

III - Zonas especiais, caracterizadas por abranger menores parcelas do território, cuja peculiaridade exija seu reconhecimento como forma de garantir, através de regramentos específicos, aspectos urbanísticos, paisagísticos, econômicos, históricos, arqueológicos, ambientais ou de interesse social;

IV - Mapeamento de altura, que consiste na indicação do gabarito, da altura da edificação e da altura máxima, a serem adotados nas construções nas diferentes partes do território municipal, objetivando a proteção da paisagem urbana, da visibilidade dos elementos naturais e construídos de relevância, bem como a manutenção da ambiência e da escala urbana de cada localidade;

V - Rede viária hierarquizada e rede cicloviária para a circulação de veículos, bicicletas e pessoas que tem por objetivo ordenar a instalação de atividades no território, subsidiar planos de mobilidade urbana e de transportes, bem como orientar o investimento público ou aplicação de medidas compensatórias de empreendimentos nas redes, quando couber.

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

Capítulo II Do macrozoneamento

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

I - Macrozona de Interesse Ambiental, caracterizada pela contenção do processo de urbanização e pela prevalência de espaços territoriais especialmente protegidos, sendo direcionada a resguardar áreas ambientalmente sensíveis e relevantes do Município, permitindo sua apropriação pela população por meio de seu uso ordenado;

II - Macrozona Urbana Consolidada, caracterizada pela maior disponibilidade de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos e privados, bem como áreas públicas destinadas ao lazer da população, compatibilizando a ocupação futura às limitações e potencialidades da infraestrutura instalada;

III - Macrozona Urbana de Reestruturação, caracterizada pela menor disponibilidade de infraestrutura urbana e maior carência de áreas destinadas a equipamentos públicos e ao lazer da população, sendo direcionada à promoção de melhores condições de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e privados, bem como áreas verdes e de lazer;

IV - Macrozona Industrial e Portuária, caracterizada pela presença predominante e intensiva de indústrias de transformação e apoio logístico, sendo direcionada à instalação e execução de atividades de relevância econômica e maior impacto urbano.

Capítulo III Do zoneamento

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

I - Zona de Proteção Ambiental - ZPA, que se divide em ZPA 1, ZPA 2 e ZPA 3;

II - Zona de Ocupação Restrita - ZOR, que se divide em ZOR 1, ZOR 2 e ZOR 3;

III - Zona de Ocupação Controlada - ZOC, que se divide em ZOC 1, ZOC 2 e ZOC 3;

IV - Zona de Ocupação Preferencial - ZOP, que se divide em ZOP 1, ZOP 2, ZOP 3, ZOP 4 e ZOP 5;

V - Zonas Arterial - ZAR, que se divide em ZAR 1 e ZAR 2;

VI - Zona de Ocupação Limitada - ZOL, que se divide em ZOL 1 e ZOL 2;

VII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, que se divide em ZEIS 1 e ZEIS 2;

VIII - Zona do Parque Tecnológico - ZPT;

IX - Zona Industrial - ZI;

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

Seção I Das zonas de proteção ambiental

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

I - Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1) - São áreas destinadas à preservação de ecossistemas naturais relevantes através de Unidades de Conservação de Proteção Integral, tendo como objetivo resguardar a diversidade genética de fauna, flora e seus habitats, bem como proteger os recursos hídricos e os sítios arqueológicos, históricos e culturais, proporcionando espaços naturais delimitados por planos de manejo, para fins de incremento à convivência harmônica com a natureza através da pesquisa, da educação ambiental e patrimonial, do turismo e do lazer, respeitando- Se os objetivos de conservação legalmente instituídos;

II - Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2) - São áreas destinadas à proteção dos recursos naturais através da preservação e restauração de suas funções ambientais estratégicas para a estabilidade do solo, para a conexão de ecossistemas, para a drenagem e para a conservação dos recursos hídricos e proteção de sítios arqueológicos, históricos e culturais, podendo ser utilizadas para atividades sustentáveis de recreação, turismo, pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e patrimonial, restauração ambiental e produção comunitária de alimentos, desde que mantidas desobstruídas e liberadas de quaisquer edificações que não sejam para atender as suas finalidades;

III - Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA 3) - São áreas com atributos naturais, arqueológicos, históricos e paisagísticos especialmente relevantes para a coletividade, destinadas preferencialmente ao uso turístico, recreativo, educativo e esportivo de baixo impacto, onde a ocupação do solo deverá ser restringida para assegurar a proteção da paisagem e dos sítios, a conservação dos ambientes naturais e criados e a preservação da cultura material e imaterial relacionada ao território.

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

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

§ 3º A implantação de atividades e edificações nas Zonas de Proteção Ambiental 2 e 3 ficam submetidas à análise do conselho gestor das respectivas Unidades de Conservação, ou, na sua ausência, do Conselho Municipal de Defesa e Proteção do Meio Ambiente (COMDEMA), desde que atendidos os objetivos previstos pelo zoneamento ambiental, a serem comprovados por parecer técnico emitido pela Secretaria de Meio Ambiente.

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

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

Parágrafo Único. Quaisquer intervenções previstas neste artigo deverão ser submetidas à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente, ouvido o COMDEMA e o CPMU.

Seção II Das zonas de ocupação restrita

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

I - Compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e dos marcos visuais significativos da paisagem urbana;

II - Preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana;

III - Garantir o acesso à orla.

Seção III Das zonas de ocupação controlada

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

I - Compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e dos marcos visuais significativos da paisagem urbana;

II - Melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;

III - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

Seção IV Das zonas de ocupação preferencial

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

I - Induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas;

II - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;

III - Estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais.

Seção V Das zonas arteriais

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

I - Estimular, de forma controlada, o incremento da ocupação urbana, compatibilizando-a à infraestrutura urbana instalada;

II - Estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais;

III - Melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;

IV - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

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

Seção VI Das zonas de ocupação limitada

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

I - Compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e com as limitações na oferta de infraestrutura de saneamento básico;

II - Preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana;

III - Estender a infraestrutura de saneamento básico e os melhoramentos urbanos aos locais com precariedade e áreas de risco;

IV - Melhorar as condições de mobilidade urbana em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;

V - Ampliar a oferta de áreas verdes e de lazer e atividades voltadas para o turismo;

VI - Conter a ocupação em áreas de proteção ambiental;

VII - Promover a regularização fundiária.

Seção VII

Das zonas especiais de interesse social

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

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

- I - Promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- II - Eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- III - Ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - Melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;
- V - Promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes;

VI - Induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para produção de moradia digna para a população de baixa renda.

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

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

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

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

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

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

- I - Sob pontes e viadutos;
- II - Sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III - Sob redes de alta tensão;
- IV - Em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente.

Parágrafo Único. O Poder Público Municipal e as concessionárias de serviço público estão obrigadas a manter desobstruídas as áreas afetadas às suas atividades, sob pena de responsabilidade no reassentamento das famílias residentes há mais de 05 (cinco) anos, preferencialmente em local próximo.

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

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

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

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

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

Art. 31 Os índices de controle urbanístico estabelecidos nas ZEIS 1, em sua totalidade ou em parte, poderão ser alterados por meio da aprovação de Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária, objeto de Decreto do Executivo Municipal.

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

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

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

Seção VIII Da zona do parque tecnológico

~~Art. 33. VETADO.~~

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

I - Fomentar a instalação de atividades comprometidas com o projeto do Parque Tecnológico; **(Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)**

II - Fomentar o desenvolvimento e a elaboração de novos produtos ou processos; **(Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)**

III - estimular a aplicação sistemática de conhecimento técnico-científico; **(Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)**

IV - Estimular a implantação de empresas de base tecnológica; **(Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)**

V - Preservar os locais de interesse ambiental e visuais de marcos significativos da paisagem urbana. **(Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)**

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

Seção IX Da zona industrial

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

Seção X Das zonas de ocupação específica

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

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

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

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

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

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

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

Seção XI Das disposições gerais

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

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

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

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

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis que tenham parte de sua área, mesmo que majoritária, inserida em ZPA.

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

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

§ 1º Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.

§ 2º O disposto neste artigo também se aplica aos imóveis que possuem testadas para logradouros públicos lindeiros às vias arteriais, coletoras ou locais principais.

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

Capítulo IV Do zoneamento especial de interesse urbanístico

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

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

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

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

I - Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1):

- a) compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características do sistema viário e com a disponibilidade futura de infraestrutura urbana;
- b) preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem urbana;
- c) promover a reabilitação urbana a partir de melhorias na infraestrutura de saneamento básico, drenagem, iluminação, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbanas, especialmente nos locais com maior precariedade;
- d) incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações de interesse social;
- e) preservar o patrimônio histórico-cultural promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;
- f) fomentar a visitação da área;
- g) fomentar atividades econômicas na área, promovendo o desenvolvimento social e humano;
- h) introduzir novas dinâmicas urbanas;

II - Zona Especial de Interesse Urbanístico do Canal da Passagem (ZEIU 2):

- a) garantir o acesso físico, visual e a vivência da orla marítima por meio da implantação de via de pedestres, calçadas e/ou ciclovias;
- b) estimular a apropriação e usufruto local da paisagem;
- c) estimular atividades turísticas e de lazer;
- d) garantir a possibilidade de navegação para embarcações de pequeno porte;
- e) preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem;
- f) promover a qualificação urbana a partir de melhorias na infraestrutura de saneamento básico, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana, especialmente nos locais com maior precariedade;

III - Zona Especial de Interesse Urbanístico da Orla Noroeste (ZEIU 3):

- a) garantir o acesso físico, visual e a vivência da orla marítima por meio da implantação de via de pedestres, calçadas e/ou ciclovias;
- b) estimular a apropriação e usufruto local da paisagem;
- c) preservar os locais de interesse ambiental e/ou cultural;
- d) melhoria urbana e desenvolvimento socioeconômico dos bairros do entorno;
- e) estimular atividades turísticas e de lazer;
- f) garantir a possibilidade de navegação para embarcações de pequeno porte.

Capítulo V Da rede estrutural viária e cicloviária

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

I - Vias arteriais: são vias de ligação entre regiões da cidade ou com corredores de ligação com cidades vizinhas, que funcionam na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros metropolitanos com maior concentração de atividades;

II - Vias coletoras: são vias complementares às vias arteriais com função coletora e distribuidora dos fluxos de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança;

III - Vias locais principais: são vias de acesso ao bairro que distribuem os fluxos de veículos pelas vias locais do próprio bairro;

IV - Vias locais: são vias do bairro que servem de acesso dos moradores e usuários aos imóveis;

V - Vias de pedestres: são vias para circulação preferencial de pedestres e modais não motorizados, nas quais o tráfego de veículos receberá tratamento visando à redução de sua velocidade.

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

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

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

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

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

I - Ciclovias: são vias para circulação de bicicletas, segregadas de calçadas e passeios públicos, bem como do tráfego geral de veículos;

II - Ciclofaixas: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;

III - Ciclorrota: caminhos indicados ao tráfego de bicicletas, sem exclusividade ou segregação de via;

IV - Ciclovia operacional: faixa exclusiva instalada temporariamente e operada por agente de trânsito;

V - Bicicletários: local para estacionamento de bicicletas, de longa duração, podendo ser público ou privado;

VI - Paraciclos: mobiliário para estacionamento de bicicletas, de curta ou média duração, de uso público, externos e sem qualquer controle de acesso, e sem zeladoria.

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

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

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

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

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

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

I - Projeto de Requalificação da Rua Marins Alvarino, Anexo 7 - Mapa 1.a;

II - Projeto de ampliação da Av. Adalberto Simão Nader e acesso ao Novo Terminal de Passageiros do Aeroporto de Vitória, Anexo 7 - Mapa 1.b;

III - Projeto de Requalificação do Portal do Príncipe, Anexo 7 - Mapa 1.c;

IV - Projeto de Sistema Binário da Av. Norte Sul no entroncamento da Av. Dante Michelini, Anexo 7 - Mapa 1.d;

V - Projeto de Acesso ao Novo Terminal de Cargas do Aeroporto de Vitória, Anexo 7 - Mapa 1.e.

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

I - Avenida Santo Antônio- Trecho 1: Faixa de Recuo 6,5m do eixo da via, largura total de 13m;

II - Avenida Santo Antônio - Trecho 2: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;

III - Rua José Bittencourt: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;

IV - Rua Projetada - Caratoíra: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;

V - Rua Ernesto Bassini - Trecho 1: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;

VI - Rua Ernesto Bassini - Trecho 2: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;

VII - Rua Professor Heráclito Pereira: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;

VIII - Rua Agostinho de Oliveira: Faixa de Recuo 5,5m do eixo da via, largura total de 11m;

IX - Avenida Maruípe: Faixa de Recuo 16m do eixo da via, largura total de 32m;

X - Avenida Leitão da Silva: Faixa de Recuo 18m do eixo da via, largura total de 36m;

XI - Rua Doutor Eurico de Aguiar: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;

XII - Rua Desembargador Gilson Mendonça: Faixa de Recuo 9m do eixo da via, largura total de 18m;

XIII - Rua Doutor Américo Oliveira: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;

XIV - Rua Amélia da Cunha Ornelas: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;

XV - Rua Antônio Aleixo: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;

XVI - Rua Construtor Camilo Gianordoli: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;

XVII - Avenida Jair Etienne Dessaune: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;

- XVIII - Rua Joaquim Leopoldino Lopes: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XIX - Avenida Cesar Hilal: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XX - Rua Maria de Lourdes Garcia: Faixa de Recuo 10m do eixo da via, largura total de 20m;
- XXI - Rua Hermes Curry Carneiro: Faixa de Recuo 10,5m do eixo da via, largura total de 21m;
- XXII - Avenida Marechal Campos: Faixa de Recuo 11,5m do eixo da via, largura total de 23m;
- XXIII - Rua José Cassiano dos Santos: Faixa de Recuo 16m do eixo da via, largura total de 32m;
- XXIV - Avenida Coronel José Martins de Figueiredo: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXV - Avenida Adolpho Cassoli: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXVI - Rua José Motta Fraga: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXVII - Avenida Manoel Marques: Faixa de Recuo 9,5m do eixo da via, largura total de 19m;
- XXVIII - Rua Doutor Arlindo Sodre: Faixa de Recuo 8,5m do eixo da via, largura total de 17m;
- XXIX - Rua Joana Rosalém Miozi e prolongamento: Faixa de Recuo 6,5m do eixo da via, largura total de 13m;
- XXX - Avenida Jerônimo Vervloet: Faixa de Recuo 7,5m do eixo da via, largura total de 15m;
- XXXI - Avenida Professor Fernando Duarte Rabelo: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XXXII - Rua Sertorio Franco: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXIII - Rua Desembargador Cassiano Castelo: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXIV - Rua Professor Arnaud Cabral: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XXXV - Rua Padre Guilherme Porter: Faixa de Recuo 13,5m do eixo da via, largura total de 27m;
- XXXVI - Rua Alberto Lucarelli: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXVII - Rua Dioscoro Carneiro Filho: Faixa de Recuo 8m do eixo da via, largura total de 16m;
- XXXVIII - Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes: Faixa de Recuo 20m do eixo da via, largura total de 40m;
- XXXIX - Avenida Nossa Senhora dos Navegantes: Faixa de Recuo 18m do eixo da via, largura total de 36m;
- XL - Canal da Passagem: Faixa de Recuo de 15m a partir do alinhamento da borda do canal;
- XLI - Orla da Baía Noroeste: Faixa de Recuo variável, conforme Anexo 7 - Mapa 02, a partir da borda da Baía de Vitória;
- XLII - Faixas de recuo das áreas abrangidas pelo Sistema Corredor de Transporte Coletivo: Faixa de Recuo variável, conforme Anexo 7 - Mapa 02.a.

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

I - É vedada a aprovação de projetos de edificações novas e regularização de ocupação sobre as áreas atingidas, com exceção dos imóveis contemplados pelo Programa de Regularização de Edificações - PRE;

II - Em caso de reforma de edificações, ficam vedadas obras de ampliação de área ou volume sobre as áreas atingidas;

III - É vedada a utilização das áreas dispostas neste artigo para atendimento às exigências mínimas de oferta de vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga, áreas de acumulação de veículos, bem como implantação de rampas de acesso de veículos ou pedestres;

IV - Quando a área atingida estiver localizada junto ao alinhamento frontal do lote, o afastamento frontal aplicar-se-á após o limite da área atingida pelo projeto viário ou faixa de recuo;

V - Quando a área atingida estiver localizada junto aos limites lateral ou de fundos do lote, os afastamentos laterais ou de fundos aplicar-se-ão, respectivamente, após o limite da área atingida pelo projeto viário ou faixa de recuo.

§ 1º Quando os projetos viários ou faixas de recuos previstos nos artigos 48 e 49 inviabilizarem de forma total a construção de edificação nos terrenos atingidos, será permitida, excepcionalmente, a ocupação do terreno com edificação de um pavimento, taxa de ocupação igual 75% e coeficiente de aproveitamento de 0,75, com isenção dos afastamentos laterais e de fundos.

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

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

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

Art. 51 Nos casos de aprovação de empreendimentos privados de uso público destinados a atividades de comércio e serviços voltadas para lazer, turismo e recreação, bem como para atividades de organização religiosas com interferência sobre a faixa de recuo

estabelecida pelo inciso XL do artigo 49, poderá ser avaliada redução de delimitação da faixa de recuo estabelecida, mediante atendimento de parâmetros específicos.

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

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

I - Reserva de faixa de área para permanência e circulação de pedestres junto à orla do canal, com largura mínima de 3,0m;

II - Reserva de faixa de área para implantação de ciclovia em faixa subsequente a área de permanência e circulação de pedestres, com largura mínima de 3,0m;

III - Reserva de área de calçada junto ao alinhamento de fundos dos empreendimentos para adequação de acesso aos mesmos, com largura mínima de 2,0m;

IV - Garantia de acesso público à orla do canal por meio da área do terreno do empreendimento;

V - Previsão de construção de varandas, decks ou outros elementos construtivos que configurem espaços de permanência e contemplação da paisagem do canal, em área interna do empreendimento localizada junto à faixa de recuo estabelecida.

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

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

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

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

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

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

Capítulo I Dos usos

Seção I Dos tipos de uso

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

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

a) unifamiliar (R1): correspondente à edificação destinada à habitação permanente com uma única unidade residencial;

b) multifamiliar de pequeno porte (R2): correspondente às edificações limitadas a 3 (três) unidades residenciais destinadas a habitações permanentes, implantadas em tipologias vertical ou horizontal;

c) multifamiliar horizontal (R3): correspondente a condomínios constituídos por unidades autônomas formadas por edificações independentes entre si e limitadas a 3 (três) pavimentos e áreas de uso comum dos condôminos;

d) multifamiliar vertical (R4): correspondente às edificações ou conjunto de edificações destinadas à habitação permanente com mais de 3 (três) unidades residenciais autônomas e sobrepostas, bem como áreas de uso comum dos condôminos;

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

a) grupo I (G1) - Atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança e poluição ambiental quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

b) grupo II (G2) - Atividades de médio porte que, embora necessárias ao atendimento aos bairros, podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno, demandando maior controle para sua implantação;

c) grupo III (G3) - Atividades urbanas peculiares que, pelo seu porte, escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação;

d) grupo IV (G4) - Atividades relacionadas à indústria de transformação geradoras de grande impacto e incompatíveis com usos residenciais.

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

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

§ 2º A natureza das atividades nos grupos de usos não residenciais é definida por subgrupos definidos de "A" a "O", listadas conforme Anexo 8 - Tabela 02.

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

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

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

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

Art. 56 A instalação de atividades não previstas nos subgrupos, definidos no Anexo 8 - Tabela 02, ocorrerá mediante Decreto do Executivo Municipal, com base em parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), devendo seu enquadramento nos distintos grupos e subgrupos ocorrer em função dos níveis de incomodidades gerados.

Seção II Dos empreendimentos especiais

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

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

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

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

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

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

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

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

- I - Estudo Técnico de Avaliação do empreendimento especial que poderá contemplar análises relativas ao sistema viário, geração de viagens, funcionamento da atividade, poluição sonora, paisagem, dentre outros aspectos;
- II - Informações complementares necessárias à análise do empreendimento;
- III - Adequações do sistema viário, tais como: leitos carroçáveis, barreiras, canteiros centrais, geometria, calçadas, cicloviárias, dentre outros;
- IV - Adequação de acessos de veículos, bicicletas, pedestres e cadeirantes ao empreendimento, inclusive indicação de faixa de aceleração ou desaceleração de veículos, quando couber;
- V - Adequação de quantitativo de vagas de veículos, bicicletas e motocicletas;
- VI - Adequação das áreas para realização das operações de carga e descarga e embarque e desembarque;
- VII - Alargamento das calçadas do empreendimento, resguardando a acessibilidade universal;
- VIII - Implantação, adaptação ou melhorias no mobiliário urbano destinado ao transporte coletivo, estacionamento de bicicletas, dentre outros;
- IX - Adequações necessárias para garantir a melhoria na qualidade ambiental urbana da vizinhança, tais como: arborização, permeabilidade do solo e visual dos muros e fachadas, dentre outros;
- X - Oitiva da população inserida na área de influência do empreendimento;
- XI - Demais adequações necessárias para mitigar incômodos urbanísticos, paisagísticos e ambientais ocasionados sobre a vizinhança.

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

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

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

Parágrafo Único. O interessado poderá recorrer da Decisão da CTA através de requerimento devidamente justificado encaminhado ao CPMU, enquanto vigorar o prazo de vigência da referida Decisão.

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

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

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

Seção III **Dos empreendimentos geradores de impacto de vizinhança**

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

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

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

Art. 68 A Aprovação de projetos e/ou a emissão de Alvará de localização e funcionamento de empreendimentos enquadrados como geradores de impacto de vizinhança ficam condicionados à elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo interessado, o qual deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança, devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

- I - Os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;
- II - As possibilidades de valorização imobiliária;
- III - Os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV - Os impactos nas infraestruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;
- V - As demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;
- VI - Os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- VII - As interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- VIII - A geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- IX - A geração de vibrações;
- X - Os riscos ambientais e de periculosidade;
- XI - A geração e destinação de resíduos sólidos;
- XII - Os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no local;
- XIII - O adensamento populacional;
- XIV - Ventilação, iluminação, permeabilidade e sombreamento do entorno, poluição luminosa, incomodidades decorrentes da reflexão das superfícies exteriores;
- XV - Interferências na configuração da paisagem natural e construída.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Único. O disposto neste artigo aplica-se também a situações que tenham sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou Relatório de Impacto Urbano - RIU.

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

Art. 78 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será elaborado por equipe técnica multidisciplinar, cujos profissionais e coordenador estejam habilitados a responder pelo conteúdo por eles realizado, dentro do escopo constante no Termo de Referência.

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

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

Capítulo II **Da ocupação do solo**

Seção I **Das disposições gerais**

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

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo daquele lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{min}) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo mínimo daquele lote, sob pena de caracterização do sub-aproveitamento da propriedade imobiliária urbana;

III - Taxa de Ocupação (TO) é o percentual que expressa a relação entre a área da projeção da edificação sobre a área do lote;

IV - Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do lote;

V - Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação, excluídos a platibanda, o telhado, o terraço-jardim, casas de máquinas de elevador, barrilete, caixa d'água e para raio (SPDA);

VI - Altura da edificação é a distância vertical entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, o terraço-jardim, casas de máquinas de elevador, barrilete, caixa d'água e para raio (SPDA), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos, respeitado o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo;

VII - Altura máxima da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da edificação, incluindo elementos instalados sobrepostos, e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia;

VIII - 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;

IX - Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;

X - Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão;

XI - Número de vagas para estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade, da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;

XII - Número de vagas para bicicletas é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade, da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;

XIII - Número de vagas para carga e descarga de mercadorias é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade e da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;

XIV - Número de vagas para embarque e desembarque é o quantitativo estabelecido em função da natureza da atividade e da área computável do empreendimento e/ou do número de unidades;

XV - Área e testada de lote estabelecem as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo;

XVI - Arborização de superfícies corresponde ao quantitativo de indivíduos arbóreos a serem plantados em função da superfície descoberta e impermeabilizada assentada sobre o terreno;

XVII - Sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais correspondente ao reservatório de retenção de águas pluviais implantado internamente ao lote, com capacidade e dimensionamento definido nesta lei, contribuindo de maneira cumulativa ao conjunto de infraestrutura pública e privada de drenagem urbana;

XVIII - Sistema para aproveitamento de água não potável correspondente à estrutura instalada no empreendimento que permita a sua utilização conforme normas técnicas.

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

§ 2º Nas Zonas de ocupação restritas ZOR 1 - Ilha do Boi e Ilha do Frade e ZOR 2 - Fradinhos e Ponto Formosa, a altura da edificação será computada a partir do perfil natural do terreno até a laje de coberturas, excluída a platibanda ou o telhado, permitindo-se o escalonamento das edificações.

§ 3º Será considerado terraço-jardim os pavimentos de cobertura de edificações de uso não residencial, destinados a convivência e lazer, sendo admitida a ocupação da cobertura de até 15% da área do pavimento, com pé-direito máximo de 3,00m acima da altura da edificação permitida na zona de uso de sua implantação, devendo a área coberta acrescida computar no coeficiente de aproveitamento.

§ 4º Será admitida a implementação de terraço-jardim, conforme previsto no § 3º deste artigo, nos pavimentos de cobertura das edificações de uso não residencial existentes, desde que a área coberta implique em acréscimo de no máximo 5 % no coeficiente de aproveitamento da zona de uso de sua implementação, e tenha seu pé-direito limitado a 3,00m ou a altura da área técnica existente, considerando o que for mais restritivo.

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

Parágrafo Único. Excetuam-se da exigência de atendimento ao coeficiente de aproveitamento e número de vagas de estacionamento dispostos nesta Lei os casos de mudança de uso das edificações localizadas na ZEIU.

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

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

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

especial nos seguintes casos:

I - Imóveis atingidos pelos projetos de alinhamento viário;

II - Imóveis localizados em vias com previsão de implantação de ciclovia conforme Anexo 5;

III - Imóveis com testada para passeio público com faixa de percurso com dimensão inferior à estabelecida em norma de acessibilidade, incluindo restrições decorrentes de mobiliário e arborização urbanos.

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

Art. 83 Para a aprovação de projeto de edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referidas no artigo 53 e Anexo 8 - Tabela 02 desta Lei para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

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

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

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

Seção II **Dos índices e exigências urbanísticos**

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

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,2;

II - Coeficiente de aproveitamento estabelecido conforme a zona de situação do imóvel, nos termos do Anexo 9 - índices de controle urbanísticos por zona.

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

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

I - As áreas dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum;

II - As áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;

III - As áreas de uso comum destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço vinculadas ao uso residencial nas edificações residenciais multifamiliares (R 3 e R 4) e nos condomínios de uso misto;

IV - As áreas destinadas à circulação horizontal e vertical localizadas no pavimento térreo, nos pavimentos garagem e nos pavimentos que contenham áreas de lazer, sendo que o último caso é aplicável apenas nas edificações destinadas aos usos residencial multifamiliar e misto;

V - A área de uso não residencial correspondente a até 0,5 de coeficiente de aproveitamento, localizada no pavimento térreo de empreendimentos de uso misto que apresentem no mínimo 75% do coeficiente de aproveitamento utilizado destinado ao uso residencial;

VI - Os mezaninos, desde que vinculados às unidades não residenciais localizadas no pavimento térreo e com área correspondente a até 70% da respectiva unidade, em todos os casos limitados a 100,00m² (cem metros quadrados);

VII - As áreas de compartimentos técnicos limitadas a 5% da área construída;

VIII - As áreas de varandas limitadas a 20% da área computável da unidade nas edificações de uso residencial multifamiliar e da unidade de hospedagem em hotéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, maternidade e sanatórios;

IX - As áreas de varanda limitadas a 7,5% da área computável da unidade nas edificações não residenciais.

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

Art. 87 No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computados pisos drenantes, áreas vegetadas e a projeção dos pavimentos superiores, inclusive beirais, platibandas e marquises, que não superem 1,00m (um metro) de largura e sejam adjacentes a poços com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) que permitam a inscrição de circunferência com diâmetro mínimo de 1,50m.

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

§ 2º A área permeável correspondente à aplicação do índice taxa de permeabilidade não poderá apresentar qualquer vedação ou impermeabilização de seu subsolo, nem estar localizada nos pavimentos subsolos.

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

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

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

§ 6º Em casos excepcionais de aprovação de projetos de edificações novas em que, através de laudo técnico emitido por profissional habilitado, comprove-se que o terreno em análise apresenta problemas de geotécnica e/ou que esteja situado em áreas de riscos mapeadas pelo Plano Municipal de Redução de Risco, a critério do CPMU e após parecer técnico do órgão municipal competente, será avaliado o risco existente e a possibilidade de adoção da taxa de permeabilidade constante nesta Lei e/ou sua substituição por sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, sempre primando pela diminuição ou eliminação dos riscos constantes no local.

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

§ 8º Nos casos de adoção obrigatória de sistemas de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais cumulativamente à taxa de permeabilidade, esta poderá ser reduzida em até 50%, desde que acrescido o índice Tr em 0,15.

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

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

$V = Tr \times A_i \times IP \times t$, onde:
 V = volume do reservatório;
 Tr = percentual do volume total de chuva a ser reservado
 A_i = área total impermeabilizada;
 IP = índice pluviométrico;
 t = tempo de duração da chuva, igual a uma hora.

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

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

Parágrafo Único. Nos casos de aprovação de projetos de reforma, a exigência estabelecida neste artigo será aplicada apenas à área acrescida da edificação.

Art. 90 No cômputo do gabarito serão excluídos os pavimentos em subsolos, os mezaninos técnicos e os mezaninos vinculados às unidades não residenciais localizadas no térreo das edificações, observando o disposto no inciso VI do Artigo 86.

§ 1º Serão considerados mezaninos técnicos os compartimentos destinados à subestação, cisterna, medidores, geradores, casa de pressurização e casa de bombas, que não apresentem acesso a partir de elevadores e escadas principais da edificação e com área limitada ao disposto no inciso VII do artigo 86.

§ 2º Excetua-se do disposto neste artigo as edificações situadas nas Zonas de Ocupação Restrita ZOR 1 - Ilha do Boi e Ilha do Frade e ZOR 2 - Fradinhos e Ponta Formosa, sendo que o gabarito será computado a partir do perfil natural do terreno, permitindo-se o escalonamento das edificações.

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

Art. 92 A critério do CPMU, com base em parecer técnico da CTA, poderão ser analisados recursos relativos à aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 79 e no artigo 91, em função de:

- I - Lotes que tenham características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo;
- II - Terreno com duas ou mais testadas voltadas para logradouros com hierarquização distinta;
- III - Possibilidade de interferência na paisagem urbana.

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

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

Parágrafo Único. Nos lotes com mais de duas testadas, serão consideradas as duas vias de maior largura para aplicação do cálculo de que trata este artigo.

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

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

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

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

I - Ruas Aprígio Vieira Gomes, Maria Vieira de Souza, Dom Emanuel e Luiz Serafim Derenzi, Bairro Mata da Praia, afastamento frontal = 1,50m;

II - Ruas Padre Antônio Ribeiro Pinto e Desembargador Lourival de Almeida, Bairro Praia do Suá, afastamento frontal = 0m;

III - Rua Joaquim Leopoldino Lopes e Praça Otto Neto, Bairro Consolação, afastamento frontal = 3,00m;

IV - Rua Hermes Bastos, Bairro Maruípe, afastamento frontal = 1,50m;

V - Rua Aylton Ladislau (trecho entre as ruas Zemínio de Oliveira e Jornalista Walmor Miranda), Bairro Fradinhos, afastamento frontal = 1,50m;

VI - Ruas Alcides Monteiro (trecho entre Rua Aylton Ladislau e sua interrupção) e Luiz Rocha (trecho entre as ruas Zemínio Oliveira e Aylton Ladislau), Bairro Fradinhos, afastamento frontal = 1,20m;

VII - Rua Senador Salgado filho, Bairro Jucutuquara, afastamento frontal = 0m;

VIII - Rua Santos Dumont (trecho entre a Av. Maruípe e Rua Valdir Ribeiro dos Santos e Servidão Francisco Costa Firme), Bairro Tabuazeiro, afastamento frontal = 0m;

IX - Rua Teófilo Costa, localizada no loteamento Santa Terezinha, nas quadras 4, 4A, 7 e 8 o afastamento frontal será igual a 2,00m, e na quadra 10 o afastamento frontal será de 1,00m.

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

I - Elementos descobertos aflorados até 0,5m em relação ao alinhamento com o logradouro público, tais como piscinas, decks, jardineiras;

II - Muros divisórios, escadarias ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência para acesso ao térreo da edificação;

III - Construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente abaixo da cota mínima do alinhamento do lote com o logradouro público, e dele distanciada no mínimo 1,00m (um metro);

IV - Depósito de lixo, central de gás, passadiços, guaritas, abrigos de portão, ocupando em todos os casos, no máximo 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

V - Rampas de acesso de qualquer edificação e garagens de usos residenciais unifamiliares (R1) e multifamiliares de pequeno porte (R2), quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem inclinação superior a 25% (vinte e cinco por cento);

VI - Vagas de estacionamento de bicicletas e paraciclos, área de embarque e desembarque e área de carga e descarga de motocicletas, desde que sejam descobertas, resguardado o acesso à edificação;

VII - Marquises e beirais que se projetem em no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento frontal, sendo admitida projeção máxima de 3,00m;

VIII- Adornos que se projetem em no máximo 0,50m sobre o afastamento;

IX - Balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00m a partir do segundo pavimento, desde que o afastamento frontal mínimo da edificação seja superior ou igual a 4,00m.

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

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

I - Os locais onde as vagas de estacionamentos de automóveis obrigatórias e as áreas destinadas à carga e descarga poderão localizar-se no afastamento de frente;

II- O percentual da testada do lote que poderá ser utilizada como acesso às vagas para estacionamento de veículos.

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

I - Existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido nesta Lei;

II - Melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;

III - Adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de conjuntos habitacionais já implantados.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não poderá ser aplicado para lotes localizados nas vias arteriais e coletoras, ou nas vias em que forem previstos projetos de novo alinhamento para ampliação do sistema viário, conforme estabelecido nesta Lei, excetuando-se a Av. Santo Antônio e Rodovia Serafim Derenzi.

Art. 100 O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, após aprovação do CMPU, com base em parecer técnico da CTA e mediante solicitação dos interessados, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

I - Preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma da legislação federal;

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao lote de sua implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

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

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

Art. 103 Nos lotes com apenas uma testada entende-se por divisa lateral aquela cujo segmento de reta intercepta a testada do lote e/ou aquela cujo segmento de reta não intercepta a testada do lote, mas seu prolongamento intercepta o prolongamento da direção predominante da testada em ângulo compreendido entre $45^{\circ} \leq \beta \leq 135^{\circ}$, conforme exemplificado no Anexo 14 - Definição de divisa de lotes.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º Quando o cálculo do número de vagas resultar em número decimal, o total de vagas a ser exigido será arredondado para o número inteiro imediatamente superior.

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

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

§ 7º No caso de reforma ou regularização de edificações existentes antes da vigência desta Lei, as vagas para carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque poderão ser dispensadas, desde que o interessado comprove a impossibilidade de seu atendimento na área interna ao lote, através de laudo técnico e após análise da CTA e aprovação do CMPU.

~~**§ 8º VETADO.**~~

§ 8º O número mínimo de vagas destinadas a guarda e estacionamento de veículos automóveis, exigido no anexo 16, será considerado o número máximo de vagas permitidas na ZPT, sendo que as áreas destinadas as vagas de estacionamento de veículos automóveis acima desse valor serão incluídas na área computável da edificação, exceto se localizadas em subsolo. (Dispositivo promulgado pela Câmara Municipal Vitória)

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

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

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

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

I - Equipamentos públicos comunitários de saúde e de assistência social, instituições educacionais públicas de ensino infantil, fundamental, médio e superior, bem como hospitais filantrópicos.

II - Aprovação de projeto de regularização e reforma de edificações preexistentes a esta Lei, destinadas à implantação de quaisquer atividades na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1) e Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1.

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

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

Art. 111 Nos casos de reforma, regularização ou mudança de uso de edificações preexistentes, aprovadas anteriormente à vigência desta Lei, a CTA poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de automóveis em outro terreno comprovadamente

vinculado à edificação e/ou atividade, com distância máxima de percurso de 200m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

§ 1º Para efeito de aplicação deste artigo, deverá ser aprovado projeto de estacionamento no imóvel onde estarão situadas as vagas e tal vinculação será gravada à margem da matrícula dos dois imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º Nos casos de aprovação de projetos de reforma e regularização em que for comprovada a impossibilidade de atendimento do disposto neste artigo, será avaliada a redução ou dispensa da exigência, pelo setor responsável pela aprovação de projetos.

Capítulo III

Do parcelamento do solo, desdobro, remembramento e condomínio

Seção I

Das disposições gerais

Art. 114 O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento e desmembramento, assim como o desdobro e o remembramento, operar-se-ão na forma desta Lei, observando-se, ainda, as disposições das Leis Federal e Estadual de parcelamento do solo.

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

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

Art. 117 No parcelamento de glebas ou lotes já edificados serão atendidos, além das normas previstas neste capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações existentes nos lotes resultantes.

Seção II

Do parcelamento do solo

Subseção I

Aspectos gerais do parcelamento do solo

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

I - Loteamento, caracterizado como subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II- Desmembramento, caracterizado como subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

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

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

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

I - Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

II - Terrenos aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública;

III - Terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;

IV - Terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - Terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

VII - áreas delimitadas como Zona de Proteção Ambiental;

VIII - áreas de preservação permanente e unidades de conservação declaradas em legislação federal, estadual ou municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Subseção II Do loteamento

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

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

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

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

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

I - Articular-se com as vias adjacentes, existentes e projetadas;

II - Respeitar as categorias de hierarquização estabelecidas nesta Lei e definidas por ocasião das diretrizes emitidas ao projeto;

III - Obedecer ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra estruturais e paisagísticas estabelecidas no Anexo 6 - Características físicas e estruturais da rede viária básica.

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

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

I - Áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica;

II - Áreas com menos de 15m (quinze metros) de testada;

III - Áreas sem acesso direto à via pública;

IV - Áreas não parceláveis nas hipóteses descritas nos incisos I a VIII do artigo 120.

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

§ 2º Por conveniência e oportunidade, a critério do CMPU, o Município poderá avaliar o recebimento dos 10% de área destinada a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários em outros locais já parcelados da cidade, respeitada a equivalência do valor de avaliação das áreas, ou o recebimento deste valor revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para aquisição de áreas a serem destinadas aos mesmos fins.

§ 3º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelável da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou aos equipamentos comunitários, podendo ainda ser revertido em recursos ao

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a critério do Município, ouvido o CMPU, a partir da análise de conveniência e oportunidade.

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

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

§ 6º As áreas não sujeitas ao parcelamento do solo, previstas nos incisos VII e VIII do artigo 120, quando doadas ao Poder público, não serão computadas para o cálculo do percentual de doação definido neste artigo.

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

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

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

Subseção III Do desmembramento

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

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

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

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

Seção III Do desdobro

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

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

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

Seção IV Do remembramento

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

Art. 131 O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edificação do Município, sendo exigida sua aprovação e registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis antes da emissão do Alvará de Execução.

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

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

Seção V Dos processos de aprovação

Subseção I Da aprovação de loteamentos

Art. 132 Antes da aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a definição das diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

I - Planta planialtimétrica georreferenciada da gleba de terreno contendo mapa da cobertura vegetal, hidrografia e áreas de preservação permanente, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

II - Título de propriedade, inscrição de ocupação perante a União ou domínio útil da gleba de terreno.

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

Art. 133 Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, fixará as diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo no mínimo:

I - Indicação dos índices de controle urbanísticos e das categorias de uso previstos;

II - Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:

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

Art. 134 As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para área a ser parcelada, terão prazo de vigência máximo de 2 (dois) anos.

Art. 135 Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento à apreciação do Município, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

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

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

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

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

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

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

Art. 136 Para a aprovação do projeto do loteamento, o interessado apresentará ao Município, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal acompanhado de:

I - Projeto do loteamento georreferenciado, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com a respectiva ART ou RRT;

II - Projetos complementares de todas as infraestruturas descritas no artigo 139;

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

IV - Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a ausência de ônus reais;

V - Cronograma de execução das obras;

VI - Instrumento de garantia competente.

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

§ 2º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomençará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais, que deverão ser atendidas em 30 (trinta) dias úteis sob pena de automático arquivamento do processo independentemente de qualquer intimação prévia.

§ 3º Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto no Artigo 18 da Lei nº 6.766, de 1979, e suas alterações.

Art. 137 O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto após a assinatura de Termo de Compromisso firmado entre Município e o proprietário do loteamento, que explicitará as condições e prazos de execução do loteamento.

Art. 138 O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido ao Município pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de emissão do Alvará de Aprovação, sob pena de caducidade do mesmo enquanto este não estiver registrado no cartório, ou execução da garantida hipotecária para os casos de loteamento registrado.

§ 1º O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, do sistema de esgoto sanitário, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público e comprovado registro do loteamento e da eventual hipoteca em Cartório de Registros de Imóveis competente.

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

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

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

Art. 139 Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas urbanas:

I - Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;

II - Redes e equipamentos de iluminação pública;

III - Redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar;

IV - Redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;

V - Redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;

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

VII - Implantação das obras de paisagismo, conforme projeto aprovado;

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

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

Art. 140 A execução das obras de infraestrutura exigidas para implantação do loteamento será objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, sob a forma de uma das seguintes modalidades:

I - Hipotecária;

II - Caução em dinheiro.

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

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

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

II - O Município fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia.

Art. 141 A garantia prestada poderá ser liberada na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

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

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

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

Art. 142 Compete ao loteador o custeio da matrícula e averbação das áreas destinadas ao Poder Público Municipal.

Art. 143 A expedição do Alvará de Aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende da inscrição destes no Cartório de Registro Imobiliário.

§ 1º Não poderão ser expedidos Alvarás de Aprovação de edificações em lotes tomados em garantia até sua liberação.

§ 2º A expedição do Alvará de Execução de obras para as edificações referidas no caput deste artigo só poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização constantes do cronograma aprovado pelo município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Subseção II

Da aprovação de desmembramentos, remembramentos e desdobros

Art. 144 Para a aprovação dos projetos de desmembramento de área inferior a 10.000,00m², desdobro e remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I - Planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser parcelada, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com respectiva ART ou RRT;

II - Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a ausência de ônus reais.

Art. 145 A aprovação do projeto de desmembramento de áreas superiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) será precedida da fixação de diretrizes urbanísticas municipais para área a ser parcelada, mediante requerimento do proprietário acompanhado dos documentos discriminados no artigo 132.

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

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

I - Projeto do desmembramento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA ou no CAU e com a respectiva ART ou RRT;

II - Certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e ausência de ônus reais.

Art. 146 O conteúdo e a forma de apresentação dos projetos que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 147 O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto.

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

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

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

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

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

Seção VI Dos Condomínios

Art. 148 A instituição de condomínio por unidades autônomas obedece ao disposto nesta Lei, bem como na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e suas alterações.

Art. 149 Entende-se por condomínio uma ou mais edificações situadas num mesmo lote ou gleba, com a definição de unidades autônomas de fruição privativa, bem como áreas livres de uso comum, compartilhadas por todas as unidades.

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

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

Art. 150 Os condomínios residenciais ou mistos só poderão ser constituídos em glebas ou lotes com área máxima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 151 Os projetos de condomínios devem garantir acessos devidamente integrados ao sistema viário público já existente.

Art. 152 Na instituição de quaisquer das modalidades de condomínio os índices de controle urbanístico serão aplicados à área total do lote ou gleba no qual se pretende instalá-lo, conforme sua zona de situação.

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

§ 2º As vias comuns dos condomínios horizontais deverão ter no mínimo 9,00m de área de domínio, e as dos condomínios verticais no mínimo 10,00m de área de domínio.

TÍTULO IV DA POLÍTICA HABITACIONAL E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO

Capítulo I Das disposições gerais

Art. 153 Consideram-se Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) os seguintes tipos, efetuados com a interveniência do Poder Público de qualquer instância:

I - Loteamentos de Interesse Social para a população de baixa renda (LIS);

II - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social unifamiliares e multifamiliares para a população de baixa renda (CHIS);

III - Imóveis Vagos Requalificados para o Uso Habitacional de Interesse Social para a população de baixa renda (IRIS);

IV - Unidades Habitacionais Isoladas ou melhorias habitacionais, inseridas em programas públicos, e destinados à população de baixa renda (UHI).

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

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

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

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

Art. 154 Os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS descritos no inciso 1 do artigo 153 deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.

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

Art. 155 Os loteamentos caracterizados como de interesse social serão implantados somente em ZEIS, ficando dispensados das seguintes exigências:

I - Oferta de áreas públicas além do necessário à implantação do sistema viário e de equipamentos urbanos nos termos definidos nesta Lei, quando sua área total limitar-se a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

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

Art. 156 Qualquer que seja o tipo de empreendimento a ser executado ou a área a ser regularizada, deverão ser garantidas condições adequadas de infraestrutura, bem como o acesso a serviços, equipamentos públicos e áreas de lazer.

Parágrafo Único. Consideram-se condições básicas de infraestrutura:

I - Sistema de drenagem pluvial em todas as vias, escadarias, rampas e áreas públicas;

II - Solução adequada de tratamento e esgotamento sanitário;

III - Solução adequada para o abastecimento de água;

IV - Fornecimento adequado de energia elétrica;

V - Iluminação pública;

VI - Proteção contra erosão nos taludes;

VII - Pavimentação adequada do sistema viário, incluindo faixa de passeio.

Art. 157 Considera-se regularização fundiária o processo de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos, sociais, ambientais, administrativos e fiscais que objetivam legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei, implicando em melhorias no ambiente urbano do assentamento, buscando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária, integrando os territórios informais consolidados à cidade, classificando-se nas seguintes categorias:

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

II - Regularização fundiária de interesse específico, caracterizada por assentamentos que não atendam à condição prevista para regularização fundiária de interesse social.

Art. 158 Admite-se a regularização fundiária, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei, em unidades de conservação de uso sustentável, em conformidade com o definido na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, desde que respeitadas as diretrizes e condicionantes ambientais estabelecidas em plano de manejo e/ou referendadas por parecer técnico da SEMMAM, e sob a anuência do respectivo Conselho Gestor, ou na sua ausência, do COMDEMA.

Art. 159 A aprovação de projeto de regularização fundiária poderá ser requerida pela União, pelos Estados, pelos Municípios, e também por:

I - Seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

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

Art. 160 Após regularizado o assentamento por qualquer modalidade não se admitem desdobros, desmembramentos ou loteamentos dentro de seu perímetro que não atendam à dimensão mínima definida em cada zona ou pelo Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária aprovado por ato do Executivo Municipal.

Art. 161 Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuitas à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna.

Art. 162 Fica assegurada a realização de audiência pública para esclarecimentos e discussão sobre quais instrumentos e procedimentos serão adotados no processo de regularização fundiária.

Capítulo II **Da regularização fundiária de interesse social**

Art. 163 A regularização fundiária de interesse social constitui-se em política municipal orientada a garantir:

I - O direito a moradia à população de baixa renda;

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

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

IV - A promoção de condições adequadas de habitabilidade;

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

Art. 164 Nos processos de regularização fundiária de interesse social, a impossibilidade de moradia no local onde se encontra define seu reassentamento em local mais próximo possível, de acordo com os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na hipótese do imóvel ocupado estar localizado em:

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

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

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

Art. 165 Deverão ser constituídos conselhos compostos por representantes dos moradores locais e do Poder Executivo Municipal para acompanhamento das ações de regularização fundiária de interesse social do Município.

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

Art. 166 A regularização fundiária de interesse social indicará, no que couber:

- I - A identificação da titularidade da propriedade fundiária da área do assentamento;
- II - O cadastramento socioeconômico da população beneficiada;
- III - A definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação de seus beneficiários e a forma de repasse das unidades;
- IV - O projeto de parcelamento regularizado, contendo a subdivisão das quadras em lotes e quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, com clara indicação das áreas destinadas ao sistema viário, espaços livres de lazer, áreas verdes, áreas de preservação permanente e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento e confrontações de todos os lotes e áreas públicas;
- V - As formas de controle do uso e ocupação e parcelamento do solo urbano, por meio de indicação de índices de controle urbanístico;
- VI - A integração dos acessos e traçados viários do assentamento à malha viária do entorno;
- VII - O respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;
- VIII - A observância às necessidades de estabilidade do solo, preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos hídricos e belezas cênicas existentes;
- IX - A forma de atendimento por sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco;
- X - A identificação das áreas verdes públicas e de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;
- XI - A definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.

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

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

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

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

Art. 167 O Poder Executivo Municipal articulará os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Notas e Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, da Superintendência do Patrimônio da União, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 168 Fica autorizado o Município a promover a titulação das famílias beneficiárias de processos de regularização fundiária de interesse social por meio dos seguintes instrumentos previstos na legislação federal:

- I - Concessão de direito real de uso;
- II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - Autorização de uso;
- IV - Cessão de posse para fins de moradia;
- V - Usucapião, em qualquer das suas modalidades;
- VI - Direito de superfície;
- VII - Aforamento, em terrenos de marinha;
- VIII - Cessão gratuita ou onerosa de imóveis da União;

IX - Contrato de compra e venda de imóveis;

X - Demarcação urbanística;

XI - legitimação de posse;

XII - Doação em terrenos do Município;

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

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

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

Art. 169 Quando se tratar de população de baixa renda, o Poder Executivo viabilizará, mediante convênio ou outro instrumento cabível, a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse, concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda, entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 170 O Executivo Municipal poderá realizar a regularização fundiária de interesse social em condomínio de baixa renda decorrente de usucapião coletiva para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental, nos termos do Estatuto da Cidade, desde que as áreas necessárias para implementação das vias e dos equipamentos públicos sejam doadas ao Poder Público.

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

Art. 171 Os casos enquadrados como regularização fundiária de interesse social não implicam o compartilhamento de custos da urbanização e regularização jurídica e patrimonial com seus beneficiários, o que não afasta a possibilidade de responsabilização administrativa, cível ou criminal dos agentes promotores.

Art. 172 A regularização fundiária de interesse social poderá, nos termos da legislação ambiental federal, ocorrer em lotes situados em Áreas de Preservação Permanente inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

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

Art. 173 O estudo técnico referido no artigo anterior será elaborado e/ou coordenado por profissionais legalmente habilitados da prefeitura, com participação do órgão municipal de meio ambiente e demais órgãos municipais competentes, devendo conter os seguintes elementos:

I - Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - Especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - Proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, quando caracterizados, informando sua ausência quando for o caso;

IV - Forma de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerando a conservação dos recursos hídricos e a proteção da paisagem e das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII - Garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Capítulo III **Da regularização fundiária de interesse específico**

Art. 174 Assentamentos irregulares, localizados fora de ZEIS, ocupados e consolidados até a vigência desta Lei, sujeitam-se a processos de regularização fundiária de interesse específico, mediante contrapartida em favor da cidade.

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

Art. 175 A regularização fundiária de interesse específico será realizada após a apresentação dos seguintes documentos por parte do interessado:

I - Planta planialtimétrica georreferenciada da gleba de terreno contendo mapa da cobertura vegetal e hidrografia, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

II - Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto ao atendimento ou à viabilidade de atendimento da gleba a ser regularizada;

III - Título de propriedade, inscrição de ocupação perante a União ou domínio útil da gleba de terreno;

IV - Certidão de ônus reais atualizada;

V - Projeto de parcelamento, contendo, conforme o caso:

a) subdivisão das quadras em lotes;

b) quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada;

c) traçados e indicação das seguintes situações:

- 1 - Principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal;
- 2 - Praças e áreas verdes, privilegiando as visuais e a preservação dos elementos naturais;
- 3 - Locais destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;
- 4 - Faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- 5 - As faixas "non aedificandi" estabelecidas nesta Lei.

Art. 176

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

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

§ 2º As áreas exigíveis para o parcelamento do solo nos termos desta Lei para implantação de sistema viário, áreas livres de uso público e equipamentos públicos comunitários poderão ser dispensadas da exigência prevista neste artigo, mediante compensação em outros locais da cidade, com características e dimensões indicadas pelo Município, ou o valor correspondente poderá ser revertido ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

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

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

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

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

Art. 177

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

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

§ 2º A responsabilidade de pagamento da contribuição de melhoria prevista neste artigo é solidária entre beneficiários das obras, promotores do empreendimento irregular e proprietários da área.

Art. 178

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

TÍTULO V

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

Capítulo I

Disposições gerais

Art. 179 Constitui o patrimônio arqueológico, cultural, histórico, natural e paisagístico do Município, os bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados de maneira individual ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos da sociedade e que sejam de interesse público proteger, preservar e conservar, entre os quais se incluem:

I - As formas de expressão;

II - As criações bibliográficas, científicas, tecnológicas e artísticas;

III - Os modos de criar, fazer e viver;

IV - Os lugares onde se concentram e se reproduzem as práticas culturais coletivas;

V - Os bens imóveis existentes em seu território que possuam vinculação a fatos memoráveis e significativos ou valor sociocultural, arquitetônico, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico;

VI - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

VII - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, urbanístico, arquitetônico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico;

VIII - Os monumentos naturais e paisagens que importem conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

§ 1º Patrimônio material são todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações, núcleos urbanos, sítios arqueológicos terrestres e/ou subaquáticos e paisagísticos, coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos, cinematográficos e demais formas de registro.

§ 2º Patrimônio imaterial são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças e o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, gastronômicas, entre outras práticas da vida social e os espaços onde se concentram e se reproduzem práticas culturais.

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

Art. 180 O Município, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o seu patrimônio cultural, por meio de:

- I - Inventário;
- II - Registro;
- III - Tombamento;
- IV - Identificação como de interesse de preservação;
- V - Outras formas de acautelamento e preservação.

Capítulo II Dos instrumentos de proteção ao patrimônio

Seção I Do inventário

Art. 181 O inventário é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra os bens culturais materiais móveis e imóveis, bem como imateriais do Município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação.

Art. 182 O inventário tem por finalidade:

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

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

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

Seção II Do registro

Art. 183 O registro é o procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza imaterial, a fim de garantir a continuidade de expressões culturais referentes à memória, à identidade e à formação da sociedade do Município, para o conhecimento das gerações presentes e futuras.

Art. 184 Ficam instituídos no Município os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial, conforme a natureza do bem:

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

Art. 185 O registro no respectivo Livro implica o resguardo do bem cultural de natureza imaterial, garantindo-se medidas do Executivo municipal que o assegurem, a serem estabelecidas em Lei específica.

Art. 186 Ato do Poder Executivo Municipal irá estabelecer os procedimentos do processo administrativo para Registro de Bens de natureza imaterial, bem como seus efeitos.

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

Art. 187 O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens de natureza material integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam fundamentais ao atendimento do interesse público.

Parágrafo Único. A natureza do objeto tombado e o motivo do tombamento determinarão as diretrizes da conservação e da proteção a que se refere este artigo.

Art. 188 Ficam instituídos no Município os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material, conforme a natureza do bem:

- I - Livro de Tombo de Bens Naturais incluem-se paisagens, espaços ecológicos, recursos hídricos, feições geomorfológicas, monumentos e sítios naturais, reservas naturais, parques e reservas municipais e paisagens naturais;
- II - Livro de Tombo de Bens Imóveis de valor arqueológico, histórico, arquitetônico, urbanístico e paisagístico, como: obras, edifícios, conjuntos e sítios urbanos e arqueológicos;
- III - Livro de Tombo de Bens Móveis e Integrados de valor histórico, artístico, folclórico, iconográfico, toponímico, etnográfico, incluindo-se acervos de bibliotecas, arquivos, museus, coleções, objetos e documentos de propriedade pública e privada.

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

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

Art. 189 Ato do Poder Executivo Municipal irá estabelecer os procedimentos do processo administrativo para Tombamento de Bens de natureza material móvel, bem como seus efeitos.

Art. 190 A identificação de edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação constituem regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam relevantes ao atendimento do interesse público.

Art. 191 O tombamento e a identificação das edificações, sítios arqueológicos e dos monumentos naturais de interesse municipal de preservação serão feitos mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, no que couber:

I - Historicidade: relação da edificação com a história social local;

II - Caracterização arquitetônica: qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;

III - Situação em que se encontra a edificação: necessidade ou não de reparos;

IV - Representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização e ocupação humana, incluindo pré-históricos, tais como sítios arqueológicos terrestres e / ou subaquáticos;

V - Raridade arquitetônica: apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;

VI - Valor cultural: qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;

VII - Valor ecológico: relação existente entre os diversos elementos bióticos e abióticos e sua significância;

VIII - Valor paisagístico: qualidade visual ímpar e de referência dos elementos naturais e construídos.

Art. 192 O tombamento de conjuntos e sítios urbanos será feito mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios, no que couber:

I - Valor simbólico: qualidade que confere ao espaço grande importância para a cidade, tanto por seu valor histórico-urbanístico quanto por seus espaços edificados que, ao longo do tempo, incorporaram-se no imaginário coletivo, na configuração da cena urbana e no cotidiano dos seus moradores;

II - Valor urbanístico: qualidade que confere significância ao espaço que apresenta uma ocupação heterogênea, conformando um cenário urbano variado no qual se localizam, em pequenos grupos ou isoladamente, edificações e/ou ambiências de valor histórico arquitetônico específico, podendo apresentar ainda, o traçado original da cidade;

III - Valor paisagístico: qualidade visual ímpar e de referência de elementos naturais e construídos.

Art. 193 As edificações, conjuntos, obras, sítios urbanos e arqueológicos terrestres e/ou subaquáticos, integrantes do patrimônio histórico cultural e paisagístico do município, tombadas ou identificadas como de interesse de preservação, estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

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

II - Proteção integral secundária (GP2), para edificações, conjuntos, obras e sítios urbanos que, por sua importância histórica e sociocultural, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, incluindo fachadas e cobertura e, no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;

III - Proteção do entorno (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto em que estejam inseridos, sendo que a reforma ou a reconstrução deverão manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

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

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

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

Art. 194 Os monumentos naturais integrantes do patrimônio histórico cultural e paisagístico do município estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

I - Preservação integral primária (GP1), para os monumentos, sítios e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou sejam passíveis de recuperação, os quais devem ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação e proteção;

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

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

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

Art. 195 Quando se fizer necessário, para fins de preservação da ambiência, harmonia, visibilidade e estabilidade do bem tombado, edificado ou natural, deverá ser estipulada a área de abrangência de salvaguarda do mesmo através de perímetro de proteção de vizinhança que será objeto de tutela, podendo ser definidas diretrizes específicas para cada caso.

Art. 196 Os bens tombados e identificados como de interesse de preservação são os constantes do Anexo 19 - Monumentos Naturais e Edificações de Interesse de Preservação e Tombadas.

Seção IV

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

Art. 197 Compete ao CPMU aprovar os atos de tombamento de edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos terrestres e/ou subaquáticos de interesse municipal, incluindo o perímetro de proteção de vizinhança correspondente, e identificação de edificações de interesse de preservação, e ao COMDEMA, quando se tratar de monumentos naturais, conforme o disposto nesta Lei.

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

Art. 198 O tombamento e a identificação de imóveis e monumentos naturais de interesse de preservação pertencentes à pessoa física ou à pessoa jurídica de direito público ou privado se farão compulsória ou voluntariamente.

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

§ 2º O tombamento ou a identificação de bens de interesse de preservação voluntário serão requeridos pelo proprietário do bem ou seu representante legal por meio de proposta endereçada ao Presidente do Conselho Municipal competente, contendo os documentos indispensáveis, a descrição e caracterização do bem imóvel ou natural, e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais.

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

Art. 199 Aprovado o pedido de tombamento ou identificação de bens de interesse de preservação, é indispensável a notificação da pessoa a quem pertence e/ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

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

Art. 200 Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

I - Pessoalmente ou por carta registrada com aviso de recepção;

II - Por edital:

a) quando desconhecido ou incerto;

b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;

c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;

d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;

e) nos casos expressos em Lei.

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

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

Art. 201 O mandado de notificação deverá conter:

I - Os nomes do órgão do qual promana o ato e do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, a qualquer título, assim como os respectivos endereços;

II - A descrição do bem imóvel com a indicação de suas benfeitorias, características e confrontações, localização, logradouro, número, denominação e estado de conservação, no caso de edificações;

III - O documento técnico que justifica o tombamento ou a identificação como de interesse de preservação e a resolução do Conselho Municipal competente que autoriza o ato;

IV - A advertência de que o bem imóvel será definitivamente tombado ou identificado como de interesse de preservação e integrado ao Patrimônio Histórico e Sociocultural do Município se o notificado não impugnar expressamente o ato no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação pessoal ou do recebimento de carta registrada, ou no prazo de 30 (trinta) dias no caso de notificação por edital;

V - O grau de proteção indicado e a advertência da impossibilidade de alteração do imóvel;

VI - Número do processo administrativo correspondente;

VII - A data e a assinatura do Presidente do Conselho Municipal competente.

Art. 202 No prazo previsto no artigo anterior, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, poderá opor-se ao tombamento ou à identificação do bem como de interesse de preservação através de impugnação, interposta por petição, que será atuada em apenso ao processo, a qual deverá conter:

I - A qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel e os respectivos documentos comprobatórios;

II - A descrição e caracterização do bem imóvel, e teor do inciso II do artigo anterior;

III - Os fundamentos de fato e de direito pelos quais se opõe ao tombamento ou à identificação do bem como de interesse de preservação;

IV - As provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

Art. 203 Recebida a impugnação, o Presidente do Conselho Municipal competente deverá:

I - Rejeitá-la liminarmente quando:

- a) intempestiva;
- b) não houver fundamentação;
- c) houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

II - Remetê-la, nas demais hipóteses, ao órgão municipal competente, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria objeto da impugnação, que será apreciada pelo Conselho Municipal competente, podendo ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento ou identificação como de interesse de preservação e a regularidade do processo.

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

Art. 204 Julgada improcedente a impugnação ou decorrido o prazo sem que esta haja sido oferecida, o Conselho Municipal competente declarará o bem imóvel definitivamente tombado ou identificado como de interesse de preservação através de resolução e determinará:

I - Que se proceda a sua inscrição no Livro de Tombo, no caso de tombamento;

II - A averbação do tombamento ou da identificação do bem como de interesse de preservação no Cartório de Registro Geral de Imóveis, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos;

III - A averbação do ato no Cadastro Imobiliário do Município;

IV - A notificação do interessado sobre a decisão final do processo.

Parágrafo Único. As despesas de averbação correrão por conta do Executivo, nos termos da Lei.

Art. 205 A delimitação do perímetro de proteção de vizinhança de bem tombado que contém imóveis pertencentes à pessoa física ou à pessoa jurídica de direito privado se fará compulsoriamente e será requerida mediante petição endereçada ao presidente do Conselho Municipal competente.

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

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

Art. 206 Os proprietários de imóveis atingidos pelo perímetro de vizinhança serão notificados das restrições a que deverão sujeitar-se, ficando-lhes facultado impugná-lo no prazo de 15 (quinze) dias, quando a notificação ocorrer pessoalmente ou por carta, e 30 (trinta) dias no caso de notificação realizada por edital.

Art. 207 Decorridos o prazo para impugnação ao perímetro de proteção de vizinhança de bem tombado sem manifestação do proprietário ou, no caso de indeferimento da impugnação apresentada, proceder-se-á à averbação das restrições incidentes no imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente e no Cadastro Imobiliário do Município.

Art. 208 Em caso de urgência, o Prefeito poderá decretar o tombamento em caráter provisório, o qual se equipará, para todos os efeitos, ao tombamento definitivo, quando se tratar de bens com indícios de interesse público na sua preservação.

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

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

Seção V

Dos efeitos do tombamento e da identificação de bens de interesse de preservação

Art. 209 Os bens imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser descaracterizados, demolidos, destruídos ou mutilados.

Art. 210 As restaurações, reformas e quaisquer obras a serem efetuadas nas edificações tombadas ou identificadas como de interesse de preservação deverão manter suas características arquitetônicas e artísticas tais como ornatos, esquadrias, cantarias e gradis, assim como a cobertura e volumetria originais entre outros, em conformidade com o seu respectivo grau de proteção.

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

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

Art. 211 Nos casos de restauração de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, com ou sem acréscimo, quando comprovada a impossibilidade de atendimento dos parâmetros urbanísticos dispostos nesta Lei, poderão ser estabelecidos índices específicos para o imóvel a ser preservado mediante parecer técnico do órgão competente e autorização do CPMU.

Art. 212 Nos casos de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação em estado de ruína, será exigida a estabilização da estrutura remanescente, interrupção do processo de degradação e sua consolidação.

Art. 213 Constituem objeto de regulamento do Poder Executivo Municipal as normas e procedimentos para a recuperação, manutenção e valorização de edifícios, obras e monumentos tombados e identificados como de interesse de preservação.

Art. 214 Os bens imóveis tombados, incluindo os imóveis localizados no perímetro de proteção de vizinhança do bem tombado, e os identificados como de interesse de preservação ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo a inspeção.

§ 1º Caberá ao Poder Executivo, através dos órgãos municipais competentes, a fiscalização do cumprimento do disposto no caput, devendo os proprietários dos imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação serem notificados quanto às intervenções necessárias à recuperação do imóvel.

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

Art. 215 Ficam proibidos mobiliários urbanos e/ou elementos de infraestrutura, incluso redes e fiações de concessionárias de serviços públicos, defronte a imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, exceto quando subterrâneos ou se tratar de coletor de lixo urbano leve ou sinalização interpretativa e viária a serem especificados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.

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

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

Art. 216 Sem prévia consulta ao CMPU, ficam vedadas quaisquer intervenções inseridas no perímetro de proteção de vizinhança de bens tombados que impeçam ou reduzam a visibilidade, ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

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

Art. 217 A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução através de Consórcio Imobiliário ou outro instrumento de parceria.

Art. 218 Mediante requerimento expresso do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU e Conselho Municipal de Cultura, havendo disponibilidade orçamentária, o Município poderá recuperar imóveis tombados e de interesse de preservação, mediante celebração prévia de transferência de Direito de Superfície, com duração correspondente ao custo da reforma.

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

Art. 219 Ao proprietário do imóvel que descaracterizar, demolir, destruir ou mutilar bem tombado, identificado como de interesse de preservação ou ruína salvaguardada por lei caberá as seguintes sanções e obrigações, aplicadas de maneira isolada ou em conjunto, a depender do dano causado ao bem:

I - Multa pecuniária no valor dos incentivos tributários concedidos, ao longo dos anos, pela Municipalidade com a respectiva atualização monetária e juros de mora;

II - Multa pecuniária correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor da área relativa ao potencial construtivo transferido, calculada de acordo com o valor venal do imóvel protegido;

III - Multa pecuniária referente à área do imóvel, na proporção de R\$ 125, 00 (cento e vinte e cinco reais) para cada metro quadrado de área construída;

IV - Reconstituição dos elementos danificados e/ou extirpados conforme status original, desde que possível a realização de réplica a partir de registros remanescentes ou outros meios a serem avaliados por órgão municipal competente;

V - Restauração total do imóvel considerando seu grau de proteção, nos casos de alterações julgadas reversíveis, através de análises técnicas realizadas por órgão municipal competente;

VI - Impossibilidade de desmembramento e remembramento do terreno nos casos de destruição ou demolição total;

VII - No caso de alterações irreversíveis ou demolição total, a construção de uma nova edificação localizada em áreas cuja a ambiência do conjunto interessa preservar, deverá ser mantida a mesma volumetria, área construída e afastamentos anteriormente existentes no imóvel arruinado;

VIII - No caso de alterações irreversíveis ou demolição total, construção de uma nova edificação localizada em áreas cuja a ambiência do conjunto não interessa preservar, deverá ser mantida a mesma volumetria e área construída anteriormente existentes no imóvel arruinado e utilização dos afastamentos referentes a zona a que pertence.

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

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

Art. 220 Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao órgão fiscalizador competente, nas instâncias estaduais e federais, sem prejuízo das multas previstas no artigo 219 desta Lei.

Capítulo III **Dos marcos referenciais da paisagem do Município**

Art. 221 Para fins de proteção da paisagem poderão ser definidos Planos de Preservação da Paisagem objetivando a definição de normas urbanísticas específicas que garantam a preservação visual dos elementos e conjuntos paisagísticos construídos e naturais que compõem a imagem coletiva da cidade e estruturam sua identidade cultural e memória social.

Art. 222 Os Planos de Preservação da Paisagem, a que se refere o artigo 221, deverão considerar, no que couber:

I - Identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos na imagem da cidade, analisando pelo menos:

- a) caracterização geomorfológica do Município de Vitória;
- b) caracterização dos elementos naturais abrangendo aspectos históricos, geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
- c) descrição dos elementos construídos em seus aspectos arquitetônico, estéticos, inserção na paisagem;
- d) localização geográfica e inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
- e) caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno dos elementos naturais e construídos;
- f) potencial de acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária ou perímetro de proteção, às áreas de praça, às áreas de grande concentração e/ou circulação de pessoas, e demais áreas públicas em geral;
- g) participação na configuração da linha de coroamento das diferentes áreas da cidade;
- h) presença dos elementos naturais e construídos na construção da memória coletiva dos moradores e visitantes;
- i) presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;
- j) capacidade dos elementos naturais e construídos de atuarem como referência simbólica na construção da imagem da cidade.

II - Definição de diretrizes para o estudo da preservação da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando, no que couber:

- a) indicação dos principais eixos e dos principais pontos de visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos;
- b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização e perímetros de proteção, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
- c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização, garantindo a preservação visual dos elementos em estudo;
- d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento considerado a partir dos pontos e eixos visuais pré-definidos;
- e) análise e indicação das restrições e do potencial construtivo estabelecido para cada imóvel atingido pelos cones de proteção visual;
- f) indicação, quando necessário, de possíveis alterações físicas a serem executadas sobre a estrutura urbana a fim de potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- g) indicação, quando necessário, de possíveis desapropriações de áreas particulares necessárias a potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
- h) indicação de instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados como potencializadores e/ou viabilizadores das ações para preservação visual dos elementos representativos da construção da imagem da cidade.

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

Art. 223 Fica desde já pré-definidos como objeto dos Planos de Preservação da Paisagem, no mínimo os seguintes elementos:

I - Naturais, constantes no Anexo 20 - Mapa 01 - Marcos Naturais objeto de Preservação da Paisagem:

- a) Baía de Vitória;
- b) Canal da Passagem;
- c) Complexo estuarino do manguezal do Lameirão;
- d) Ilha da Fumaça;
- e) Ilha da Pólvora;
- f) Ilha do Boi;
- g) Ilha do Frade;
- h) Maciço Central;
- i) Mestre Álvaro;
- j) Mochuara;
- k) Morro da Gamela;
- l) Morro do Guajuru (Cruzeiro);
- m) Morro do Itapenambi;
- n) Morro do Moreno;
- o) Pedra dos Olhos;
- p) Morro do Penedo;

II - Construídos, constantes no Anexo 20 - Mapa 02 - Marcos Construídos objeto de Preservação da Paisagem:

I - Basílica de Santo Antônio;

II - Cais do Hidroavião;

III - Chácara do Solar Barão de Monjardim;

IV - Igreja da Ilha das Caieiras;

V - Mercado São Sebastião;

VI - Museu Ferroviário da Vale do Rio Doce;

VII - Ponte Darcy Castelo de Mendonça (3ª Ponte);

VIII - Ponte Florentino Avidos;

IX - Ponte Seca;

X - Praça e Cruz do Papa.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I

Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios

Art. 224 São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, os imóveis edificados ou não, subutilizados e não utilizados conforme definidos nesta Lei.

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

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

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

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

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

Art. 225 Ficam identificadas para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios as áreas inseridas na Macrozona de Reestruturação, na Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1) e as demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS/02.

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

Art. 226 Imóveis caracterizados como não edificados, subutilizados e não utilizados, nos termos desta Lei, não serão passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios nas seguintes situações:

I - Quando localizados integralmente em ZPAs;

II - Quando não atingirem o coeficiente de aproveitamento mínimo em decorrência de restrições da legislação ambiental ou de restrições edilícias impostas em razão da paisagem urbana;

III - Quando tratar-se de áreas não edificadas vinculadas ao exercício de atividades, incluídas as vagas de estacionamento exigíveis nos termos das normas urbanísticas;

IV - Quando tratar-se de imóveis tombados ou de interesse de preservação.

Art. 227 Caracterizada a hipótese de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, será o proprietário do imóvel notificado pessoalmente por funcionário do Município, sendo facultado ao notificado recorrer da decisão de enquadramento de seu imóvel, em até 20 dias, em requerimento próprio, protocolizado perante o Município.

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

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

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

Art. 228 Procedida a notificação sem apresentação tempestiva de recurso ou no caso de não serem acolhidos os argumentos a afastarem a incidência do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Executivo Municipal fará a averbação dos termos da notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel.

Art. 229 Após averbada a notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel, deverão ser observados os seguintes prazos:

I - 1 (um) ano para apresentação de documento que comprove, alternativamente:

a) haver utilização do imóvel nos últimos 8 meses;

b) protocolo de pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação nova, condominial ou não, não se configurando o mero desdobro do lote como meio hábil para caracterizar seu parcelamento;

II - 2 anos para o início das obras, após a aprovação do projeto;

III - 5 anos para conclusão da obra, após seu início.

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

Art. 230 Caberá ao Município informar sobre o ônus de parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente nos seus documentos oficiais emitidos, em especial, quando da realização de consulta prévia, após averbação da notificação no registro de imóveis.

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

Art. 231 Fica facultado aos proprietários dos imóveis notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios propor ao Poder Executivo Municipal a celebração do consórcio imobiliário, nos termos desta lei.

Art. 232 O Município, por meio de regulamentação, definirá as formas de organização, realização e priorização das notificações, competências de gestão e averbação das notificações, bem como manterá permanente avaliação do cumprimento dos prazos estabelecidos para o instrumento.

Art. 233 O descumprimento de qualquer dos prazos previstos nesta Lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, contados a partir da averbação da notificação no cartório de registro de imóveis, acarretará na aplicação do IPTU progressivo no tempo.

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

Art. 234 O IPTU progressivo no tempo obriga o Poder Executivo Municipal a aplicar alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

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

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

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

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

Art. 235 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

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

§ 3º O valor real da indenização não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 236 O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo Único. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando- Se, nesses casos, o devido procedimento licitatório e as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização incidentes no imóvel.

Capítulo IV **Do consórcio imobiliário**

Art. 237 Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público municipal, mediante escritura devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 238 O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e corresponderá ao valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local.

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

Art. 239 Admite-se a adoção do consórcio imobiliário para realização de qualquer modalidade de empreendimento habitacional de interesse social, localizado ou não em ZEIS, bem como para reabilitação urbana e ambiental das áreas caracterizadas como Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, e recuperação de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 240 Os termos e condições de celebração do consórcio imobiliário serão objeto de escritura pública referente ao imóvel transferido ao Município, celebrado com o proprietário da área.

Capítulo V **Da operação urbana consorciada**

Art. 241 Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade, da propriedade e a requalificação do ambiente urbano.

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

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

Art. 242 Cada operação urbana consorciada será objeto de lei municipal específica, que entre outras disposições poderá modificar seu perímetro de incidência, desde que mantidos os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, e conterá no mínimo:

I - Princípios e objetivos da operação;

II - Definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação;

III - Plano, programa, índices de controle urbanístico e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana;

IV - Termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do Poder Público, da iniciativa privada e da comunidade local;

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

VI - Solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança e, quando necessário, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental;

VIII - Regulamentação do conselho gestor de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do Poder Público e da sociedade civil envolvidos na operação;

IX - Fundo específico que receberá os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana.

Art. 243 No caso de celebração de operação urbana consorciada na forma interfederativa, com municípios vizinhos e/ou Estado do Espírito Santo, a lei municipal específica autorizará a celebração de ajustes com outros entes da federação e a constituição de consórcio público para execução de ações com recursos do fundo próprio.

Art. 244 A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovada pelo CMPU, após realização de audiência pública.

Art. 245 A aprovação de empreendimentos localizados em área de abrangência de operação urbana consorciada fica condicionada ao recolhimento de contrapartida de natureza pecuniária, a ser exigida em função da utilização de potencial construtivo adicional além do coeficiente de aproveitamento básico, a ser revertida para aplicação e investimento no perímetro de abrangência da operação urbana.

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

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

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

Capítulo VI

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 246 Outorga Onerosa do direito de construir é a concessão pelo Poder Público de potencial construtivo adicional, mediante o recolhimento de contrapartida financeira, para todos os empreendimentos que se utilizem de coeficiente de aproveitamento além do básico, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona.

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

Art. 247 A Outorga Onerosa, como instrumento indutor do crescimento equilibrado da cidade, tem por objetivos:

I - Recuperar parte do investimento público para utilização em ações ou projetos de desenvolvimento urbano, em especial nas áreas com carência de infraestrutura, e em políticas especiais como preservação do patrimônio, qualificação urbana, mobilidade urbana e acessibilidade;

II - Equilibrar a velocidade e a intensidade de ocupação das áreas do município em acordo com a capacidade de infraestrutura instalada e projetada.

Art. 248 Lei Municipal específica, construída em processo de participação popular, definirá o coeficiente de aproveitamento básico, a forma de cálculo do valor da outorga e os deflatores diferenciados no território utilizados para efeito de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, bem como o início da vigência de aplicação do instrumento.

Art. 249 A outorga onerosa do direito de construir aplicar-se-á apenas na Macrozona Urbana Consolidada, excluídas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Zonas de Ocupação Limitada - ZOL e a Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro - ZEIU 1.

Art. 250 O pagamento do valor calculado da outorga onerosa do direito de construir poderá ser parcelado, devendo ser integralizado como condição prévia para expedição do Alvará de Execução das Obras.

Art. 251 Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Capítulo VII

Da transferência do potencial construtivo

Art. 252 A transferência do potencial construtivo é o instrumento que possibilita ao Poder Público Municipal autorizar o proprietário de imóvel a exercer no próprio terreno, em outro local ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo a terceiros, nas seguintes hipóteses:

I - Implantação ou ampliação de sistema viário previsto e existente;

II - Preservação de imóveis identificados como de interesse de preservação ou tombados;

III - Imóveis que sofram limitações decorrentes da preservação da paisagem;

IV - Em lotes resultantes de loteamentos aprovados e registrados em Cartório de Registro Geral de Imóveis, cuja utilização sofra restrições em decorrência do zoneamento e legislação ambientais;

V - Implementação de projetos de requalificação urbana.

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

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

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

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

§ 5º A emissão do Alvará de Aprovação do Projeto a que se refere o § 4º fica condicionada à averbação da transferência junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, cujo processo administrativo deverá ser instruído com a autorização da transferência para o lote pretendido.

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

Art. 253 O Município organizará cadastro público dos potenciais construtivos transferidos.

Art. 254 O potencial construtivo transferível deve ser calculado a partir da seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

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

Art. 255 O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados em qualquer zona, excetuados para aqueles tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 256 A edificação receptora de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos nesta lei para a zona de sua implantação, excetuando o coeficiente de aproveitamento máximo.

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

Art. 257 A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada como forma de indenização, total ou parcial, do valor devido ao proprietário de imóvel urbano submetido à desapropriação.

§ 1º Nos casos previstos neste artigo, o proprietário poderá utilizar o potencial construtivo em outras áreas, aliená-lo a terceiros, ou também usá-lo na área remanescente do terreno quando se tratar de desapropriação parcial.

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

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

Art. 258 A transferência do potencial construtivo poderá ocorrer para imóveis distintos, respeitando-se o total cedido e os índices de controle urbanístico admitidos para a zona de situação de cada lote que o receber, excetuando o coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 259 O proprietário de imóvel tombado ou identificado como de interesse de preservação interessado na transferência de potencial construtivo deverá encaminhar requerimento ao CMPU instruído com as seguintes informações:

I - Planta de situação dos imóveis cedentes e receptores contendo dimensões dos lotes, respectivos endereços e inscrições imobiliárias;

II - Cópias das escrituras dos imóveis cedentes e receptores;

III - Declaração do proprietário do imóvel receptor de que está interessado na aquisição do potencial construtivo, nos termos estabelecidos nesta Lei;

IV - Cálculo da área a ser transferida, definido de acordo com o estabelecido nesta Lei.

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

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

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

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

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

I - Pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) do valor da área relativa ao potencial construtivo transferido, calculada de acordo com o valor venal do imóvel cedente, no caso de venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o CMPU, quando se tratar de imóvel tombado ou de interesse de preservação, ou o COMDEMA, quando se tratar de imóvel com restrições decorrentes do zoneamento e/ou legislação ambientais;

II - Pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) sobre o valor da área construída oriunda da transferência, calculada de acordo com o valor venal do imóvel cedente, quando não houver venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o CMPU, quando se tratar de imóvel tombado ou de interesse de preservação, ou o COMDEMA, quando se tratar de imóvel com restrições decorrentes do zoneamento e/ou legislação ambientais.

Capítulo VIII Do direito de superfície

Art. 260 O Direito Superfície consiste na concessão dada por proprietário urbano a outrem quanto à utilização da superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, podendo ser aplicado em todo o território do Município.

Art. 261 O Município poderá receber e conceder diretamente, ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos do Artigo 21 da Lei nº 10.257, de 2001, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

Art. 262 O direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros, bens e espaços públicos será oneroso, exceto quando destinado a Regularização Fundiária de Interesse Social ou Empreendimento Habitacional de Interesse Social.

Art. 263 O direito de superfície poderá ser utilizado para realização de consórcios imobiliários, operações urbanas consorciadas e na implantação de redes de equipamentos de infraestrutura urbana instaladas no solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros e bens públicos.

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

Art. 264 A fixação e a cobrança do preço público prevista no artigo 262 será objeto de regulamentação por Lei Municipal específica.

Capítulo IX Do direito de preempção

Art. 265 O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo Único. Aplica-se o disposto neste artigo em caso de aquisição onerosa de domínio útil sobre terreno de marinha.

Art. 266 Para exercício do direito de preempção, o Município identificará em Lei específica as áreas de interesse sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de reserva de espaços para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 267 Para exercício do direito de preempção, o Município notificará pessoalmente, por carta com aviso de recebimento ou por edital, o proprietário do imóvel sobre o qual incida o instrumento.

Art. 268 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

- I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

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

Parágrafo Único. Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação por parte do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 269 Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 270 A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada está sujeita a anulabilidade.

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

Capítulo X Da arrecadação de imóvel abandonado

Art. 271 O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

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

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

§ 3º O prazo de três anos previstos neste artigo começa a contar da publicação do Decreto de arrecadação.

Art. 272 O Decreto de arrecadação do imóvel abandonado autoriza o Município tomar posse do imóvel e promover reformas e benfeitorias.

Art. 273 Caso o proprietário, durante o prazo de três anos, manifeste seu interesse na conservação do imóvel, o Município terá direito de retenção do bem enquanto não for indenizado pelo dobro do valor das benfeitorias realizadas.

Art. 274 Serão preferencialmente arrecadados os imóveis situados na Macrozona Urbana de Reestruturação e nas ZEIS.

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

Capítulo XI Dos instrumentos tributários e benefícios fiscais

Art. 275 O Município fará uso da contribuição de melhoria em face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado, de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional.

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

Art. 276 A instituição da contribuição de melhoria por Ato do Executivo Municipal deverá discriminar:

I - Memorial descritivo do projeto;

II - Orçamento do custo da obra;

III - Determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;

IV - Delimitação da zona de influência da melhoria;

V - Determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas diferenciadas nela contidas.

Art. 277 Instituída a contribuição de melhoria, o Município procederá à notificação individualizada dos proprietários dos imóveis atingidos pela zona de influência da melhoria, informando o montante da contribuição, a forma e os prazos de seu pagamento e os elementos que integram o respectivo cálculo.

Art. 278 Notificado da obrigação de recolhimento da contribuição de melhoria, o proprietário terá o prazo de 30 dias para impugnação dos termos da notificação.

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

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

Art. 279 O Município, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural, da paisagem, das edificações de interesse histórico- Cultural e dos programas de valorização do ambiente urbano, bem como ao uso público de áreas livres com elevado potencial turístico, poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais.

Art. 280 Os benefícios tributários, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Urbano, poderão ser:

I - Isenções;

II - Reduções de base de cálculo;

III - Reduções de alíquota;

IV - Concessão de crédito presumido;

V - Compensação.

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

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

TÍTULO VII DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Capítulo I Das disposições gerais

Art. 281 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana - SMPGU é composto por estruturas e processos democráticos e participativos que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 282 São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I - Instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II - Buscar a transparência e a democratização dos processos de tomada de decisão sobre assuntos de interesse público;

III - Instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para o detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;

IV - Atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana com suas respectivas estratégias e instrumentos.

Art. 283 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é composto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento e gestão do território urbano do Município de Vitória e utiliza os seguintes instrumentos a fim de assegurar a participação da população no processo de gestão democrática da política urbana:

I - Instrumentos de Gestão:

- a) Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade;
- b) Assembleias Territoriais de Política Urbana;
- c) Fórum da Cidade;
- d) Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;
- e) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
- f) Sistema de Informações Municipais - SIM;
- g) Orçamento Participativo - OP.

II - Instrumentos de participação popular:

- a) audiências;
- b) debates;
- c) consultas públicas;
- d) iniciativa popular de Projetos de Lei;
- e) iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- f) plebiscito;
- g) referendo popular.

Art. 284 É assegurado aos cidadãos do Município de Vitória o direito de receber dos órgãos públicos informações e esclarecimentos, bem como de examinar os autos e documentos, assim como apresentar alegações escritas.

Art. 285 A Administração Pública Municipal submeterá, anualmente, ao CMPU, relatório de avaliação da política urbana articulada com o plano de ação para o ano seguinte.

Parágrafo Único. Após a análise efetuada pelo CMPU, o Poder Executivo Municipal dará publicidade ao relatório referido neste artigo.

Capítulo II Dos instrumentos de gestão

Seção I Do Encontro da Cidade

Art. 286 O Encontro da Cidade ocorrerá, ordinariamente, a cada quatro anos, e, extraordinariamente, quando convocado pelo chefe do Poder Executivo ou pelo CMPU, quando da necessidade de alterações significativas do PDU em virtude de comprovação técnica de efeitos nocivos aos princípios e valores tutelados nesta Lei.

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

Art. 287 O Encontro da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - Apreciar e propor as diretrizes da política urbana do Município de Vitória;

II - Sugerir ao Poder Executivo Municipal adequação das ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanos;

III - Debater os relatórios de avaliação da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

IV - Recomendar ações públicas prioritárias para o quadriênio seguinte;

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

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

Seção II **Das assembleias territoriais de política urbana**

Art. 288 As Assembleias Territoriais de Política Urbana se realizarão sempre que necessário, com o objetivo de ouvir a população das diversas regiões da cidade sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade para o fim de:

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

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

Seção III **Do fórum da cidade**

Art. 289 Fica mantido o Fórum da Cidade, órgão consultivo do Poder Executivo, reunindo os seguintes Conselhos Municipais relacionados à política urbana:

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

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

Seção IV **Do conselho municipal de política urbana**

Art. 290 O Conselho Municipal de Política Urbana - CPMU é o órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, presidido pelo titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade, composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público, da Sociedade Civil Organizada e dos moradores, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:

I - 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEDEC;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMMAM;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SETRAN;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMOHAB;
- e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da CDV;
- f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da PGM/SEGES (um como titular e outro como suplente);
- g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMFA/SEMC (um como titular e outro como suplente);
- h) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Câmara Municipal de Vitória - CMV;
- i) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do IJSN;

II - 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes da sociedade civil distribuídos do seguinte modo:

- a) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades profissionais ligadas ao planejamento urbano;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades profissionais ligadas à infraestrutura urbana;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades, ONGs ou OSCIPs ligadas à mobilidade urbana/patrimônio histórico e paisagem (um como titular e outro como suplente);
- d) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades empresariais e profissionais do mercado imobiliário e construção civil;
- e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do comércio;
- f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais da indústria;
- g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das Universidades e instituições de ensino superior;

III - 9 (nove) representantes titulares e 9 (nove) representantes suplentes de moradores das regiões administrativas, distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 1;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 2;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 3;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 4;
- e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 5;
- f) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 6;
- g) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 7;
- h) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 8;
- i) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 291 Compete ao CPMU:

I - Acompanhar a implementação da política urbana municipal, analisando e deliberando sobre questões urbanísticas que não contem com disciplina específica;

II - Avaliar e interpretar normas urbanísticas, após parecer prévio da área técnica competente do Executivo Municipal;

III - Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da Lei do Plano Diretor antes de serem submetidas à aprovação da Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade;

IV - Ajustar os limites entre as zonas de uso nos casos previstos nesta Lei;

V - Apreciar a instituição de novas ZEIS nos termos previstos nesta Lei;

VI - Aprovar os projetos viários ou de faixas de recuo para requalificação urbana;

VII - Aprovar alterações da classificação viária;

VIII - Aprovar o enquadramento de atividades não previstas nesta Lei;

IX - Analisar recursos relativos à forma de aplicação da altura e gabarito das edificações, nos casos de terrenos cuja diferença de altura entre o ponto de cota média e da cota mínima seja superior a 2,5m;

X - Analisar as alterações dos afastamentos de frente apenas nas situações previstas nesta Lei;

XI - Aprovar propostas de alteração de índices de controle urbanístico decorrentes dos planos de preservação da paisagem;

XII - Aprovar os estudos de viabilidade de ocupação em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido;

XIII - Analisar e aprovar Planos de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei;

XIV - Analisar projetos de regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente;

XV - Analisar projetos de parcelamento objeto de regularização fundiária de interesse específico;

XVI - Analisar e aprovar todos os atos relativos ao tombamento de edificações, conjuntos e sítios urbanos e identificação de edificações de interesse de preservação;

XVII - Apreciar a transferência de potencial construtivo entre imóveis nos casos previstos nesta Lei;

XVIII - Apreciar as propostas de intervenção na linha de costa para implantação de projetos e obras que não criem obstáculo ou alterem a hidrodinâmica;

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

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

XXI - Deliberar sobre os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XXII - Acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XXIII - Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

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

XXV - Zelar pela integração das políticas setoriais;

XXVI - Convocar, extraordinariamente, a Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade;

XXVII - Convocar debates públicos;

XXVIII - Elaborar e aprovar o regimento interno do CPMU;

XXIX - Aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;

XXX - Deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;

XXXI - Discutir e aprovar, juntamente com o CMHIS, os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XXXII - Apreçar recursos de decisão da CTA;

XXXIII - Assessorar a Câmara nas matérias urbanísticas.

Art. 292 As reuniões do CMPU serão realizadas com um quórum mínimo de metade mais um de seus membros devidamente empossados.

§ 1º As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, no âmbito de sua competência, ocorrerão como Resoluções, sujeitas à homologação do Chefe do Poder Executivo.

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

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

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

Art. 293 O CMPU, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 294 O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CMPU.

Seção V **Do fundo municipal de desenvolvimento urbano**

Art. 295 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

I - Orçamento municipal;

II - Transferências intergovernamentais;

III - Transferências de instituições privadas;

IV - Transferências do exterior;

V - Transferências de pessoa física;

VI - Receitas provenientes da utilização de bens públicos - Edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo não afetados por programas Habitacionais de Interesse Social, excetuados os recursos de utilização de áreas públicas inseridas em ZPA;

VII - Valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança e Estudo Técnico de Avaliação dos empreendimentos especiais;

VIII - Valores devidos em substituição à doação de áreas públicas nos processos de parcelamento do solo, nos termos previstos nesta Lei;

IX - Outorga onerosa do direito de construir;

X - Receitas oriundas de programas de regularização fundiária ou edilícia;

XI - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;

XII - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XIII - Receitas oriundas de multas e taxas de aprovações, execuções e infrações edilícias e urbanísticas;

XIV - Doações;

XV - Receitas provenientes de alienação de áreas objeto de desafetação;

XVI - Outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Parágrafo único. *O superávit financeiro apurado no balanço patrimonial do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando do encerramento de cada exercício financeiro, poderá ser transferido para o exercício seguinte, a crédito do Tesouro Municipal e de forma desvinculada, exceto quando se tratar de recursos vinculados pela Constituição Federal, pela legislação federal ou decorrentes de convênios, acordos e ajustes, bem como operações de crédito, quando houver. (Dispositivo incluído pela Lei nº 9749/2021).*

Art. 296 O Conselho Municipal de Política Urbana será responsável pela gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano, competindo-lhe especificamente:

I - Estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de acordo com as destinações previstas nesta Lei;

II - Encaminhar e aprovar, anualmente, a proposta de orçamento do Fundo e de seu plano de metas;

III - Aprovar as contas do Fundo antes de seu envio aos órgãos de controle interno;

IV - Dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo nas matérias de sua competência;

V - Definir normas, procedimentos e condições operacionais do Fundo;

VI - Dar publicidade às decisões, às análises das contas do Fundo e aos pareceres emitidos através de jornal de grande circulação ou de publicação em diário oficial;

VII - fiscalizar a aplicação de recursos vinculados às medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança.

Art. 297 Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor Urbano, especialmente:

I - Aquisição de espaço, implantação e/ou melhorias de equipamentos comunitários, priorizando atendimento à Macrozona Urbana de Reestruturação;

II - Aquisição de espaços e implantação de áreas públicas verdes e de lazer, inclusive para melhorias e/ou acréscimos nas áreas públicas já existentes, priorizando o atendimento à Macrozona Urbana de Reestruturação;

III - Proteção e recuperação de áreas e imóveis tombados e de interesse de preservação;

IV - Elaboração e implementação de estudos, projetos e intervenções urbanísticas;

V - Elaboração de projeto e implementação de obras de melhorias viárias, cicloviárias e de acessibilidade;

VI - Manutenção e aprimoramento da base de dados, possibilitando a geração de informações e indicadores para o monitoramento, planejamento e gestão urbana;

VII - levantamento de dados e avaliação sistemática do mercado imobiliário;

VIII - Regularização fundiária de interesse social de forma complementar e suplementar ao Fundo Municipal de Habitação;

IX - Produção de empreendimentos habitacionais de interesse social localizados em imóveis tombados e de interesse de preservação, de forma complementar e suplementar ao Fundo Municipal de Habitação;

X - Reabilitação de imóveis localizados nas ZEIUs, preferencialmente para atendimento habitacional destinado à população de baixa renda;

XI - Constituição de reserva fundiária no Município para execução de políticas públicas municipais, estaduais ou federais;

XII - Ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;

XIII- Diagnóstico, elaboração ou implementação de outros planos e projetos não previstos nos incisos acima que objetivem o atendimento das diretrizes e ações estratégicas das políticas urbanas expressas nesta Lei.

Art. 298 O funcionamento e organização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão regulamentados por ato do Poder Executivo no prazo de 180 dias a contar da publicação desta Lei.

Seção VI

Do sistema de informações municipais

Art. 299 O Sistema de Informações Municipais - SIM tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

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

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

I - Os cadastros completos dos setores do governo municipal;

II - Os indicadores sociais, econômicos e ambientais produzidos pelos órgãos de pesquisa federais, estaduais e municipais;

III - Os resultados das análises realizadas por técnicos do governo municipal e por consultorias contratadas;

IV - Dados do orçamento municipal.

Art. 300 O SIM deverá produzir um anuário com os indicadores do seu acervo a ser divulgado publicamente.

Art. 301 Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições e responsabilidades de cada órgão da Administração Municipal com relação ao SIM.

Art. 302 O Sistema de Informações Municipais obedecerá aos princípios:

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

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

Seção VII

Do orçamento participativo

Art. 303 O Poder Executivo incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual como condição obrigatória para sua aprovação.

Seção VIII

Audiências, debates e consultas públicas

Art. 304 A Audiência Pública é uma instância de discussão onde a administração pública informa e esclarece dúvidas sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana, de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercerem o direito à informação e o direito de manifestação sobre estes mesmos projetos.

Art. 305 O debate é uma instância de discussão onde a administração pública disponibiliza, de forma equânime, tempo e ferramentas para a exposição de pensamentos divergentes sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos.

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

Art. 306 A consulta pública é uma instância na qual a administração pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado.

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

Art. 307 A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 20 dias que a antecedem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurado o mínimo de 02 (duas) inserções em jornal de grande circulação e a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da Prefeitura Municipal.

§ 1º As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados, em dias úteis, de segunda à quinta-feira, após as 18h00.

§ 2º No caso de consulta pública, terá direito a voto o eleitor do Município de Vitória.

§ 3º Ao final de cada reunião será elaborado relatório contendo os pontos discutidos, que será anexado ao processo administrativo correspondente a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

Seção IX Da iniciativa popular

Art. 308 Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 1º A iniciativa popular para a elaboração de leis deverá atender ao disposto no [artigo 92 da Lei Orgânica do Município de Vitória](#).

§ 2º Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano será necessária a manifestação de no mínimo 5% (cinco por cento) dos eleitores do município, região ou bairros, dependendo da área de influência dos mesmos.

Seção X Do Plebiscito e Referendo

Art. 309 O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Parágrafo Único. O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão.

Art. 310 O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal, decidida no todo ou em parte.

Art. 311 O plebiscito e o referendo de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto no [artigo 94 da Lei Orgânica do Município de](#)

[Vitória](#)

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 312 A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo Poder Executivo Municipal no atendimento aos objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 313 Consideram-se como partes integrantes desta Lei os mapas e tabelas estabelecidos nos seguintes Anexos:

I - Anexo 1 - Macrozoneamento;

II - Anexo 2 - Zoneamento de uso e ocupação do solo e alturas;

III - Anexo 3 - Zonas especiais de interesse urbanístico;

IV - Anexo 4 - Hierarquia viária;

V - Anexo 5 - Rede cicloviária e características físicas e estruturais da rede cicloviária básica;

VI - Anexo 6 - Características físicas e estruturais da rede viária básica;

VII - Anexo 7 - Mapeamento dos projetos viários e das faixas de recuo para projetos de requalificação urbana;

VIII - Anexo 8 - Atividades permitidas por zona e distribuição em grupos e subgrupos;

IX - Anexo 9 - Índice de controle urbanístico por zona;

X - Anexo 10 - Zona de Ocupação Preferencial 5 - Centro;

XI - Anexo 11 - Zona de Ocupação Específica 1 - Zona Aeroportuária;

XII - Anexo 12 - Zona de Ocupação Específica 4 - Zona Portuária;

XIII - Anexo 13 - Mapeamento das bacias críticas;

XIV - Anexo 14 - Definição da divisa dos lotes;

XV - Anexo 15 - Afastamentos laterais e de fundos;

XVI - Anexo 16 - Exigências de vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga, dentre outros;

XVII - Anexo 17 - Vias com restrição de acesso de veículos;

XVIII - Anexo 18 - Arborização em estacionamento;

XIX - Anexo 19 - Edificações e monumentos naturais de interesse de preservação e tombadas;

XX - Anexo 20 - Marcos naturais e construídos objeto de plano de preservação da paisagem;

XXI - Anexo 21 - Glossário.

Art. 314 Ficam convalidadas leis específicas e regulamentos que não contrariem a presente Lei.

Art. 315 São considerados atos complementares ao Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Política Urbana, que tenham por objeto:

I - Deliberações normativas de uso e ocupação do solo;

II - Interpretações de textos legais não conceituados em Lei;

III - Os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana, a teor desta Lei e sua regulamentação.

Art. 316 Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo Alvará de Execução já foi concedido antes da vigência desta Lei terão prazo de 36 (trinta e seis) meses para a conclusão da obra após a publicação desta Lei.

§ 1º O prazo para conclusão da obra poderá ser renovado, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

§ 2º Nos casos de renovação, conforme estabelecido no parágrafo 1º, fica vedada a comunicação de paralisação de obra.

§ 3º A paralisação da obra não interrompe a contagem do prazo previsto neste artigo.

§ 4º Casos excepcionais de renovação não enquadradas anteriormente poderão ser encaminhados para análise do CMPU.

Art. 317 Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, terão um prazo de 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de publicação desta Lei, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

Parágrafo Único. O prazo para conclusão da obra atenderá o estabelecido no artigo 316 desta Lei.

Art. 318 Os projetos integrantes dos processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo.

§ 1º Os projetos de que trata o caput deste artigo terão 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução e 36 (trinta e seis) meses para conclusão das obras a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

§ 2º Os prazos para requerer o alvará de execução e para conclusão das obras estabelecidos no §1º deste artigo, poderão ser renovados, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

Art. 319 As situações previstas nos artigos 316, 317 e 318, que compreenderem projetos de condomínios compostos por 04 (quatro) ou mais blocos e caracterizados como empreendimento único, terá o prazo do Alvará de Execução concedido conforme cronograma de obras apresentado pelo requerente, sendo este prazo limitado a 84 (oitenta e quatro) meses.

Art. 320 As obras cuja execução ficarem comprovadamente na dependência de ação judicial, que implique na paralisação das obras, poderão revalidar o Alvará de Execução tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 321 A substituição de projetos integrantes de processos administrativos de aprovação de projetos ainda não concluídos, com alteração de uso e/ou incorporação de novos terrenos, obedecerá ao regime urbanístico estabelecido neste Plano Diretor Urbano, mesmo que os processos tenham sido protocolados antes da vigência desta Lei.

Art. 322 As solicitações protocoladas na vigência desta Lei para modificação de construção ainda não concluída, mas licenciada com base em legislação anterior, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, com exceção da taxa de permeabilidade.

§ 1º A aprovação dos projetos de modificação tratados no caput deste artigo não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes desta Lei.

§ 2º Será tolerado o agravamento dos índices de controle urbanísticos nas modificações de projetos decorrentes da necessidade de adequação de projeto já aprovado à gleba ou aos lotes nos seguintes casos:

I - Por motivo de divergências com os assentamentos registraes, os quais tenham sido objeto de processo judicial de dívida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - Em razão de superveniente decisão judicial que altere a configuração ou área da gleba ou lote, ou declare a aquisição de domínio.

§ 3º Para os efeitos do disposto no parágrafo anterior, a construção deverá ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar e concluídas as obras no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 323 Com exceção dos casos expressamente previstos nesta Lei, o Alvará de Aprovação terá validade máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de emissão do respectivo Alvará.

Art. 324 Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Alvará de Aprovação de projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo à legislação vigente.

Art. 325 As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei para uso não residencial, poderão ser ocupadas, a critério da CTA, por atividades consideradas como de uso permitido na Zona de Implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

Parágrafo Único. Nos casos previstos no caput deste artigo, onde a Zona de uso de sua implantação não permitir nenhum tipo de atividade, as edificações poderão ser ocupadas, a critério da CTA, por atividades do Grupo G1.

Art. 326 A edificação que possua projeto aprovado antes da vigência desta Lei para determinada atividade, poderá ser ocupada pela mesma atividade para a qual foi aprovada, sem prejuízo de seu enquadramento como empreendimento especial e gerador de impacto urbano.

Art. 327 Examinar-se-á de acordo com o regime vigente anteriormente a esta Lei, os processos administrativos para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei.

Art. 328 A aprovação de projeto de regularização e/ou a renovação do licenciamento de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, com área e atividades constantes no alvará de localização e funcionamento, poderá ser considerada admitida, a critério do C MPU, quando for classificada em G3, como empreendimento especial ou como empreendimento de impacto de vizinhança.

Parágrafo Único. Quando as atividades previstas neste artigo forem classificadas como G1 e G2, as mesmas serão consideradas permitidas.

Art. 329 A composição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano - CMDPU, definida na [Lei 6.705, de 13 de outubro de 2006](#), fica mantida até o cumprimento do período do mandato atual, após este período os novos conselheiros serão nomeados conforme estabelecido no § 6º do artigo 290 desta Lei.

Parágrafo Único. Será realizada a nomeação e eleição dos novos conselheiros incluídos nesta Lei, cujo mandato será complementar ao período já em vigência.

Art. 330 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 331 Fica revogada a [Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006](#).

Palácio Jerônimo Monteiro, em 21 de maio de 2018.

LUCIANO SANTOS REZENDE
PREFEITO MUNICIPAL

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Vitória.









**ANEXO 4
HIERARQUIA VIÁRIA**

TIPO DE VIA	NOME DO LOGRADOURO	TIPO DO LOGRADOURO
	ALEXANDRE BUAIZ	AVENIDA
	AMÉRICO BUAIZ	AVENIDA
	BR-101 NORTE - GOVERNADOR MARIO COVAS	RODOVIA
	CLÓVIS MACHADO	RUA
	DANTE MICHELINI	AVENIDA
	DARCY CASTELO MENDONÇA	PONTE
	DESEMBARGADOR SANTOS NEVES	AVENIDA
	DO PEDÁGIO	PRAÇA
	DO PRINCIPE	PONTE
	DOS EXPEDICIONÁRIOS	AVENIDA
	DUKLA DE AGUIAR	RUA
	ELIAS MIGUEL	AVENIDA
	FERNANDO FERRARI	AVENIDA
	GELU VERVLOET DOS SANTOS	RUA
	GETÚLIO VARGAS	AVENIDA

ARTERIAL METROPOLITANA	GOVERNADOR BLEY	AVENIDA
	HENRIQUE NOVAES	RUA
	HUMBERTO MARTINS DE PAULA	RUA
	JERÔNIMO MONTEIRO	AVENIDA
	JOSÉ MARIA VIVACQUA SANTOS	AVENIDA
	LEITÃO DA SILVA	AVENIDA
	MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES	AVENIDA
	NAIR AZEVEDO SILVA	AVENIDA
	NOSSA SENHORA DA PENHA	AVENIDA
	NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES	AVENIDA
	PEDRO NOLASCO	RUA
	PRESIDENTE FLORENTINO AVIDOS	AVENIDA
	PRINCESA ISABEL	AVENIDA
	PROCURADOR ANTÔNIO BENEDICTO AMANCIO PEREIRA	RUA
	SATURNINO DE BRITO	AVENIDA
	VITÓRIA	AVENIDA
ARTERIAL MUNICIPAL	ADALBERTO SIMÃO NADER	AVENIDA
	DONA MARIA ROSA	RUA
	JOSÉ CASSIANO DOS SANTOS	RUA
	MARUIPE	AVENIDA
	PAULINO MULLER	AVENIDA
	SANTO ANTÔNIO	AVENIDA
	SERAFIM DERENZE	RODOVIA
	SOLDADO MANOEL FURTADO	RUA
VICENTE GUIDA	PRAÇA	
COLETORA	ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO	RUA
	ALZIRO ZARUR	AVENIDA
	ANÍSIO FERNANDES COELHO	AVENIDA
	ARISTOBULO BARBOSA LEAO	RUA
	AYRTON SENNA DA SILVA	PONTE
	CAPITÃO JOÃO BRANDÃO	AVENIDA
	CARLOS MARTINS	RUA
	DARCY GRUJÓ	RUA
	DAS PALMEIRAS	RUA
	DESEMBARGADOR DERMEVAL LYRIO	AVENIDA
	DUKLA DE AGUIAR	RUA
	ELZA DE JESUS	RUA
	FORTUNATO ABREU GAGNO	RUA
	HUGO VIOLA	AVENIDA
	JAIR ETIENNE DESSAUNE	AVENIDA
	JOÃO BAPTISTA PARRA	AVENIDA
	JOSE CELSO CLÁUDIO	RUA
	MARECHAL CAMPOS	AVENIDA
	PHILOGOMIRO LANNES	PRAÇA
	PROFESSOR FERNANDO DUARTE RABELO	AVENIDA
RIO BRANCO	AVENIDA	
ROZENDO SERAPIÃO DE SOUZA FILHO	AVENIDA	
WOLGHANO NETTO	PRAÇA	
LOCAL PRINCIPAL	AFFONSO CLÁUDIO	RUA
	ALBERTO TORRES	AVENIDA
	ALCINO PEREIRA NETTO	RUA
	ALEIXO NETTO	RUA
	ALVIM SOARES BERMUDES	RUA
	AMÉLIA DA CUNHA ORNELAS	RUA
	ANNÍBAL ANTHERO MARTINS	PRAÇA
	ARMANDO DUARTE RABELLO	AVENIDA
	ARQUITETO DÉCIO THEVENARD	RUA
	AUGUSTO EMILIO ESTELITA LINS	AVENIDA
	BARÃO DE MAUÁ	RUA
	BELMIRO TEIXEIRA PIMENTA	RUA
	CARLOS EDUARDO MONTEIRO DE LEMOS	RUA
	CARLOS GOMES DE SA	AVENIDA
	CARLOS GOMES LUCAS	RUA
	CARLOS MARTINS	RUA
	CARLOS MOREIRA LIMA	AVENIDA
	CARLOS ORLANDO CARVALHO	AVENIDA
	CEZAR HILAL	AVENIDA
	CHAFIC MURAD	RUA
	CLETO NUNES	AVENIDA
	COMISSARIO OCTAVIO QUEIROZ	RUA
	CONSTANTE SODRÉ	RUA
	DA GRÉCIA	RUA
	DÁRIO LOURENÇO DE SOUZA	AVENIDA
	DESEMBARGADOR FERREIRA COELHO	RUA
	DESEMBARGADOR GILSON MENDONÇA	RUA
	DOM BENEDITO	RUA
	DOUTOR AMÉRICO OLIVEIRA	RUA
	DOUTOR EURICO DE AGUIAR	RUA
	DOUTOR JOAO CARLOS DE SOUZA	RUA
	DOUTOR PEDRO FEU ROSA	AVENIDA
DUARTE LEMOS	AVENIDA	

ENGENHEIRO GUILHERME JOSE MONJARDIM VAREJAO	RUA
ENGENHEIRO RUBENS BLEY	RUA
EUGENILIO RAMOS	RUA
FILOGONIO MOTTA	RUA
FRANCISCO FUNDÃO	RUA
FRANCISCO GENEROSO DA FONSECA	AVENIDA
FRANCISCO RUBIM	RUA
HERMES CURRY CARNEIRO	RUA
ITALINA PEREIRA MOTTA	RUA
JERÓNIMO VERVLOET	AVENIDA
JOÃO DA CRUZ	RUA
JOÃO RICARDO HERMANN SCHORLING	RUA
JOÃO SANTOS FILHO	AVENIDA
JOAQUIM LEOPOLDINO LOPES	RUA
JOSÉ TEIXEIRA	RUA
JOUBERT DE BARROS	AVENIDA
JUDITH LEÃO CASTELLO RIBEIRO	AVENIDA
JUDITH MARIA TOVAR VAREJÃO	RUA
LUDWIK MACAL	RUA
LUIZ MANOEL VELLOZO	AVENIDA
MARCOS DE AZEVEDO	AVENIDA
PRESIDENTE COSTA E SILVA	AVENIDA
RANULPHO BARBOSA DOS SANTOS	AVENIDA
RAUL OLIVEIRA NEVES	AVENIDA
REGINA FRIGERI FURNO	PRAÇA
REPUBLICA	AVENIDA
ROBERT KENNEDY	AVENIDA
ROZENDO SERAPIÃO DE SOUZA FILHO	AVENIDA
SATURNINO RANGEL MAURO	AVENIDA
VICTORINO CARDOSO	RUA



































































GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA					ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 01	
CATEGORIAS DE USO						
TIPO DE ZONA	RESIDENCIAL				NÃO RESIDENCIAL E EMPREENDIMENTO ESPECIAL	EMPREENDIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
	UNIFAMILIAR (R1)	MULTIFAMILIAR				
		DE PEQUENO PORTE (R2)	HORIZONTAL (R3)	VERTICAL (R4)		
ZOR 1	P	NP (1)	P	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1 e Empreendimentos Especiais G1 nas vias locais principais e as atividades classificadas em G1e G2 e Empreendimentos Especiais G1 e G2 nas vias coletoras ,com exceção do subgrupo G.	NP
ZOR 2	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e Empreendimentos Especiais G1 em qualquer via e as atividades classificadas em G2 e Empreendimentos Especiais G2 nas vias locais principais e coletoras,com exceção do subgrupo G.	NP
ZOR 3	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas como G1 e Empreendimentos Especiais G1, os hotéis e apart-hotéis e similares, enquadrados ou não como Empreendimento Especial, e o uso misto nas seguintes vias: Av. Dante Michelini, Rua Nicolau Von Schilgen, Av. Antônio Borges e Av. Construtor David Teixeira.	NP
ZOC 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e Empreendimentos Especiais G1 em qualquer via e as atividades classificadas em G2 e Empreendimentos Especiais G2 nas vias locais principais e coletoras,com exceção do subgrupo G. Na zoe 1 - Praia do Canto e Santa Luiza serão permitidas, em todas as vias, as atividades classificadas G1, G2 e o subgrupo K do grupo G3;e Empreendimentos especiais G1, G2 e do Subgruoo K do gruo G3.	NP
ZOC 2	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e Empreendimentos Especiais G1 em qualquer via e as atividades classificadas em G2 e Empreendimentos Especiais G2 nas vias locais principais e coletoras, com exceção do subgrupo G. Na ZOC 2 - Enseada do Suá, nos lotes que possuem divisa lateral voltada para a Aven ida Nossa Senhora dos Navegantes, poderão ser implantadas as mesmas atividades permitidas na ZOP 4, mantidos os índices de controle urbanísticos estabelecidos para a ZOC 2.	NP
ZOC 3	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e Empreendimentos Especiais G1 em qualquer via e as atividades classificadas em G2 e Empreendimentos Especiais G2 nas vias locais principais e coletoras,com exceção do subgrupo G.	NP
ZOP 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1,G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1,G2 e G3,	P
ZOP 2						
ZOP 3						
ZOP 4						
ZOP 5						

GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA					ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 02	
CATEGORIAS DE USO						
TIPO DE ZONA	UNIFAMILIAR (R1)	RESIDENCIAL			NÃO RESIDENCIAL E EMPREENDIMENTO ESPECIAL	EMPREEDIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
		DE PEQUENO PORTE (R2)	HORIZONTAL (R3)	VERTICAL (R4)		
ZAR 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3. Na ZAR 2 - Dante Michelini será permitido atividades e Empreendimentos Especiais dos grupos G1,G2 e subgrupo K do grupo G3.	P
ZAR 2						
ZPT	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades do Subgrupo M classificadas em G3 e os Empreendimentos Especiais G3, do mesmo subgrupo.	P
ZOE 1	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3. São permitidas as atividades e Empreendimentos Especiais do subgrupo N do grupo G3.	P
ZOE 2						
ZOE 3						
ZOE 4						
ZOE 5						
ZI	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2, G3 e G4 e os Empreendimentos Especiais G1, G2, G3 e G4.	P
ZEIS 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2, e	NP

					Empreendimentos Especiais G1 e G2 em todas as vias.	
ZEIS 2	P	P	P	P	NP	P
ZOL 1						
ZOL 2	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2, e Empreendimentos Especiais G1 e G2 em todas as vias.	NP
OBSERVAÇÕES:						
1. Na ZOR 1- Morada de Camburi será permitido o uso residencial multifamiliar de pequeno porte R2. As atividades do SUBGRUPO L serão permitidas nos lotes e áreas limítrofes à linha da Costa, desde que observado o disposto no artigo 18, com exceção das Zonas de Proteção Ambiental, cuja análise quanto à implantação de atividades será realizada pelo órgão competente. As atividades enquadradas em G2 e G3, quando se tratar de funcionamento de escritório de contato da empresa, ou seja, sem o efetivo exercício da atividade, poderão ser permitidas nas zonas de uso em que seu funcionamento efetivo é proibido, desde que observada a área máxima dos grupos permitidos no local. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar como tipo de licenciamento: Escritório de contato de empresa .						
4. Na Zona do Parq. le Tecnológico será permitido o uso misto nas áreas delimitadas no Anexo 9 - Mapa 1 como Área Mista 1 e Área Mista 2, na proporção dos índices estabelecidos no Anexo 9 - Tabela 3.						

GRUPO 1: São classificadas neste grupo as atividades dos subgrupos A, B, C, D e E, sendo que estas serão progressivamente reenquadradas para os grupos 2 e 3 a medida que se ultrapasse o limite de área estabelecido nas tabelas abaixo:

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS				ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 01	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m ²)			EMPREENDIMENTO ESPECIAL (m ²) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m ²) ÁREA COMPUTÁVEL
	G1	G2	G3		
A	ATÉ 600	ACIMA DE 600 ATÉ 1500	ACIMA DE 1500		
Academias de dança Academias de ginástica Atividades de yoga, pilates e antiginástica Bar, Choperia, Whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Comércio varejista de bebidas Comércio de materiais de construção em geral Comércio de materiais elétricos para construção Lanchonetes, cafés, casas de chá, de sucos e similares Padaria, confeitaria, panificadora Restaurante e similares				ACIMA DE 600	ACIMA DE 5000
Açougue e casa de carne e aves abatidas Agência de empregos e treinamento de pessoal Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas Agências de notícias Agências de publicidade Agências de viagens Agências matrimoniais Agente de propriedade industrial Albergue turístico Alfaiataria Alojamento de animais domésticos Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos, de fitas, vídeos, discos, cartuchos e similares, de outros objetos pessoais e domésticos, inclusive livros Atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida Atividades de bibliotecas e arquivos Atividades de contabilidade Atividades de design não especificadas anteriormente Atividades de despachantes aduaneiros Atividades de investigação particular Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos Atividades de terapias alternativas Atividades veterinárias Auto-escola ou formação de condutores Bolsa de mercadorias Bolsa de valores Caixas eletrônicos Cantina - serviços de alimentação privativos Cartórios Casas lotéricas Chaveiros Comércio de anestésicos Comércio de antiguidades Comércio de artigos de armarinho, bijuterias e artesanatos Comércio de artigos de caça, pesca, "camping" e esportivos Comércio de artigos da cama, mesa e banho Comércio de artigos de colchoaria Comércio de artigos de iluminação Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal Comércio de artigos de relojoaria e joalheria Comércio de artigos de uso doméstico, de decoração, de artigos importados, de artigos para presentes, de embalagens e de utilidade domésticas, peças e acessórios e materiais para pequenos consertos domésticos Comércio de artigos do vestuário e complementos Comércio de artigos fotográficos e para filmagem Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica Comércio de artigos para festas Comércio de artigos para limpeza				ACIMA DE 3000	ACIMA DE 5000

Comércio de artigos religiosos
 Comércio de artigos usados
 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 e artigos de viagem
 Comércio de couros e espumas
 Comércio de discos e fitas
 Comércio de eletrodomésticos
 Comércio de extintores
 Comércio de fechadura e outros produtos de segurança
 Comércio de ferragens, ferramentas e produtos metalúrgicos
 Comércio de gelo
 Comércio de gêneros alimentícios inclusive hortifrutigranjeiros
 Comércio de instrumentos musicais e acessórios
 Comércio de insumo para gráficas e similares
 Comércio de jornais e revistas
 Comércio de laticínios, frios e conservas
 Comércio de madeira e seus artefatos
 Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios
 Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos domésticos e escritório
 Comércio de máquinas, equipamentos e materiais de comunicação
 Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios
 Comércio de materiais de engenharia em geral
 Comércio de mercadorias em lojas de conveniência
 Comércio de mercadorias para bordo em geral e comissaria
 Comércio de móveis
 Comércio de objetos de arte
 Comércio de pedras (sem beneficiamento)
 Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações
 Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios
 Comércio de plantas artificiais e/ou cultivo de plantas, flores naturais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e de serviço de jardinagem
 Comércio de produtos e equipamentos para tratamento de águas e efluentes líquidos
 Comércio de refeições prontas (sem consumo local)
 Comércio de tecidos
 Comércio de tintas, vernizes e resinas
 Comércio de utensílios e aparelho médico-hospitalares, ortopédico, odontológicos e auditivos
 Comércio de vidros e espelhos
 Comércio de vimes e congêneres
 Comércio por meios eletrônicos
 Confecção de roupas
 Consultoria e assessoria em geral
 Consultoria Esotérica
 Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito)
 Corretora de títulos e/ou valores Corretoras de câmbio
 Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde
 Criação de animais de estimação
 Criação de peixes ornamentais
 Curso de qualificação e/ou formação profissional
 Cursos de idiomas
 Cursos de informática
 Cursos de pilotagem
 Cursos ligados às artes e cultura inclusive música
 Design de produto
 Despachante
 Distribuição de filmes e vídeos
 Distribuidora de livros, jornais e outras publicações
 Distribuidoras de títulos e valores mobiliários
 Drogeria - Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas
 Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos
 Empresa de administração em geral
 Empresa de assistência a produtores rurais - consultoria
 Empresa de auditoria, peritagem e avaliação
 Empresa de capitalização
 Empresa de comunicação
 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 construção em geral (exceto depósito de materiais, máquinas e veículos)
 Empresa de consultoria e assessoria em geral
 Empresa de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes
 Empresa de financiamento, seguros e créditos
 Empresa de florestamento e reflorestamento
 Empresa de inspeção e/ou reparos navais
 Empresa de instalação e manutenção de acessórios de decoração
 Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral
 Empresa de organização, planejamento, assessoria de projetos
 Empresa de pesquisa, prospecção e perfuração de poços petrolíferos
 Empresa de pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração)
 Empresa de radiodifusão
 Empresa de reparação e instalação de energia elétrica
 Empresa de reparação, instalação e manutenção de elevadores e escadas ou esteiras rolantes
 Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística
 Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras
 Escritório de contato para Auto-socorro Volante
 Escritório de aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime (exceto depósito de materiais, máquinas e veículos)

Escritório de empresa de atividades de apoio à pecuária
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 metálicos
Escritório de empresa de extração e/ou beneficiamento de minerais não metálicos
Escritório de empresa de transporte
Escritório de empresa de transporte escolar
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 jogos de sinuca, bilhar e similares
Exploração de máquinas de serviços pessoais acionados por moeda
Fabricação de alimentos para animais
Fabricação de artefatos diversos de bambu, palha, vime, cortiça e materiais trançados - exceto móveis
Fabricação de artigos de couros e peles
Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouterias
Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria
Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, dropes, bombons, chocolates e similares
Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos
Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares
Fabricação de canetas, lápis e outros artigos para escritório
Fabricação de cerveja e chopp
Fabricação de condimentos e essências alimentícias
Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados
Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes
Fabricação de estofados e capas para veículos
Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos
Fabricação de instrumentos e material ótico
Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios
Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas
Fabricação de margarina e outras gorduras vegetais e de óleos não comestíveis de animais
Fabricação de massas alimentícias e biscoitos
Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios
Fabricação de material fotográfico e cinematográfico
Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas
Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas
Fabricação de óleos e gorduras comestíveis
Fabricação de óleos vegetais, animais ou minerais
Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica
Fabricação de produtos alimentícios
Fabricação de produtos de limpeza e polimento
Fabricação de produtos de padaria e confeitaria
Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas
Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componente
Fabricação de toldos e artefatos de lona
Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de armarinho
Fabricação de vinhos e vinagres
Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com manipulação de fórmulas
Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos
Galeria de arte e museus
Higiene e embelezamento de animais domésticos
Impermeabilização em obras de engenharia civil
Incorporação de imóveis
Laboratório de análises técnicas
Laboratório fotográfico
Lavanderias e tinturarias
Leiloeiros independentes
Livraria
Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro- eletrônicos, esportivos e de lazer
Locação de bens móveis e imóveis (exceto veículos)
Locação de equipamentos de sonorização
Loja de departamentos ou magazines
Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório
Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia - inclusive de microondas e repetidoras
Mercearia
Oficina de costuras
Organização e exploração de atividades e instalações desportivas
Ótica
Papeleria
Peixaria
Perfuração e construção de poços de água
Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas
Preparação do pescado e conservas do pescado
Prestação de serviço de entretenimento infantil
Prestação de serviço de fornecimento de mão-de-obra para demonstração de produtos
Prestação de serviços de carga e recarga de extintores de incêndio
Prestação de serviços de estampa (silk-screen)
Prestação de serviços de informática
Prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis
Prestação de serviços de telecomunicações
Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos
Prestação de serviços postais
Processamento, preservação e produção de conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais

Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem Reparação de jóias e relógios Representação estrangeira e consulado Reprodução de software em qualquer suporte Salas de acesso à internet Salão de beleza e estética Serviço de entrega rápida Serviço de organização de festas e eventos Serviço de remoção de pacientes Serviço em acupuntura Serviços advocatícios Serviços de adestramento de animais domésticos Serviços de alimentação para eventos e recepções - bufê Serviços de alojamento: pensões, república de estudante, hospedaria e similares Serviços de arquitetura, projetos de engenharia e serviços complementares Serviços de borracharia para veículos automotores Serviços de cobrança e de informações cadastrais Serviços de decoração de interiores Serviços de decoração, instalação e locação de equipamentos para festas Serviços de fisioterapia e terapia ocupacional Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares Serviços de gravação de carimbos Serviços de hemoterapia Serviços de medição de consumo de energia elétrica, gás e água Serviços de microfilmagem Serviços de promoção de planos de assistência médica e odontológica Serviços de prótese dentária Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores Serviços de tatuagens e colocação de piercing Serviços de tradução, interpretação e similares Serviços domésticos Serviços gráficos Serviços subaquáticos em geral Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia Sindicato e sede de partidos políticos Sorveteria Tabacaria Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial Vidraçaria		
---	--	--

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS				ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 09	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m ²)			EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G1 ATE 1000	G2 ACIMA DE 1000 ATE 3000	G3 ACIMA DE 3000		
B					
Atividades complementares ao serviço de saúde Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares Atividades de clínica médica (clínicas, consultórios e ambulatórios) Atividades de clínica odontológica Atividades de organizações religiosas Condomínios residenciais para idosos e pessoas com deficiência Exploração de estacionamento para veículos (1) Igrejas/Templos Instituições de longa permanência para idosos Laboratórios de análises clínicas Orfanatos Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia				ACIMA DE 1000	ACIMA DE 5000

OBS.: 1. Quando se tratar de área destinada às vagas de estacionamento decorrentes da aprovação do projeto de edificação não residencial e de uso misto, deverá ser considerada como tolerada a totalidade da área efetivamente aprovada e utilizada como estacionamento.

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS				ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 09	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m ²)			EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G1 ATE 3000	G2 ACIMA DE 3000 ATE 5000	G3 ACIMA DE 5000		
C					
Administração pública em geral Associação de entidade de classe, profissional Supermercados - comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios				ACIMA DE 1500	ACIMA DE 5000

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS				ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 10
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m ²)		EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G1 ATÉ 3000	G2 ACIMA DE 3000		
D				
Cursos preparatórios para concursos Educação profissional de nível técnico Educação Infantil - Creche Educação Infantil - Pré-escola			ACIMA DE 1500 COM QUALQUER ÁREA QUANDO LOCALIZADOS NAS VIAS ARTERIAIS. NAS	ACIMA DE 10000

Ensino de esportes Ensino Fundamental Ensino Médio	DEMAIS VIAS COM ÁREA ACIMA DE 1500	
--	---------------------------------------	--

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 10
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G1		
E	SEM LIMITE		EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Albergues assistenciais Centro comunitário e associação de bairro Serviços de assistência social sem alojamento			ACIMA DE 3000
Equipamentos públicos comunitários - posto de saúde, atendimento a idosos e similares			ACIMA DE 1000
Equipamentos públicos comunitários - escolas, creches e similares			ACIMA DE 1500
Condomínios de prédios residenciais ou não (1) Equipamento de infraestrutura urbana			NA*
OBS.: 2. O licenciamento da atividade "Condomínios de prédios residenciais ou não" em imóveis aprovados para o uso residencial não configuram alteração do uso da edificação para o uso misto. *NA: não se aplica.			

GRUPO 2: São classificadas neste grupo as atividades dos subgrupos F, G, H e I, sendo que estas serão progressivamente reequadradas para o grupo 3 a medida que se ultrapasse o limite de área estabelecido nas tabelas abaixo:

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 11
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G2	G3	
F	ATÉ 1500	ACIMA DE 1500	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Casas de festas e eventos Centro de convenções			ACIMA DE 600
Depósito de material de construção em geral Distribuidora de produtos farmacêuticos			ACIMA DE 1000
Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime Armazéns gerais Atividades de vigilância e segurança privada Atividades relacionadas à limpeza urbana e esgoto Banco e casa bancária Comércio de embarcações e outros veículos recreativos suas peças e acessórios Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, 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 veículos automotores novos e/ou usados Conserto e restauração de artigos de madeira e do mobiliário Distribuidora de gelo Distribuidora de produtos para bares e mercearias Distribuidora de sorvete Engarrafamento e gaseificação de água mineral Fabricação de aparelhos elétricos inclusive peças e acessórios Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria Fabricação de gelo Fabricação de instrumentos não-eletrônicos e utensílios para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório Fabricação de material e serviços gráficos Fabricação de mobiliário para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório Fabricação e engarrafamento de aguardente e outras bebidas alcoólicas Fabricação e engarrafamento de bebidas não alcoólicas Funerária Impressão e edição de jornais, livros e revistas Locação de caçamba de entulhos Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas Locação de veículos Montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos Serviços de somato-conservação de cadáveres Transporte escolar			ACIMA DE 3000
			ACIMA DE 5000

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 12
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G2	G3	
G	ATÉ 1500	ACIMA DE 1500	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Abate de aves Coleta, separação e comércio de resíduos e sucatas Comércio de lubrificantes para veículos automotores			ACIMA DE 3000
			ACIMA DE 5000

Distribuição de água por caminhões Empresa de transporte de cargas e mudanças Fabricação de artefatos de cordoaria Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados - inclusive peças Fabricação de café solúvel Fabricação de equipamentos e acessórios para segurança pessoal e profissional Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal Fabricação de outros artigos de carpintaria para construção Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados Ferro velho e sucata Marcenaria Recondicionamento de pneumáticos Serralheria Serviço de guarda-móveis Serviço de reboque de veículos Serviço de tornearia e soldagem Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores Serviços de manutenção e reparação de veículos automotores		
--	--	--

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 13
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G2	G3	
H	ATE 3000	ACIMA DE 3000	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Clubes sociais, desportivos e similares Estádio de esportes Ginásio de esportes Hospital			ACIMA DE 1000 ACIMA DE 5000

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 13
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G2	G3	
I	SEM LIMITE		EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Apart-hotel Hotel			ACIMA DE 3000 ACIMA DE 10000
Bolicho Pousada, Pensões e Similares			ACIMA DE 3000 ACIMA DE 5000
Cinema Exploração de salas de espetáculos Teatro			ACIMA DE 1500

GRUPO 3: São classificadas neste grupo as atividades dos subgrupos J, K, L, M e N:

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 14
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G3	G3	
J	SEM LIMITE		EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
Comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP) Distribuidora de combustíveis e derivados Posto de abastecimento de veículos automotores			QUALQUER ÁREA ACIMA DE 5000
Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos			ACIMA DE 5000
Educação profissional de nível tecnológico Educação superior - Graduação Educação superior - Graduação e pós-graduação			ACIMA DE 1500 ACIMA DE 10000
Cemitérios Comércio de aeronaves Comércio de armas e munições Comércio de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos Construção de embarcações para uso comercial e para usos especiais - exceto de grande porte Construção e montagem de aeronaves Construção e montagem de locomotivas, vagões e outros materiais rodantes Construção e reparação de embarcações de grande porte Empresa de construção em geral inclusive depósito de materiais, máquinas e veículos Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano Empresa de transporte marítimo e serviços complementares Estação de tratamento de lixo Exploração comercial de edifício-garagem Fabricação de adesivos e selantes Fabricação de álcool Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais Fabricação de artefatos de fibra de vidro Fabricação de artefatos de material plástico para outros usos			ACIMA DE 3000 ACIMA DE 5000

Fabricação de artefatos diversos de borracha Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários Fabricação de blocos, placas e outros artigos de cimento moldadas de concreto Fabricação de cloro e álcalis Fabricação de colchões Fabricação de couros, peles e produtos similares Fabricação de elastômeros Fabricação de estruturas metálicas Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não elétricos para instalações térmicas, inclusive peças Fabricação de fósforos de segurança Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico Fabricação de material cerâmico Fabricação de material elétrico e de comunicação Fabricação de material eletrônico. Excluem-se os de comunicação Fabricação de outros tubos de ferro e aço Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores ou não Fabricação de produtos de minerais não metálicos Fabricação de resinas termoplásticas Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas Fabricação de tubos de aço com costura Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças Fabricação e preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos Frigorífico e preparação de carne e subprodutos sem abate Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais Indústria mecânica Indústria metalúrgica Indústria têxtil Limpeza urbana - exceto gestão de aterros sanitários Marmoraria - Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras Moagem de trigo e fabricação de derivados Montagem de estruturas metálicas - exceto temporárias Motel Operação de aeroportos e campos de aterrissagem Posto de abastecimento de aeronaves Preparação do leite e produtos de laticínios Prestação de serviços complementares da atividade transportes aéreos 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 Serviço de cromagem e niquelação Serviços de manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados Terminais aeroviários, ferroviários, portuários e rodoviários Terminal pesqueiro Torrefação e moagem de café				
ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 16	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)	EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL	
	G3			
K	SEM LIMITE			
Bar, choperia, whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Boite, discotecas, danceterias e similares Casas de festas e eventos Casas de shows Lanchonetes, cafés, casas de chá, de sucos e similares <u>Restaurantes e similares</u>	ACIMA DE 600	ACIMA DE 5000		
Parque de diversões e Parques temáticos Parque de exposições	ACIMA DE 3000			
ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 17	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)	EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL	
	G3			
L	SEM LIMITE			
Garagem de barcos, lanchas Guarda de barcos de lazer, garagem náutica Marina Posto de abastecimento de embarcações	ACIMA DE 1500	ACIMA DE 5000		
ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8	

		TABELA 02 FOLHA 17	
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)		EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G3	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL	
M	SEM LIMITE		
Academias de dança Academias de ginástica Atividades de yoga, pilates e antiginástica Bar, choperia, whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Lanchonetes, cafés, casas de chá, de sucos e similares Padaria, confeitaria, panificadora Restaurante e similares			ACIMA DE 5000
Administração pública em geral Agência de empregos e treinamento de pessoal Agências de notícias Agências de publicidade Albergues assistenciais Alfaiataria Apart-hotel Armazéns gerais Associação de entidade de classe, profissional Atividades complementares ao serviço de saúde Atividades de contabilidade Atividades de bibliotecas e arquivos Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos Atividades de vigilância e segurança privada Banco e casa bancária Caixas eletrônicos Cantinas - serviços de alimentação privativos Cartórios Casas lotéricas Centro de convenções Chaveiros Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal Comércio de artigos do vestuário e complementos Comércio de artigos fotográficos e para filmagem Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios Comércio de jornais e revistas Comércio de mercadorias em lojas de conveniência Comércio por meios eletrônicos Corretoras de câmbio Curso de qualificação e/ou formação profissional Cursos de idiomas Cursos de informática Cursos ligados às artes e cultura inclusive música Cursos preparatórios para concursos Distribuidora de gelo Drogaria - Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos Educação profissional de nível técnico Educação profissional de nível tecnológico Empresa de administração em geral Empresa de comunicação Empresa de conserto de aparelhos elétricos/eletrônicos (exceto aparelhos de refrigeração) Empresa de conserto, conservação e reparação de máquinas e equipamentos em geral Empresa de consultoria e assessoria em geral Empresa de inspeção e/ou reparos navais Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral Empresa de organização, planejamento, assessoria de projetos Empresa de pesquisa, prospecção e perfuração de poços petrolíferos Empresa de radiodifusão Empresa de reparação e instalação de energia elétrica Empresa de reparação, instalação e manutenção de elevadores e escadas ou esteiras rolantes Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras Escritório de empresa de beneficiamento de cereais Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais metálicos 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 comercial de edifício-garagem Exploração de estacionamento para veículos Exploração de fliperamas e jogos eletrônicos		ACIMA DE 600	
		ACIMA DE 3000	

Exploração de máquinas de serviços pessoais acionados por moeda
 Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais
 Fabricação de adesivos e selantes
 Fabricação de material e serviços gráficos
 Fabricação de material eletrônico. Excluem-se os de comunicação
 Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com manipulação de fórmulas
 Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos
 Galeria de arte e museus
 Hotel
 Impressão, edição de jornais, livros e revistas
 Incorporação de imóveis
 Laboratório de análises técnicas
 Laboratório fotográfico
 Lavanderias e tinturarias
 Livraria
 Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro- eletrônicos, esportivos e de lazer
 Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório
 Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelegrafia e radiotelegrafia - inclusive de microondas e repetidoras
 Mercearia Oficina de costuras
 Papelaria
 Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas
 Pousadas, Pensões e similares
 Prestação de serviços de fornecimento de mão-de-obra para demonstração de produtos
 Prestação de serviços de informática
 Prestação de serviços de telecomunicações
 Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos
 Prestação de serviços postais
 Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners
 Representação estrangeira e consulado
 Salão de beleza e estética
 Serviço de Entrega rápida
 Serviço em acupuntura
 Serviços advocatícios
 Serviços de alimentação para eventos e recepções - bufê
 Serviços de arquitetura, projeto de engenharia e serviços complementares
 Serviços de assistência social sem alojamento
 Serviços de cobrança e de informações cadastrais
 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 tradução, interpretação e similares
 Serviços gráficos
 Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia
 Sorveteria
 Treinamento e desenvolvimento profissional e gerencial

OBSERVAÇÃO: 3. Conforme disposto no Artigo 35, caberá ao CMPU, após consulta ao Conselho Municipal de Ciência e Tecnologia (CMCT), por meio de parecer, o enquadramento das atividades não residenciais não listadas no Anexo 8 - Tabela 02 - Subgrupo M como de inovação tecnológica ou comprometidas com o projeto do Parque Tecnológico, desenvolvimento e produção de novos produtos ou processos para fins de autorização de implantação das atividades.

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 21
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)	EMPREENHIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G3		
N	SEM LIMITE		
Apart-hotel Agências de viagens Exploração de salas de espetáculos Bar, Choperia, Whiskeria e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Boite, discotecas, danceterias e similares Casas de festas e eventos Casas de shows Comércio varejista de bebidas Empresa, sociedade e associação de difusão cultural e artística Hotel Lanchonete, cafés, casas de chá, de sucos e similares Pousada, Pensões e Similares Restaurante e similares Sorveteria		ACIMA DE 600	ACIMA DE 5000
Atividades auxiliares dos transportes aquaviários não especificados anteriormente Atividades de limpeza de embarcações Coleta de resíduos não-perigosos (em containers) Coleta de resíduos perigosos (em containers) Guarda de barcos de lazer, garagem náutica Marina		ACIMA DE 1500	

Navegação de apoio marítimo Navegação de apoio portuário Posto de abastecimento de embarcações Serviço de rebocadores e empurradores Serviços de praticagem		
---	--	--

GRUPO 4: São classificadas neste grupo as atividades do subgrupo O:

ATIVIDADES EM GRUPOS E SUBGRUPOS			ANEXO 8 TABELA 02 FOLHA 21
SUBGRUPO	LIMITE DA ATIVIDADE (m2)	EMPREENDIMENTO ESPECIAL (M2) ÁREA COMPUTÁVEL	EIV (m2) ÁREA COMPUTÁVEL
	G4		
O	SEM LIMITE		
Pelotização, sinterização e outros beneficiamentos de minério de ferro		ACIMA DE 3000	ACIMA DE 10000



ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI

ANEXO 9
TABELA 01
FOLHA 02

OBSERVAÇÕES PARA ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI:

1. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos. O disposto nesta observação não se aplica a ZOC 2 - Enseada do Suá.
2. O primeiro pavimento não em subsolo das edificações de uso misto, quando destinado ao uso comum e às atividades não residenciais, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
4. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto, em edificações de uso não-residencial e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área

- remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
5. Afastamentos laterais e de fundos aplicados acima da altura indicada neste anexo ver ANEXO 15.
 6. 50% (Cinquenta por cento) da área permeável mínima deverá ser destinada à área com vegetação, conforme ARTIGO 87.
 7. Na ZOR 1, o índice para uso não residencial e misto se aplica somente nas vias locais principais e coletoras e o índice de hotel, apart-hotel e similares apenas nas vias coletoras, conforme ANEXO 2 - Mapa 01.
 8. Na ZOR 1, Ilha do Frade, para parcelamento do solo será considerada área mínima do lote de 800m²
 9. Na ZOR 2, Bairro República, para os terrenos com área de até 200 m² e que não possuam alinhamento para as Avenidas Fernando Ferrari e Adalberto Simão Nader, serão aplicados os seguintes índices: gabarito de 03 pavimentos, altura da edificação de 9 m, taxa de ocupação de 80% e o afastamento frontal isento. No caso de parcelamento do solo, admitir-se-á testada mínima de 10 m e área mínima de 200 m².
 10. Nas ZOR 2 e ZOC, o índice para uso não residencial de hotel, apart-hotel e similares se aplica apenas nas vias locais principais e coletoras, demarcadas no ANEXO 2 - Mapa 01.
 11. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto, localizadas nas ZOC e nas ZOR, deverão utilizar coeficiente de aproveitamento de, no máximo, 0,5 e estar situadas no pavimento térreo.
 12. Na ZOC 2, Jardim Camburi, o afastamento frontal mínimo é igual a 4,00m, sendo admitido o balanço de 1,00m das varandas a partir do 2º pavimento.
 13. Excetua-se da isenção de altura para aplicação dos afastamentos laterais e de fundos, prevista neste anexo para a ZOP 5, as edificações identificadas no ANEXO 10.
 14. Na ZOP 2 o afastamento frontal da Avenida Américo Buaiz é igual 8,00m.
 15. Na ZOP 4 será acrescido 0,5 de coeficiente de aproveitamento ao uso residencial multifamiliar das edificações de uso misto que apresentem o uso não residencial apenas no pavimento térreo.
 16. Nas avenidas José Maria Viváqua dos Santos, Gelú Vervloet dos Santos, Fernando Ferrari, Nossa Senhora da Penha, Leitão da Silva, Vitória, Cesar Hilal e Marechal Mascarenhas de Moraes, o afastamento frontal mínimo será de 6,00 m.
 17. No limite da ZI (Zona Industrial) com os bairros, deverá ser preservada uma faixa de 15 m livre de edificações.
 18. Na ZOP 4, a taxa de ocupação será de 50% para o uso residencial, bem como edificações de uso residencial em empreendimentos de uso misto, podendo ser aumentada para até 60% nos lotes impactados por cones de visualização.

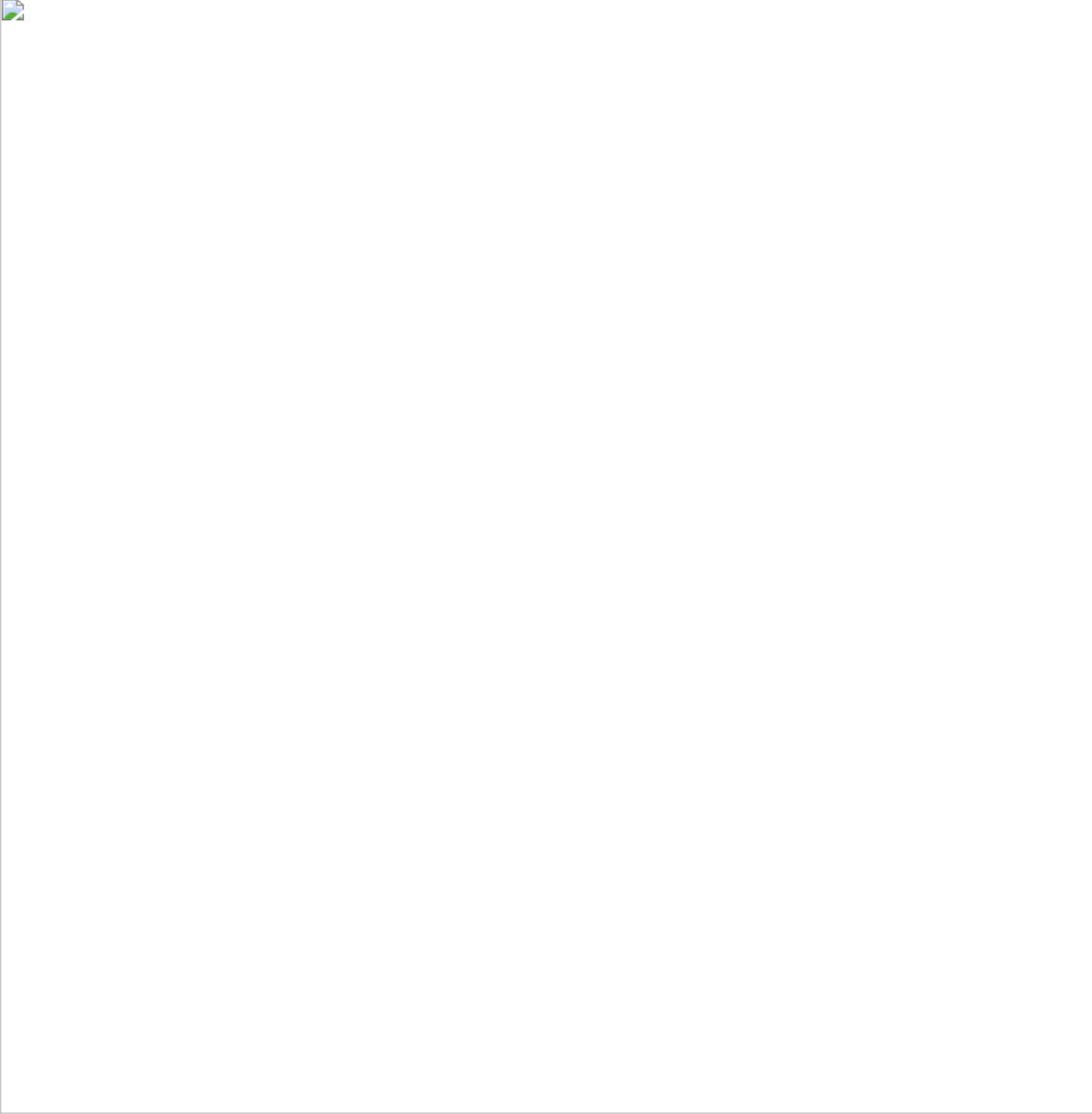


ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZEIS e ZOL

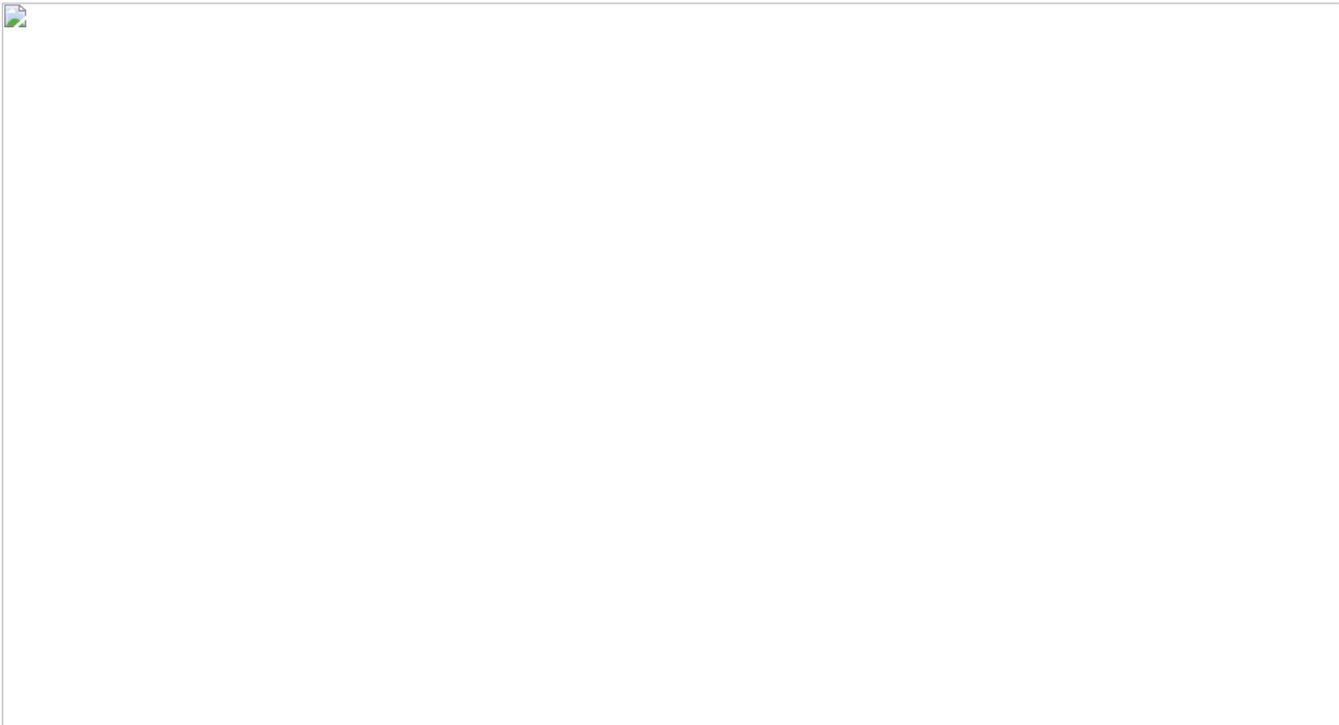
ANEXO 9
TABELA 02
FOLHA 02

OBSERVAÇÕES PARA ZEIS e ZOL:

1. O coeficiente de aproveitamento previsto neste anexo para a ZEIS 2 não se aplica ao uso misto, apenas ao uso residencial multifamiliar.
2. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Para afastamentos laterais e de fundos acima da altura indicada neste anexo, ver ANEXO 15.
4. 50% (Cinquenta por cento) da área permeável mínima deverá ser destinada à área com vegetação, conforme ARTIGO 87.
5. No caso de parcelamento do solo, admitir-se-á para ZOL 1, Sólon Borges e Maria Ortiz, testada mínima de 5 m e área mínima de 125 m², e para ZOL 1, Antônio Honório, testada mínima de 10 m e área mínima de 200 m²
6. Na ZOL 2, Jucutuquara, para os terrenos com área de até 200 m² e que não possuam alinhamento para a Avenida Paulino Muller, serão aplicados os seguintes índices: coeficiente de aproveitamento máximo para todos os usos igual a 2,0, taxa de ocupação de 100% e os afastamentos de frente, laterais e fundos isentos. No caso de parcelamento do solo, admitir-se-á testada mínima de 10 m e área mínima de 200 m².
7. Nas ZOL 1 e ZEIS 1, para as atividades de organizações religiosas e igrejas/templos, será aplicado coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 2,4 e taxa de ocupação (TO) igual a 80%.











ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOE 1 - AEROPORTO											ANEXO 11 TABELA 01 FOLHA 01	
ÁREA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO MÁXIMO (m)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
	CA USO NÃO RESIDENCIAL	CA HOTEL, APART-HOTEL E SIMILARES				TAXA MÍNIMA (%)	BACIAS CRÍTICAS	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m2)
ÁREA AEROPORTUÁRIA	0,15	NA	15	NA	(1)	20	ANEXO 13	12,00m NA TESTADA VOLTADA PARA VIAS PÚBLICAS 4,00m NAS VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO COLETIVA	8,00m EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS DAS ÁREAS DE CONCESSÃO EXTERNAS À ÁREA PORTUÁRIA	8,00m EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS DAS ÁREAS DE CONCESSÃO EXTERNAS À ÁREA PORTUÁRIA	NA	NA
ÁREA COMERCIAL 01	0,75	1,4	50	-	-	15	ANEXO 13	PARA EDIFICAÇÕES: 12,00m NA TESTADA VOLTADA PARA A AV. DANTE MICHELINI, AV. ADALBERTO SIMÃO NADER E DEMAIS VIAS EXTERNAS 4,00m NA TESTADA VOLTADA PARA AS VIAS INTERNAS DAS	5,10m ATÉ 33,60m DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO ACIMA DE 33,60m: 5,10m MAIS 0,30m A CADA 2,80 m DE ALTURA ACRESCIDA	5,10m ATÉ 22,40m DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO ACIMA DE 22,40m: 5,10m MAIS 0,30m A CADA 2,80m DE ALTURA ACRESCIDA	20	1600





TABELA DE AFASTAMENTOS MÍNIMOS		ANEXO 15 TABELA 01 FOLHA 01
ALTURA DA EDIFICAÇÃO (metros)	AFASTAMENTO MÍNIMO AO LONGO DE TODA A FACHADA (metros)	
	LATERAL	FUNDOS
ATÉ 6,00	1,50	3,00
> 06,00 ≤ 09,00	1,80	3,10
> 09,00 ≤ 12,00	2,25	3,55
> 12,00 ≤ 15,00	2,70	4,00
> 15,00 ≤ 18,00	3,15	4,45
> 18,00 <21,00	3,60	4,80
> 21,00 ≤ 24,00	3,90	5,10

> 24,00 ≤ 27,00	4,25	5,45
> 27,00 ≤ 30,00	4,55	5,75
> 30,00 ≤ 33,00	4,90	6,10
> 33,00 ≤ 36,00	5,20	6,40
> 36,00 ≤ 39,00	5,55	6,75
> 39,00 < 42,00	5,85	7,05
> 42,00 ≤ 45,00	6,20	7,40
> 45,00 ≤ 48,00	6,50	7,70
> 48,00 ≤ 51,00	6,85	8,05
> 51,00 ≤ 54,00	7,15	8,35
> 54,00 ≤ 57,00	7,50	8,70
> 57,00 ≤ 60,00	7,80	9,00
> 60,00 ≤ 63,00	8,15	9,35
> 63,00 ≤ 66,00	8,45	9,65
> 66,00 ≤ 69,00	8,80	10,00
> 69,00 ≤ 72,00	9,10	10,30
> 72,00 ≤ 75,00	9,45	10,65
> 75,00 ≤ 78,00	9,75	10,95
> 78,00 ≤ 81,00	10,10	11,30
> 81,00 ≤ 84,00	10,40	11,60
> 84,00 ≤ 87,00	10,75	11,95
> 87,00 ≤ 90,00	11,05	12,25
ACIMA de 90,00	11,05m MAIS 0,30m A CADA 3,00m	12,25m MAIS 0,30m A CADA 3,00m
OBSERVAÇÕES: 1. Será permitido o escalonamento vertical da edificação com vistas à aplicação do valor dos afastamentos laterais e de fundo.		

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 01	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M ² DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE	
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R3 e R4)	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Unidades até 40m ²	0,3 vaga por unidade nos EHS 0,5 vaga por unidade de 01 quarto
		AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Unidades até 70m ²	0,3 vaga por unidade nos EHS 0,7 vaga por unidade na ZOL, ZEIS e na ZOP 4 - Ilha de Santa Maria e Monte Belo, bem como nos imóveis localizados nos seguintes eixos viários: Av. Leitão da Silva, Av. Fernando Ferrari, Av. Nossa Senhora da Penha, Av. Desembargador Santos Neves (trecho entre Av. Nossa Senhora da Penha e Av. Cesar Hilal), Av. César Hilal (trecho Av. Des. Santos Neves à Av. Vitória), Av. Vitória, Av. Governador Bley, Av. Jerônimo Monteiro, Av. Princesa Isabel, Av. Presidente Florentino Avidos, Av. Elias Miguel, Av. Getúlio Vargas e Rua Pedro Nolasco, e a 300m de percurso destes. 01 vaga por unidade em qualquer outra zona
		AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Unidades maiores que 70m ² até 100m ²	1,5 vagas por unidade em qualquer zona
		AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Unidades maiores que 100m ²	02 vagas por unidade em qualquer zona
		AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
	AUTOMÓVEIS DE VISITANTES	Até 40 unidades	Isento	
	AUTOMÓVEIS DE VISITANTES	Maior que 40 até 300 unidades	0,05 vagas por unidade, menos 02 vagas - identificadas e separadas das vagas de moradores	
	AUTOMÓVEIS DE VISITANTES	Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108	
	BICICLETAS DE MORADORES	Até 300 unidades	0,5 vaga por unidade, podendo ser substituídas por bicicletário considerando 0,60m ² por vaga, sendo 04 vagas de bicicleta em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, quando a edificação de uso residencial multifamiliar apresentar mais de 100 unidades.	
	BICICLETAS DE MORADORES	Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108	

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 02
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M ² DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R3 e R4)	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Até 100 unidades	Isento
		Maior que 100 até 300 unidades	01 vaga

	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
			Até 200 unidades	Isento
			Maior que 200 até 300 unidades	01 vaga de caminhão médio
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
LOJAS OU SALAS COMERCIAIS ISOLADAS OU EM CONJUNTO, ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO CONSTANTES NO ANEXO 8 - TABELA 2 NÃO LISTADAS ABAIXO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS	Até 3.000m ² em ZOR, ZOC, ZOL e ZEIS	01 vaga a cada 45m ² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente
			Acima de 3.000m ² , em ZOR, ZOC, ZOL e ZEIS	A ser definido na análise da CTA
			Qualquer área até o limite de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano	01 vaga a cada 40m ² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente 01 vaga a cada 45m ² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente - na ZPT e nos seguintes eixos viários: Av. Nossa Senhora da Penha, Av. Fernando Ferrari, Av. César Hilal (trecho Av. Des. Santos Neves à Av. Vitória), Av. Desembargador Santos Neves, Av. Vitória, Av. Governador Bley, Av. Jerônimo Monteiro, Av. Princesa Isabel, Av. Presidente Florentino Avidos, Av. Elias Miguel, Av. Getúlio Vargas e Rua Pedro Nolasco

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS					
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M ² DE ÁREA COMPUTAD	
LOJAS OU SALAS COMERCIAIS ISOLADAS OU EM CONJUNTO, ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO CONSTANTES NO ANEXO 8 - TABELA 2 NÃO LISTADAS ABAIXO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS	Empreendimento de Impacto Urbano	01 vaga a cada 70m ² de área computável de	
			Até 1.000m ²		
		Maior que 1.000 até 3.000m ²	01 vaga a cada 200m ² de área que ex paraciclo instalac		
		BICICLETAS	Maior que 3.000 até o limite de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano	A ser c	
	Empreendimento de Impacto Urbano				
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Até 1.500m ²		
			Maior que 1.500 até 3.000m ²		
			Maior que 3.000 até o limite de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano		A ser c
			Empreendimento de Impacto Urbano		
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Até 300m ²	CAMINHÃO	
Maior que 300 até 1.000m ²			Isento		
Maior que 1.000 até 3.000m ²			01(leve)		
Maior que 3.000 até o limite de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano				A ser c	
Empreendimento de Impacto Urbano					
Empreendimento de Impacto Urbano					
SUPERMERCADO HIPERMERCADO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Com qualquer área	01 vaga a c	
		MOTOCICLETAS	Com qualquer área	01 vaga a c	
		TAXI	Até 1.500m ²		
			Maior que 1.500 até 5.000m ²		A ser c
	BICICLETAS	Maior que 5.000 ITP			
		Até 1.000m ²		01 vaga a cada 70m ² de área computável de	
		Maior que 1.000 até 5.000m ²		01 vaga a cada 200m ² de área que ex paraciclo instalac	
		Maior que 5.000m ²			

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS				ANE FOL
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M2 DE ÁREA COMPUTADA NO COEF
SUPERMERCADO HIPERMERCADO	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Até 300m ²	Isé
			Maior que 300 até 1.500m ²	01
			Maior que 1.500 até 3.000m ²	02 vagas com circ
			Maior que 3.000 até 5.000m ²	03 vagas com circ
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Acima de 5.000m ²	Ver A
				UTI
ACADEMIAS DE GINÁSTICA, ACADEMIAS DE DANÇA	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m ²	01 vaga a cada 40m ² de área computável descontando vagas de veículos por vagas de motocicletas, na proporção de movimentação e acesso de t
			Acima de 5.000m ²	Ver A
		BICICLETAS	Até 1.000m ²	01 vaga a cada 70m ² de área computável sendo, pelo meir pút
			Maior que 1.000 até 5.000m ²	01 vaga a cada 200m ² de área que exceder os primeiros em local de livre
EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Maior que 5.000 m ²	Ver A	
		Até 600m ²	Isé	
		Maior que 600 até 5.000m ²	A ser definido n	
		Acima de 5.000m ²	Ver A	
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Até 1.000m ²	Isé	
		Maior que 1.000 até 5.000m ²	01 vaga a c	

Acima de 5.000m2

Ver A

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 05	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	
HOTEL, APART HOTEL, POUSADAS E ALBERGUE TURÍSTICO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Unidades até 35m2	01 vaga a cada 04 unidades de hospedagem
			Unidades maiores que 35m2	01 vaga a cada 105m2 de área computável das unidades de hospedagem
		MOTOCICLETAS	Com qualquer área	Para as demais áreas vinculadas à atividade do hotel - 01 vaga para cada 40m2 de área computada no coeficiente ocupada por essas atividades, excluídas as áreas destinadas a lazer e recreação, descontando 06 vagas
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	TÁXI	Até 10.000m2	01 vaga a cada 1.000m2 de área computável
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
			Até 3.000m2	Isento
			Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
		ÔNIBUS	Até 3.000m2	Isento
			Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
			Até 5.000m2	01 vaga a cada 08 unidades de hospedagem
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	BICICLETAS	Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
			Até 3.000m2	01 vaga de van
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Maior que 3.000 até 10.000m2	02 vagas para van com circulação independente	
		Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108	
		Até 1.500m2	01 vaga de utilitário	
		Maior que 1.500 até 3.000m2	02 vagas para utilitário	
MOTEL	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Com qualquer área	01 vaga por unidade
		BICICLETAS	Até 5.000m2	01 vaga a cada 03 unidades de hospedagem
MOTEL	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Acima de 5.000m2	01 vaga a cada 08 unidades de hospedagem
			Até 3.000m2	01 utilitário
			Maior que 3.000 até 5.000m2	01 vaga de caminhão (leve)
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 06		
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO		
CENTRO DE CONVENÇÕES, CASAS DE FESTA, CLUBES SOCIAIS, BOATE, DANCETERIA, CASA DE SHOWS, CINEMA E TEATRO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m2	01 vaga a cada 40m2 de área computável, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de veículos por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de automóvel para 02 vagas de motocicleta, com movimentação e acesso de estacionamento independente	
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108	
		ÔNIBUS	Até 1.500m2	Isento	
			Maior que 1.500 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA	
	BICICLETAS		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108	
			Até 5.000m2	01 vaga a cada 250m2 de área computável sendo, pelo menos, 50% em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público	
		EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108
				Até 600m2	Isento
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Maior que 600 até 1.500M2	01 vaga de utilitário	
			Maior que 1.500 até 3.000m2	02 vagas para van com circulação independente	
			Maior que 3.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA	
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108	
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Até 1.500m2	01 vaga de utilitário	
			Maior que 1.500 até 3.000m2	01 vaga de caminhão (médio)	
Maior que 3.000 até 5.000m2			A ser definido na análise da CTA		
Acima de 5.000m2			Ver Art. 108		

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 07	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	
IGREJAS E TEMPLOS E ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES RELIGIOSAS	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m2	vaga a cada 50m2 de área computável descontando 10 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de veículos por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de automóvel para 02 vagas de motocicleta, com movimentação e acesso de estacionamento independente
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108
		BICICLETAS	Até 1.000m2	01 vaga a cada 150m2 de área computável sendo, pelo menos, 50% em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público
			Maior que 1.000 até 5.000m2	01 vaga a cada 250m2 de área que exceder os primeiros 1.000M2
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108
			Até 1.000m2	Isento
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Maior que 1.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108
			Até 1.000m2	Isento
			Maior que 1.000 até 5.000m2	01 vaga de utilitário
ESTABELECIMENTOS DE EDUCAÇÃO INFANTIL (CRECHE)	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 10.000m2	01 vaga a cada 100m2 de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas, descontando 06 vagas
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108

E PRÉ-ESCOLA) E ENSINO FUNDAMENTAL	BICICLETAS	Até 10.000m2	01 vaga a cada 100m2 de área computável sendo, pelo menos, 50% em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público	
		Acima de 10.000m2	Ver Art. 108	
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Até 600m2	Até 600m2	Isento
			Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga a cada 400m2 de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas, descontando os primeiros 600m2, sendo no mínimo 01 vaga para van
		Acima de 10.000m2	Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Até 600m2	Até 600m2	Isento
			Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário
		Acima de 10.000m2	Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 08	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M2 DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE	
ESTABELECIMENTOS DE ENSINO MÉDIO, TÉCNICO E PRÉ-VESTIBULAR	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 10.000m2	01 vaga a cada 75m2 de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas, descontando 08 vagas
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
		MOTOCICLETAS	Até 600m2	04 vagas
			Maior que 600 até 10.000m2	01 vaga a cada 250m2 de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas
		Acima de 10.000m2	Maior que 600 até 10.000m2	Ver Art. 108
			Acima de 10.000m2	01 vaga a cada 70m2 de área computável sendo, pelo menos, 50% em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, sendo permitido o uso do afastamento frontal
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Até 3.000m2	Até 3.000m2	em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, sendo permitido o uso do afastamento frontal
			Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
		Acima de 10.000m2	Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
			Até 600m2	Isento
		Maior que 600 até 3.000m2	Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga a cada 450m2 de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas, descontando os primeiros 600m2, sendo no mínimo 01 vaga para van
			Acima de 10.000m2	A ser definido na análise da CTA
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Até 600m2	Até 600m2	Isento	
		Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário	
	Acima de 10.000m2	Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA	
		Acima de 10.000m2	Ver Art. 108	
	Até 600m2	Até 600m2	Isento	
		Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário	
ESTABELECIMENTOS DE ENSINO SUPERIOR E PÓS-GRADUAÇÃO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m2	01 vaga a cada 25m2 de área computável
			Maior que 5.000 até 10.000m2	01 vaga a cada 35m2 de área computável, acrescida à demanda dos primeiros 5.000m2
		Acima de 10.000m2	Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
			Até 10.000m2	01 vaga a cada 125m2 de área computável
		MOTOCICLETAS	Até 10.000m2	01 vaga a cada 125m2 de área computável
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
	BICICLETAS	Até 10.000m2	Até 10.000m2	01 vaga a cada 70m2 de área computável sendo, pelo menos, 50% em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, sendo permitido o uso do afastamento frontal
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
		Acima de 10.000m2	Acima de 10.000m2	Ver Art. 108
			Até 600m2	Isento
		Maior que 600 até 3.000m2	Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário
			Acima de 10.000m2	A ser definido na análise da CTA

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 09			
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M2 DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE			
ESTABELECIMENTOS DE ENSINO SUPERIOR E PÓS-GRADUAÇÃO	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Até 600m2	Isento			
		Maior que 600 até 1.500m2	01 vaga de van			
		Maior que 1.500 até 5.000m2	01 vaga a cada 1.000m2 de área computável, sendo no mínimo 01 van			
		Acima de 10.000m2	A ser definido na análise da CTA			
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Até 600m2	Até 600m2	Isento		
			Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário		
		Acima de 10.000m2	Maior que 3.000 até 10.000m2	A ser definido na análise da CTA		
			Acima de 10.000m2	Ver Art. 108		
		INSTITUIÇÕES DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS, CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 3.000m2	01 vaga a cada 100m2 de área computável, descontando 06 vagas
					Maior que 3.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA
Acima de 5.000m2	Acima de 5.000m2			Ver Art. 108		
	Até 5.000m2			01 vaga a cada 350m2 de área computável		
MOTOCICLETAS	Até 5.000m2			Ver Art. 108		
	Acima de 5.000m2			01 vaga a cada 250m2 de área computável		
BICICLETAS	Até 1.000m2		Até 1.000m2	Isento		
			Maior que 1.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA		
	Acima de 5.000m2		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108		
			Até 600m2	Isento		
EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Até 600m2	Até 600m2	Isento			
		Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga para ambulância			
	Acima de 5.000m2	Maior que 3.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA			
		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108			
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Até 600m2	Até 600m2	Isento			
		Maior que 600 até 3.000m2	01 vaga de utilitário			
	Acima de 5.000m2	Maior que 3.000 até 5.000m2	A ser definido na análise da CTA			
		Acima de 5.000m2	Ver Art. 108			

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 10	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M2 DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE	
HOSPITAL E CLÍNICA MÉDICA	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m2	01 vaga a cada 40m2 de área computável descontando 08 vagas
			Acima de 5.000m2	Ver Art. 108
		MOTOCICLETAS	Até 5.000m2	01 vaga a cada 350m2 de área computável
	Acima de 5.000m2		Ver Art. 108	
	AMBULÂNCIA	Até 1.000m2	Até 1.000m2	Isento
			Maior que 1.000 até 5.000m2	01 vaga a cada 1.500m2 de área computável, descontando os primeiros
Acima de 5.000m2		Ver Art. 108		

EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	BICICLETAS	Acima de 5.000m ²	1.000m ² Ver Art. 108
		Até 5.000m ²	01 vaga a cada 250m ² de área computável
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
		ÔNIBUS FRETADO/ MICROÔNIBUS	Isento
		Maior que 1.000 até 5.000m ²	A ser definido na análise da CTA
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
	AUTOMÓVEIS	Até 2.500m ²	Isento
		Maior que 2.500 até 5.000m ²	01 vaga a cada 2.500m ² de área computável, descontando os primeiros 2.500m ²
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
		Até 600m ²	Isento
		Maior que 600 até 5.000m ²	01 vaga a cada 2.500m ² de área computável, descontando os primeiros 600m ²
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
AMBULÂNCIA	Até 600m ²	Isento	
	Maior que 600 até 5.000m ²	01 vaga a cada 2.500m ² de área computável, descontando os primeiros 600m ²	
	Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108	
	Até 600m ²	Isento	
	Maior que 600 até 1.500m ²	01 vaga de utilitário	
	Acima de 1.500m ²	01 vaga de caminhão (leve) a cada 1.500 m ² de área computável, descontados os primeiros 1.500m ²	
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Maior que 1.500 até 3.000m ²	01 vaga de caminhão (médio) a cada 1.500 tP de área computável, descontados os primeiros 3.000m ²	
	Maior que 3.000 até 5.000m ²	01 vaga de caminhão (médio) a cada 1.500 tP de área computável, descontados os primeiros 3.000m ²	
	Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108	
	Até 600m ²	Isento	

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 11	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS	ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M2 DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE	
INDÚSTRIA E ATIVIDADES DE FABRICAÇÃO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 600m ²	01 vaga a cada 40m ² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de veículos por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de automóvel para vagas de motocicleta, com movimentação e acesso de estacionamento independente
			Maior que 600m ² até 3.000m ²	01 vaga a cada 100m ² de área computável, acrescida à demanda dos primeiros 600m ²
			Maior que 3.000m ² até 5.000m ²	A ser definido na análise da CTA
		BICICLETAS	Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
			Até 600m ²	01 vaga a cada 70m ² de área computável, sendo, pelo menos, 50% em paraciclo
			Maior que 600m ² até 3.000m ²	01 vaga a cada 250m ² de área computável, acrescida à demanda dos primeiros 600m ² , sendo, pelo menos, 50% em paraciclo
	Maior que 3.000m ² até 5.000m ²		A ser definido na análise da CTA	
	Acima de 5.000m ²		Ver Art. 108	
	Até 1.500m ²		Isento	
	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS	Maior que 1.500 até 3.000m ²	01 vaga	
		Maior que 3.000 até 5.000m ²	A ser definido na análise da CTA	
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108	
CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS	Até 1.000m ²	01 vaga de utilitário		
	Maior que 1.000 até 3.000m ²	01 vaga de caminhão (leve)		
	Maior que 3.000 até 5.000m ²	A ser definido na análise da CTA		
	Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108		
CONCESSIONÁRIA DE VEÍCULOS E OFICINA MECÂNICA	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS	Até 5.000m ²	01 vaga a cada 100m ² de área computável, devendo ser dispostas separadas da área de exercício da atividade
			Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
			Até 5.000m ²	01 vaga a cada 250m ² de área computável
		MOTOCICLETAS	Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
			Até 5.000m ²	01 vaga a cada 250m ² de área computável, sendo, pelo menos, 50% em paraciclo
			Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108
	BICICLETAS	Até 5.000m ²	01 vaga a cada 250m ² de área computável, sendo, pelo menos, 50% em paraciclo	
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108	
		Até 1.000m ²	01 vaga de utilitário	
		Maior que 1.000 até 3.000m ²	01 vaga de caminhão (leve)	
		Maior que 3.000 até 5.000m ²	A ser definido na análise da CTA	
		Acima de 5.000m ²	Ver Art. 108	

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS

**ANEXO 16
FOLHA 12**

OBSERVAÇÕES:

1. Dimensionamento mínimo da vaga para veículo utilitário, van ou ambulância = 3,00 x 6,00m;
2. Dimensionamento mínimo da vaga para motocicleta = 2,20 x 1,15m;
3. Dimensionamento mínimo da vaga para caminhão porte pequeno (leve) = 10,00 x 3,10m – peso bruto total (pbt) = 08 toneladas;
4. Dimensionamento mínimo da vaga para caminhão porte médio (médio) = 12,00 x 3,50m – peso bruto total (pbt) = 15 toneladas;
5. Dimensionamento mínimo da vaga para caminhão porte grande (grande) = 15,00 x 3,50m - peso bruto total (pbt) = maior que 15 toneladas;
6. Dimensionamento mínimo da vaga para bicicleta = 0,70 x 1,85m e vaga para bicicleta em paraciclo;
7. A área para embarque/desembarque de automóvel deverá possuir dimensões mínimas de 2,50 x 5,00m por vaga e área de efetivo desembarque com largura mínima de 1,20m;
8. A área para embarque/desembarque de automóveis com mais de uma vaga deverá possuir faixa de circulação independente com largura mínima de 3,00m;
9. A área para embarque/desembarque de van deverá possuir dimensões mínimas de 3,00 x 6,00m por vaga e área de efetivo desembarque com largura mínima de 1,20m;
10. A área de embarque /desembarque de van com mais de uma vaga deverá possuir faixa de circulação independente com largura mínima de 3,00m;
11. A área para embarque/desembarque de ambulância deverá possuir dimensões mínimas de 3,00 x 8,00m por vaga + faixa lateral com largura mínima de 1,20m;

12. A área para embarque/desembarque de ambulância com mais de uma vaga deverá possuir faixa de circulação independente com largura mínima de 3,00m;
13. As vagas para bicicletas a serem atendidas através de paraciclo poderão, preferencialmente, estar localizadas no afastamento frontal;
14. As áreas para embarque/desembarque poderão estar localizadas no afastamento frontal;
15. As áreas para carga e descarga de motocicletas obrigatórias poderão estar localizadas no afastamento frontal;
16. As áreas de manobra dos veículos de carga e descarga deverão ser previstas no interior do terreno;
17. Quando o cálculo de vagas resultarem em número decimal, o total de vagas exigido será arredondado para o número inteiro imediatamente superior;
18. As atividades sujeitas à análise da CTA poderão ter maiores exigências em relação aos parâmetros definidos neste anexo.



TABELA DE INDICAÇÃO DE ESPÉCIES PARA PLANTIO EM ESTACIONAMENTOS		ANEXO 18 TABELA 1 FOLHA 01
NOME BOTÂNICO	NOME POPULAR	ORIGEM
<i>Adenanthera pavonina</i>	FALSO PAU - BRASIL / TENTO	EXÓTICA
<i>Albizia lebbbeck</i>	ALBIZIA	EXÓTICA
<i>Anadenanthera columbrina</i>	ANGICO	NATIVA
<i>Bauhinia forficata</i>	PATA DE VACA BRANCA	NATIVA
<i>Caesalpinia ferrea</i>	PAU - FERRO	NATIVA
<i>Caesalpinia pluviosa</i>	SIBIPIRUNA	NATIVA
<i>Cassia leptophylla</i>	FALSO BARBATIMAO	NATIVA
<i>Clitoria fairchildiana</i>	SOMBREIRO	NATIVA
<i>Cordia trichotoma</i>	LOURO-PARDO	NATIVA
<i>Cupania vernalis</i>	CUPANIA	NATIVA
<i>Felicium decipiens</i>	ARVORE SAMAMBAIA / FELICIO	EXÓTICA
<i>Handroanthus impetiginosus</i>	IPE ROXO	NATIVA
<i>Inga marginata</i>	INGA - FEIJAO	NATIVA
<i>Inga vera</i>	INGA	NATIVA
<i>Luehea divaricata</i>	AÇOITA - CAVALO	NATIVA
<i>Nectandra rigida</i>	CANELA	NATIVA
<i>Parapiptadenia rigida</i>	ANGICO VERMELHO	NATIVA
<i>Peltophorum dubium</i>	ANGICO BRANCO	NATIVA
<i>Peltophorum pterocarpum</i>	ANGICO CANGALHA	EXÓTICA
<i>Schinus terebinthifolius</i>	AROEIRA VERMELHA	NATIVA
<i>Senna macranthera</i>	FEDEGOSO	NATIVA
<i>Sparattosperma leucanthum</i>	CINCO FOLHAS	NATIVA
<i>Tabebuia pentaphylla</i>	IPE ROSA	EXÓTICA
Cuidados que devem ser observados:		
1. Ser de médio a grande porte;		

2. Copa preferencialmente densa para absorver o calor e os raios solares (dar sombra);
 3. As folhas não podem ser muito pequenas para não entupir a grade de ventilação do capô do carro;
 4. As flores não devem ser tintoriais porque podem manchar a lataria;
 5. Os frutos devem ser secos e pequenos, evitando acidentes ou prejuízos na lataria ou pára-brisas quebrados;
 6. O tronco precisa ser reto, desprovido de pontas ou espinhos, com copas começando, no mínimo, a 2,30m do solo;
 7. Devem ser resistentes às pragas e doenças e tolerar solos pobres;
 8. Não possuírem princípios tóxicos;
 9. As raízes devem ser preferencialmente profundas, sem afloramento - pivotantes.
- * Observação: As golas devem ter, no mínimo, dimensões de 1 metro por 1 metro.







GLOSSÁRIO	ANEXO 21 FOLHA 01
<p>Acesso: Interligação entre logradouro e lote ou gleba, tanto para veículos, motorizados ou não, quanto para pedestres.</p> <p>Aforamento: É um regime jurídico de utilização dos terrenos de marinha e os seus acrescidos pelos particulares e poder público. Está regulado nos artigos 99 a 124 do Decreto-Lei nº 9760/46 e na Lei Federal nº 9636/98 e confere ao ocupante de parcela destes terrenos os poderes inerentes ao domínio, com a obrigação de pagar à União uma renda anual, denominada foro que corresponde a 0,6% do valor do domínio pleno do imóvel.</p> <p>Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre glebas ou lotes públicos para o qual se faz frente. e o logradouro</p> <p>Altura Máxima da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia.</p> <p>Área de Acumulação: Espaço interno ao lote do empreendimento destinado a comportar fila de veículos por um curto período de tempo para a entrada ou saída do mesmo.</p> <p>Área de carga e descarga: Espaço interno ao lote do empreendimento destinado a manobra e a guarda de veículos para a efetiva operação de carga e descarga de mercadorias.</p> <p>Área de Embarque e Desembarque: Espaço destinado a comportar veículos, contemplando vaga de veículos, faixa de circulação de tráfego, se exigido, e área de passeio para a efetiva operação de embarque e desembarque de passageiros, por um curto período de tempo.</p> <p>Áreas de Preservação Permanente: São porções protegidas do território municipal cobertas 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, que</p>	

poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos da Lei 12651/2012.

Área comum: Parcela da edificação ou de lotes condominiais aprovada em projeto arquitetônico, de propriedade dos condôminos e destinada ao aproveitamento por todos eles, conforme destinação estabelecida em convenção ou acordo entre si e expressa sob forma decimal ou ordinária.

Área Técnica: Compartimento de área comum destinado a abrigar equipamentos e ou elementos inerentes ao funcionamento das instalações técnicas da edificação.

Assentamento irregular: Parcelamento informal, clandestino ou irregular do solo, localizado em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizados predominantemente para fins de moradia.

Atividade: Consiste na produção, distribuição e consumo de bens e serviços, conforme descrição contida no Cadastro Nacional de Atividades - CNAE.

Bicicleta: Veículo de propulsão humana, dotado de duas rodas, não sendo similar à motocicleta, motoneta e ciclomotor.

Bicicletário: Espaço delimitado exclusivamente para o estacionamento de longa duração para bicicletas, sinalizado, coberto ou não, com controle de acesso e em local visível, contendo quantidade suficiente de estruturas de fixação que permita a acomodação de todos os tipos de bicicletas.

Caminhão grande porte: Veículo de transporte de mercadoria com PBT > 15T.

Caminhão médio porte: Veículo de transporte de mercadorias com PBT de: 8T < PBT ≤ 15T.

Caminhão pequeno porte: Veículo de transporte de mercadorias com Peso Bruto de Total (PBT) ≤ 8T.

Carga: Carregamento em veículos de transporte de mercadoria.

Cessão de Posse: Instrumento público ou particular, celebrado entre particulares, em que o detentor de direitos possessórios sobre bem imóvel o transmite a outrem, desde que o exercício de sua posse tenha sido estabelecido de maneira justa, nos termos do artigo 1.200 da Lei Federal nº 10.406/2002.

Cessão de imóveis de domínio da União: Forma de outorga de uso de imóvel de propriedade da União onerosa ou não, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a Estados, Distrito Federal, Municípios e entidades sem fins lucrativos das áreas de educação, cultura, assistência social ou saúde; ou ainda, a pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional, em conformidade com o artigo 18 da Lei federal nº 9.636/1998.

Ciclo: Veículo de, no mínimo, duas rodas a propulsão humana.

Ciclofaixa: Parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos delimitada por sinalização específica.

Ciclorota: Mapeamento das rotas cicláveis e representação in-loco, através de sinalização e outros elementos de projeto, e em mapas ilustrativos, também chamados de mapas de ciclorotas.

Ciclovia: Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente da pista de rolamento e passeio público.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM): Nos termos do artigo 1.225, inciso XI, da Lei federal nº 10.406/2002, que atenda aos requisitos estabelecidos na Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público de até 250m² situado em área urbana, que tenha possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Concessão de Direito Real de Uso (CRDU): Nos termos do artigo 1.225, inciso XII, da Lei federal nº 10.406/2002, incluído pela Medida Provisória nº 759/2016 e exercido nos termos do Decreto-lei nº 271/1967, 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.

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.

Conselho Municipal de Política Urbana: Trata-se de um órgão consultivo 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.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do artigo 145, inciso 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.

Demarcação urbanística: Procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

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 (cinco) anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcele ou edifique seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

Desembarque: Ato de saída de passageiros, com ou sem bagagem, de um veículo.

Descarga: Retirada de carga em veículos de transporte de mercadorias.

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.

Eixo da via: Linha que passa eqüidistante e paralela aos alinhamentos.

Embarque: Ato de entrada de passageiros, com ou sem bagagens, em um veículo.

Empreendimentos especiais: aqueles usos ou edificações, públicos ou particulares, que devido ao seu porte ou à sua natureza, bem como às características específicas do seu funcionamento ou local de implantação, são potencialmente causadores de incomodidades na região onde se localizam.

Empreendimentos geradores de impactos de vizinhança: 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.

Empresa de Base Tecnológica: Empresa baseada no conhecimento (EBC) ou pequena empresa de base tecnológica (PEBT): É um empreendimento que fundamenta sua atividade produtiva no desenvolvimento de novos produtos ou processos, baseado na aplicação sistemática de conhecimentos científicos e tecnológicos e utilização de técnicas avançadas ou pioneiras. As Empresas de Base Tecnológica têm como principal insumo o conhecimento e as informações técnico-científicas.

Equipamentos comunitários: Equipamentos públicos voltados à prestação de serviços de atendimento da população nas diferentes áreas componentes das políticas públicas municipais, tais como, educação, saúde, assistência, cultura, esporte, lazer, entre outros.

Equipamentos Urbanos: São todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, nas seguintes categorias: circulação e transporte, cultura e religião, esporte e lazer, infraestrutura, segurança pública e proteção, abastecimento, administração pública, assistência social, educação e saúde.

Equipamentos de infraestrutura urbana: Trata-se da infraestrutura para escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, nos termos do artigo 2º, parágrafo 5º, da Lei Federal nº 6.766/1979; bem como a infraestrutura necessária para redes de gás encanado, lógicas e informacionais eventualmente disponíveis no Município.

Espaço aéreo: Volume virtual definido pela projeção da superfície do lote na vertical, até a altura máxima permitida pelo regime urbanístico.

Espaços livres de uso público: Áreas parceladas não edificadas destinadas ao lazer da população, como áreas verdes ou praças.

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 de recuo: Proposição de modificação do alinhamento dos imóveis urbanos, que poderá acarretar incorporação ao domínio público municipal da faixa de terreno pertencente à propriedade particular, com vistas a requalificação urbanística e do sistema viário municipal.

Faixa de aceleração: Espaço viário adicional colocado ao lado da pista principal para facilitar a entrada dos veículos no fluxo principal da via.

Faixa de desaceleração: Espaço viário adicional colocado ao lado da pista principal para facilitar a saída dos veículos do fluxo principal da via.

Faixa "non aedificandi": É a parcela de área onde não se permite edificar.

Função Social da Propriedade Urbana: Atributo a ser alcançado pela propriedade urbana quando atende as exigências fundamentais de ordenamento da cidade.

Gleba: Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Imóvel Urbano Abandonado: Trata-se de imóvel urbano que o proprietário demonstra intenção de não mais conservá-lo em seu patrimônio. Neste caso, não estando o bem na posse de outrem, o imóvel poderá ser arrecadado como bem vago, sendo que decorridos três anos será a propriedade transferida ao Município.

Índices de Controle Urbanístico: Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

Instalações Técnicas: São aqui consideradas as instalações de água, esgoto, elétricas, comunicação e dados e condicionamento térmico.

IPTU progressivo no tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar 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.

Largura da via: Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.

Legitimação de posse: Constitui ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto da demarcação urbanística, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

Linha da costa: Linha de contato entre a terra firme e as águas podendo ser formado por sedimentos inconsolidados (praia, mangues e feições associadas), ou rochas e sedimentos consolidados (escarpas, costões rochosos ou falésias); ou mesmo por ações antrópicas como acrescidos de marinha.

Lote: Área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, com pelo menos uma divisa com frente para logradouro público e com infraestrutura disponível.

Medida Compensatória: Medida destinada a repor ou compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados, decorrentes implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Medida de Qualificação Urbanística: Medida destinada a viabilizar a implantação ou ampliação de melhorias urbanísticas, contemplando aspectos relativos à ambiência urbana, circulação de pessoas e de veículos, à segurança, ao conforto ambiental, à permeabilidade visual e à preservação da paisagem.

Medida Mitigadora: Medida destinada a prevenir, reduzir ou eliminar impactos negativos resultantes da implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Medida Potencializadora: Medida destinada a otimizar e maximizar o efeito de um impacto positivo decorrente direta ou indiretamente da implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Operações Urbanas Consorciadas: trata-se 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 de intervenção urbanística transformações estruturais, melhorias sociais e 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 contrapartida.

Paraciclo: Dispositivo utilizado para a fixação de bicicleta, de curta ou média duração, podendo ser instalados em áreas públicas ou privadas.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou de realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

Parcelamento do Solo: Nos termos do Plano Diretor, é a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento ou remembramento.

Parcelamento Irregular: É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município: É o conjunto de bens imóveis e naturais existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Patrimônio Material: São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

Patrimônio Imaterial: São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Pavimentação permeável ou drenante: Aquela que permite infiltração e o esgotamento de excesso de águas pluviais.

Pé-direito: VETADO

Perímetro de proteção de vizinhança: Espaço, área delimitada, de extensão variável, adjacente a uma edificação, um bem tombado ou identificado de interesse de preservação, ou em processo de tombamento, que mesmo não sendo ele próprio portador de valor cultural, exerce uma influência direta na conservação e desfrute dos bens culturais patrimonializados por meio do mecanismo legal de preservação, devido sua relação, conexão, participação literária, de fruição e conservação do bem dotado de valor intrínseco.

Plebiscito: É caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre determinada questão política ou institucional relacionada aos interesses da comunidade local.

Quadra: Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

Referendo: É utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Público Municipal.

Regularização fundiária de interesse social: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Regularização fundiária de interesse específico: Compreende a regularização fundiária que não caracteriza o interesse social. Abrange áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda, que poderão sofrer processos de regularização, mediante contrapartida em favor da cidade, conforme estabelecido nesta Lei.

Retrofit: reabilitação de edificações já existentes que consiste na reorganização interna dos espaços e adaptação tecnológica das instalações elétricas, hidráulicas e dos principais equipamentos instalados nas áreas comuns dos edifícios.

Rota acessível: consiste num percurso livre de qualquer obstáculo (origem/destino), e compreende uma continuidade e abrangência de medidas de acessibilidade.

Rota ciclável: Caminhos formados por segmentos viários ou estruturas mistas, que interligam um par de origem e destino.

Subsolo: Pavimentos cuja cobertura é formada pelo piso ou laje do pavimento térreo ou de outro subsolo, sendo que o nível máximo da face superior do piso ou laje de sua cobertura é definido no artigo 91 desta Lei.

Termo de Compromisso de Empreendimento Especial: Documento no qual o responsável legal pelo empreendimento especial se compromete a cumprir as exigências para implantação, ampliação ou funcionamento do mesmo, inclusive medidas mitigadoras, compensatórias, potencializadoras e de qualificação urbanística, nas condições e prazos estipulados pelo Poder Público Municipal.

Termo de Compromisso de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias:

Documento no qual o responsável legal pelo empreendimento assume o compromisso perante o Município de cumprir as condicionantes para implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento gerador de impacto de vizinhança, inclusive as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, nas condições e prazos estipulados pelo Poder Público Municipal.

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: Instrumento que permite ao 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.

Unidade Autônoma: Unidade imobiliária de uso exclusivo do condômino.

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 250m², 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.

Vaga de estacionamento: Local destinado a guarda de veículos quando parados.

Terraço - jardim: pavimentos de cobertura constituídos de espaços abertos, vegetação e/ou elementos construídos para fins de convivência ou lazer.