

LEI Nº 4.317, DE 05/08/2020.



**REVISA A LEI MUNICIPAL  
Nº 3.143 DE 30 DE NOVEMBRO DE  
2008, QUE DISPÕE SOBRE O  
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL  
DE ARACRUZ, INSTITUI O PLANO  
DIRETOR MUNICIPAL E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI.

**TÍTULO I  
DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL**

**Capítulo I  
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 1º** Para assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, conforme o disposto no artigo 182 da Constituição Federal fica instituído o Plano Diretor Municipal - PDM do Município de Aracruz com abrangência de todo seu território e que deverá promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais com desenvolvimento sustentável.

**Art. 2º** A ação governamental da Administração Municipal de Aracruz, relativamente ao desenvolvimento urbano, rural e ambiental do Município, será objeto de planejamento e coordenação permanentes, visando à melhoria da qualidade de vida da população, tendo como base os princípios e normas previstas na Constituição Federal e os demais princípios e normas previstas nesta Lei e seus regulamentos, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, da justiça social e do equilíbrio ambiental.

**Art. 3º** O planejamento do Município de Aracruz terá por finalidade promover a ordenação do uso e ocupação do solo com base nas condições físico-ambientais e socioeconômicas locais e regionais, visando ao desenvolvimento sustentável da cidade e de núcleos urbanos, a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

**Art. 4º** O Plano Diretor Municipal é o instrumento da política de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano e rural do Município, tendo como princípios fundamentais:

- a) função social da propriedade;
- b) o desenvolvimento sustentável;
- c) as funções sociais da cidade;
- d) a igualdade e a justiça social;
- e) a participação popular.

**Art. 5º** No processo de planejamento do território urbano e rural do Município fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas e, ainda, pela representação de entidades e associações comunitárias em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da Administração Municipal.

## Capítulo II DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 6º** A propriedade da terra deve subordinar-se aos critérios de ordenamento territorial e às diretrizes de desenvolvimento Municipal desta Lei, para que cumpra sua função social.

**Art. 7º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, no mínimo, os seguintes requisitos, respeitados os dispositivos legais e assegurados:

I - a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos;

IV - a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, nos casos em que couber, de acordo com as determinações indicadas nesta lei.

## Capítulo III DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 8º** A implementação do Plano Diretor Municipal - PDM de Aracruz será procedida na

forma desta Lei.

**Art. 9º** O Plano Diretor Municipal como instrumento da política urbana e rural tem como objetivos:

I - promover a integração e a complementaridade entre atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico e ambiental do Município e a garantia do direito a cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - disciplinar a ocupação e o uso do solo, através da introdução de normas urbanísticas, em consonância com o meio ambiente e a infraestrutura disponível

III - adequar e controlar a densidade demográfica nas áreas urbanizadas e urbanizáveis com vistas a racionalizar a utilização da infraestrutura urbana e, ainda promover maior conforto e qualidade no espaço da cidade;

IV - promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem estar dos seus habitantes;

V - preservar, conservar e recuperar as áreas, edificações e equipamentos de valor histórico, paisagístico e natural;

VI - estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução;

VII - distribuir homoganeamente os equipamentos urbanos na cidade, de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;

VIII - incentivar a implantação de atividades produtivas de forma sustentável, expandindo o mercado de trabalho de maneira equilibrada no território e socialmente inclusiva;

IX - adequar o sistema viário ao desenvolvimento urbano do Município;

X - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.

**Art. 10.** O ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano e rural deve assegurar:

I - a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

II - a utilização racional da infraestrutura urbana;

III - a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infraestrutura no território municipal, considerados os aspectos locais e regionais;

IV - o desenvolvimento econômico orientado para a criação e a manutenção de empregos e rendas, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que os promovam;

V - o acesso à moradia e a oferta disciplinada de solo urbano e rural;

VI - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;

VII - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assegurado, quando de propriedade pública ou privada, o acesso a eles;

VIII - o seu aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado, mediante a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis;

IX - a sua utilização de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;

X - o atendimento das necessidades de saúde, educação, desenvolvimento social, abastecimento, esporte, lazer e turismo do Município;

XI - o controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana, a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, a deterioração das áreas urbanizadas;

XII - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação;

XIII - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

**Art. 11.** Consideram-se como partes integrantes desta Lei o Glossário, os Mapas, as Plantas e as Tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 01 a 12 com o seguinte conteúdo:

Anexo 01 - Glossário

Anexo 02 - Macrozoneamento

Anexo 03 - Mapa do Perímetro Urbano

Anexo 03 a - Localização geral

Anexo 03 b - Sede do Município

Anexo 03 c - Orla Santa Cruz

Anexo 03 d - Orla Coqueiral

Anexo 03 e - Orla Barra do Sahy  
Anexo 03 f - Orla Barra do Riacho  
Anexo 03 g - Orla Vila do Riacho  
Anexo 03 h - Guaraná  
Anexo 03 i - Jacupemba  
Anexo 03 j - Santa Rosa  
Anexo 03 l - Novo Irajá

Anexo 04 - Classificação das atividades por Grupos de Impacto

Anexo 05 - Mapa do Zoneamento Urbanístico:

Anexo 05 a - Localização geral  
Anexo 05 b - Zoneamento Ambiental  
Anexo 05 c - Sede do Município  
Anexo 05 d - Orla Santa Cruz  
Anexo 05 e - Orla Coqueiral  
Anexo 05 f - Orla Barra do Sahy  
Anexo 05 g - Orla Barra do Riacho  
Anexo 05 h - Orla Vila do Riacho  
Anexo 05 i - Guaraná  
Anexo 05 j - Jacupemba  
Anexo 05 l - Santa Rosa  
Anexo 05 m - Novo Irajá

Anexo 06 - Tabela de Índices Urbanísticos

Anexo 07 - Mapa de Hierarquia viária:

Anexo 07 a - Localização geral  
Anexo 07 b - Sede do Município  
Anexo 07 c - Orla Santa Cruz  
Anexo 07 d - Orla Coqueiral  
Anexo 07 e - Orla Barra do Sahy  
Anexo 07 f - Orla Barra do Riacho  
Anexo 07 g - Orla Vila do Riacho  
Anexo 07 h - Guaraná  
Anexo 07 i - Jacupemba  
Anexo 07 j - Santa Rosa

Anexo 08 - Características geométricas e físicas das vias e ciclovias;

Anexo 09 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos Carga e Descarga de Mercadorias e Vagas de bicicletas.

Anexo 10 - Dimensionamento de vagas e vias de circulação interna de estacionamentos;

Anexo 11 - Fechamento para condomínios por unidades autônomas;

Anexo 12 - Portaria DECEA Nº 246/ICA, de 26 de abril de 2018. Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA) para o Aeródromo PRIMO BITTI.

Capítulo IV  
DOS EIXOS PRIORITÁRIOS E DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO  
TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE ARACRUZ

**Art. 12.** A política de desenvolvimento do Município de Aracruz, em todos os seus aspectos multidisciplinares, deverá ser orientada com base em diretrizes sustentáveis, estabelecendo formas de desenvolvimento fundamentadas na responsabilidade social, ambiental, econômica, cultural e política de maneira a contemplar as gerações presentes e as futuras, respeitando as especificidades locais e buscando a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida de todos.

**Art. 13.** Com base nas características locais, na integração regional e nos objetivos da política de ordenamento territorial do Município ficam definidos os seguintes eixos prioritários do Plano Diretor Municipal de Aracruz:

- I - Da Cidade Compacta;
- II - Da Cidade Sustentável;
- III - Da Urbanidade: Cidade Inclusiva e Acolhedora;
- IV - Da Cidade Acessível;
- V - Da Cidade Democrática e Digital.

Seção I  
Da Cidade Compacta

**Art. 14.** A noção de cidade compacta se apresenta como uma oposição ao modelo de urbanização disperso e fragmentado que caracterizou a urbanização da cidade de Aracruz procurando orientar para um modelo de urbanização mais sustentável, por meio da contenção da expansão urbana especulativa e desnecessária, da utilização dos vazios urbanos existentes, da otimização da infraestrutura instalada, da diversidade de usos públicos, da integração de modais de transporte, da priorização de pedestres e dos modais de transporte não motorizados e coletivos e da qualificação dos espaços urbanos.

**Art. 15.** São diretrizes para a Cidade Compacta:

I - ocupar o solo de forma compacta, em consonância com as características de cada região da cidade, estimulando densidades populacionais e construtivas compatíveis com a infraestrutura instalada, para diminuir os custos da cidade, o impacto ambiental, as distâncias intramunicipais e viabilizar o transporte coletivo e modais não motorizados;

II - articular na redefinição dos perímetros urbanos, a contenção da expansão urbana especulativa e desnecessária, as propostas de mobilidade e acessibilidade contidas no Plano de Mobilidade do Município de Aracruz - PLANMOB, a proteção, conservação e preservação dos recursos naturais, com especial atenção aos mananciais e bacias de captação, áreas de amortecimento de cheias e Áreas de Preservação Permanente;

III - ocupar vazios urbanos para otimizar a infraestrutura instalada, minimizar os impactos sobre a expansão urbana e atuar sobre a retenção e especulação da terra urbanizada;

IV - adequar as áreas de expansão urbana e o seu desenho urbano aos eixos estruturadores de mobilidade projetados no Plano de Mobilidade do Município de Aracruz - PLANMOB, à capacidade e disponibilidade da infraestrutura urbana já existente a uma ambiência urbana mais qualificada;

V - promover a multifuncionalidade das unidades territoriais em termos de oferta de equipamentos e serviços públicos, comércio/serviços, empregos e moradia, como forma de diminuir a demanda por transporte e as distâncias a serem percorridas;

VI - fortalecer os subcentros de atendimento as comunidades rurais e estimular novas centralidades para minimizar a convergência de deslocamentos para o centro da cidade;

VII - compatibilizar os territórios de uso específico indígenas e da agroindústria com as determinações do Plano Diretor Municipal.

## Seção II Da Cidade Sustentável

**Art. 16.** A noção de cidade sustentável procura incluir as questões ambientais e rurais relevantes para pensar o desenvolvimento territorial de Aracruz, integrando nesse eixo as questões relativas às áreas verdes municipais, o saneamento ambiental e à estrutura produtiva do Município, visando o desenvolvimento do território articulado a infraestrutura urbana, a preservação do patrimônio ambiental e ao pressuposto de que o crescimento econômico mais inclusivo e sustentável do Município somente pode ocorrer a partir de mudanças qualitativas e o tratamento de sua relação e seus impactos socioambientais.

**Art. 17.** São diretrizes para a Cidade Sustentável:

I - adequar e compatibilizar as áreas de expansão e adensamento urbano com a infraestrutura de saneamento ambiental existente e planejada;

II - delimitar e adequar as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) do Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) ao novo código florestal e restringir os processos de descaracterização destas Zonas visando a ocupação urbana;

III - integrar na política de preservação ambiental do Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) as bacias e sub-bacias e estimular as propostas de recuperação ambiental de áreas degradadas, as conexões e infraestruturas verdes, tais como corredores ecológicos, parques lineares, parques naturais, lagoas de drenagem, parque urbano e o tratamento e regulação das ocupações litorâneas em consonância com o Projeto Orla;

IV - estabelecer no Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) Zonas Multiusos nos locais previstos para receber empreendimentos econômicos de grande porte;

V - preservar e desestimular a ocupação urbana intensiva e industrial de grande impacto em direção às áreas com potencial paisagístico e ambiental: regiões brejosas nas planícies de inundação; estuários e áreas úmidas e inundáveis e regiões serranas;

VI - adotar dentro da política de incentivo aos empreendimentos econômicos critérios especiais para estimular a atração de empreendimentos de menor impacto ambiental, tecnologicamente avançados e com forte geração de emprego e renda;

VII - reservar área no Município para implantação de um polo de tecnologia e sustentabilidade que reforce a interação nos projetos entre as instituições de ensino, pesquisa e capacitação da região, empresas, sociedade civil e poder público;

VIII - fortalecer e qualificar no Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) a vocação logística da cidade de Aracruz;

IX - articular e integrar o Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) ao Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável para estabelecer uma política de planejamento e gestão do meio território rural, valorizando a preservação e conservação ambiental à produção do pequeno agricultor familiar e ao turismo rural, cultural, litorâneo, considerando como atividade econômica potencial de Aracruz;

X - atualizar o Plano Municipal de Redução de Risco e integrar ao Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) com a finalidade de impedir a ocupação, implementar obras de drenagem e contenção de talude de áreas suscetíveis a processos de movimentos de massa e alagamentos, e nos casos mais complexos, propor o reassentamento de famílias cujas habitações estejam condenadas pela defesa civil e/ou planos de contingência e emergência principalmente de áreas inundáveis.

### Seção III

#### Da Urbanidade: Cidade Inclusiva e Acolhedora



**Art. 18.** A noção de Urbanidade diz respeito à realização plena da vivência urbana que engloba qualidades relacionadas à solidariedade, à diversidade, à percepção e ao sentimento de pertencimento ao espaço em que se vive, articula-se ao direito à cidade que é constituído pelas diversidades sociais, culturais, paisagísticas e pautado nos termos de uma construção coletiva, multifacetada e que se quer solidária no ordenamento do território.

**Art. 19.** São diretrizes para a Urbanidade:

I - estabelecer uma rede integrada e qualificada de espaços públicos em Aracruz de abrangência local, municipal e regional;

II - ressaltar e integrar, nos instrumentos do Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) o potencial turístico, paisagístico e cultural do litoral, do agroturismo e do patrimônio histórico cultural, em especial índios, negros, imigração italiana e o patrimônio edificado;

III - reforçar e qualificar o caráter de centralidade assumido pela cidade de Aracruz em relação aos Municípios vizinhos e a centralidade dos distritos em relação às comunidades locais e rurais;

IV - atualizar a lista do patrimônio histórico arquitetônico local, indicar os graus de preservação e articular ações de informação, valorização e dinamização destes territórios e suas edificações;

V - promover o conforto térmico, acústico, da qualidade do ar atmosférico e qualificar a paisagem urbana dos núcleos urbanos consolidados, por meio de práticas ecológicas como a recuperação de corpos d'água; recuperação de áreas degradadas, arborização e paisagismo;

VI - adotar critérios próprios no Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) para os novos parcelamentos do solo e edificações nas áreas de expansão urbana que estimulem uma maior qualidade e inserção dos espaços públicos planejados e a integração paisagística e urbanística com o entorno;

VII - . ampliar e qualificar os espaços urbanizados prioritários para pedestres e ciclistas na cidade;

VIII - integrar o Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) a questão do etnozoneamento, mapeamento participativo das áreas de relevância ambiental, sociocultural e produtiva para os povos indígenas, com base nos conhecimentos e saberes indígenas e observando as diretrizes do Decreto Lei Federal 7.747/2012 que institui a Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental de Terras Indígenas - PNGATI.

#### Seção IV Da Cidade Acessível

**Art. 20.** A condição de acessibilidade diz respeito as diversas formas e meios de acesso

amplo e democrático ao espaço urbano e rural, a uma variedade de serviços, equipamentos e centralidades essenciais ao pleno exercício da cidadania e bem-estar de sua população, associando-se não somente as formas de deslocamento e transporte, mas também a distribuição e concentração espacial da população, das atividades produtivas, dos pólos de emprego e renda e as condições mínimas de acesso à terra urbanizada, moradia digna e a cidade.

**Art. 21.** São diretrizes para a Cidade Acessível:

I - vincular, a partir da aprovação desta lei, a alocação dos investimentos em infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos e ações de regularização fundiária sustentável no Plano Plurianual, prioritariamente as áreas estabelecidas como Zonas Especiais de Interesse Social do Plano Diretor Municipal de Aracruz;

II - integrar as propostas do Plano de Mobilidade do Município de Aracruz - PLANMOB ao Plano Diretor priorizando as ações de incentivo ao transporte coletivo, aos modos não motorizados e a integração socioespacial da cidade;

III - articular o uso e ocupação do solo à capacidade viária, a disponibilidade de transporte, aos eixos estruturadores da mobilidade e as centralidades e pólos geradores de tráfego, emprego e renda da cidade;

IV - adotar as políticas estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) para as áreas prioritárias a receberem projetos de regularização fundiária sustentável, para os novos projetos Habitacionais de Interesse Social considerando a demanda habitacional, a melhor localização dos empreendimentos e a diversificação das políticas habitacionais do Município;

V - intensificar os esforços no Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) no sentido de uma maior intervenção sobre a questão fundiária à partir da aplicação dos instrumentos de gestão social da valorização da terra, em especial a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso, o Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios e o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

VI - criar um banco de terras para a Habitação de Interesse Social, no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta lei, nas áreas urbanas consolidadas à partir do aproveitamento das condicionantes dos empreendimentos econômicos e imobiliários;

VII - identificar áreas com potencial para serem alvo de Operações Urbanas Consorciadas e estimular ações conjuntas entre os setores público, privado, Organizações da Sociedade Civil, indígenas e a sociedade civil em geral, no intuito de qualificar, criar, dinamizar e integrar os espaços urbanos e rurais da cidade.

#### Seção V Da Cidade Democrática e Digital

**Art. 22.** A Cidade democrática e digital refere-se à experiência das novas tecnologias de comunicação e informação (NTCI), voltados para a disponibilização de informações sobre a cidade e o Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM), visando o incremento das potencialidades de participação civil no planejamento e gestão da cidade, bem como no monitoramento e avaliação do plano, buscando ampliar a politização da gestão da cidade, dando maior dinamismo na democratização das informações, ampliando a participação com auxílio dessas novas tecnologias e devendo ser entendida como complemento e não como substituto das formas tradicionais de participação política, que também devem ser potencializadas com o uso destas novas tecnologias.

**Art. 23.** São diretrizes para a Cidade Democrática e Digital:

I - criar o projeto "Cidade Democrática e Digital", no prazo de 12 meses, a contar da data da publicação desta lei, por meio da implantação de um Observatório da Cidade de Aracruz, espaço institucional próprio e autônomo responsável por definir e implantar uma política de informações integradas e acessível online para o apoio ao planejamento, gestão, monitoramento e avaliação da cidade, bem como para subsidiar e potencializar o processo participativo da sociedade civil;

II - estabelecer um programa integrado de divulgação, discussão e monitoramento dos Estudos de Impacto (Ambiental, de Vizinhança, Valorização Imobiliária, Mudança de Zoneamento), no prazo de 24 meses, a contar da data da publicação desta lei, objetivando democratizar as informações, qualificar as exigências e análises dos impactos, avaliar os processos cumulativos de impacto e acompanhar o andamento das suas condicionantes;

III - ampliar a interação e a participação das ações dos Conselhos Municipais com a sociedade civil, por meio do Observatório da Cidade de Aracruz e o uso das novas tecnologias de informação e comunicação;

IV - criar um Programa Integrado dos setores de fiscalização municipal ambiental, urbanístico, posturas e tributário, no prazo de 24 meses a partir da aprovação desta lei, no sentido de modernizar e ampliar as ações de divulgação/capacitação junto à sociedade civil, empreendedores e profissionais ligados aos setores, ampliar o uso das novas tecnologias para o monitoramento e fiscalização da cidade e intensificar as ações fiscalizadoras para o devido cumprimento das legislações municipais;

V - estabelecer parcerias com as instituições de ensino, pesquisa e extensão do Município e da região, no intuito de ampliar a produção de informações e as pesquisas sobre o planejamento e a gestão da cidade, bem como para a implantação do Projeto "Cidade Democrática e Digital";

VI - simplificar e separar a lei do Plano Diretor Municipal de Aracruz (PDM) dos códigos municipais visando tornar a legislação mais acessível, clara e objetiva;

VII - criar um canal online permanente de acompanhamento da implementação e

monitoramento do plano e das ações do Conselho do PDM, no prazo de 6 meses a partir da aprovação desta lei.

## Capítulo V DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### Seção I Do Uso e Ocupação do Solo

**Art. 24.** O ordenamento territorial se dará pelo controle do uso, ocupação e parcelamento do Solo que definem a densificação, o regime de atividades, os dispositivos de controle das edificações e do parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico municipal.

**Art. 25.** Os projetos construtivos serão aprovados e licenciados mediante a indicação da atividade e da respectiva classificação de usos e índices referidos nesta Lei.

### Seção II Do Uso do Solo

**Art. 26.** Todas as atividades urbanas e rurais e os parâmetros urbanísticos deverão obedecer às características e finalidades das Macrozonas e das Zonas em que vierem a se instalar neste Município.

**Art. 27.** As atividades urbanas e rurais serão analisadas em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, conforme a seguinte classificação:

I - uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação com uma unidade residencial autônoma;

II - uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;

III - uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais enquadradas no grupo 01 (um), 02 (dois) e 03 (três), constantes no anexo 04 (quatro);

IV - uso misto: é aquele que apresenta a associação do uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial, dentro de um mesmo lote, devendo ser observado as tabelas de índices urbanísticos, constante no anexo 06 (seis);

V - uso rural: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria.

**Art. 28.** As atividades não residenciais em função do grau de impacto urbano e ambiental e o porte das edificações classificam-se nos seguintes grupos, constantes no anexo 04 (quatro):

I - Grupo 01 - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso e com limite de área total construída de 375 m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), salvo exceções especificadas no anexo 04 (quatro);

II - Grupo 02 - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação e com limite de área total construída de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), salvo exceções especificadas no anexo 04 (quatro);

III - Grupo 03 - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial dos grupos 01 (um), 02 (dois) e 03 (três), com área total construída superior a 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que são potencialmente geradoras de impacto ao meio ambiente, à mobilidade urbana e social no seu entorno, independente da área, salvo exceções especificadas no anexo 04 (quatro);

IV - Atividades Especiais - são aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle para sua implantação.

§ 1º A permissão das atividades especiais nas zonas de uso e os seus índices urbanísticos deverão ser avaliados pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM e aprovada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.

§ 2º Às atividades industriais e comerciais já instaladas nas diversas Zonas de Uso, na data da publicação desta Lei, fica garantido o direito de continuar desenvolvendo suas atividades no mesmo local.

**Art. 29.** As atividades enquadradas no Grupo 01 que ultrapassarem a área limite de 375 m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) passarão a ser consideradas do Grupo 02 apenas no que diz respeito aos usos permitidos e tolerados por zona, devendo continuar a adotar os índices urbanísticos do Grupo 01.

**Art. 30.** As atividades enquadradas no Grupo 02 que ultrapassarem a área limite de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) passarão a ser consideradas do Grupo 03 apenas no que diz respeito aos usos permitidos e tolerados, devendo continuar a adotar os índices urbanísticos do Grupo 02.

**Art. 31.** Anuência Municipal corresponde à avaliação do Município quanto ao uso e ocupação

do solo para fins de implantação de atividades, viabilidades para abertura de empresas, licenciamentos ambientais e demais fins, conforme a definição dos usos permitido, tolerado e proibido definidos nos anexos 04 e 06.

**Art. 32.** O Município emitirá a Anuência das atividades para os mais variados fins, através de solicitação de Carta de Anuência, por meio da apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando Carta de Anuência devidamente assinado;

II - cópia simples do CNPJ da empresa ou cópia do CPF da pessoa física;

III - cópia simples número de inscrição cadastral do imóvel (IPTU) ou Mapa de localização contendo coordenadas geográficas UTM Datum SIRGAS 2000;

IV - cópia simples do Contrato Social em caso de empresas;

V - quaisquer outros documentos, quando constatado a necessidade de solicitação pela Secretaria Municipal competente para emissão de carta de anuência.

**Art. 33.** A emissão da Carta de Anuência do Município trata-se especificamente da permissão das atividades quanto ao zoneamento urbano, não implicando assim à documentos de titularidade do imóvel, doação de imóveis, concessões ou quaisquer outros títulos de posse por parte do Município.

**Art. 34.** A análise técnica dos impactos urbanos para fins de enquadramento quanto ao grupo de atividades não exclui a necessidade de licenciamento ambiental, nos casos que a legislação o exigir.

**Art. 35.** As atividades que não constam no anexo 04 (quatro) deverão ser enquadradas nas respectivas categorias de uso definidas no Art. 27, mediante proposta da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM e incluídas mediante decreto do Executivo municipal.

**Art. 36.** Para definição e enquadramento das atividades conforme os impactos urbanos e ambientais deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - Quanto ao impacto ambiental:

a. poluição sonora, efeito provocado pela difusão do som, com origem em máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, num tom demasiado alto, conforme dispõe a NBR-10151/2000, ou outra regulamentação que vier a lhe substituir;

b. poluição atmosférica, mudanças da atmosfera susceptíveis de causar impacto a nível ambiental ou de saúde humana, através da contaminação por gases, partículas sólidas, líquidas em suspensão, material biológico ou energia;

c. poluição hídrica, introdução num corpo d`água de qualquer matéria ou energia que venha a

alterar as propriedades dessa água, afetando, ou podendo afetar, por isso, a "saúde" das espécies animais ou vegetais que dependem dessas águas ou com elas tenham contato, ou mesmo que venham a provocar modificações físico-químicas nas espécies minerais contatadas, ou ainda alterando ou podendo alterar a integridade do sistema coletor de esgotos;

d. geração de resíduos sólidos, materiais sólidos considerados sem utilidade, supérfluos ou perigosos, produzidos, manipulados ou estocados pelo homem, com riscos potenciais ou reais ao meio ambiente e à saúde pública.

II - Quanto ao impacto na mobilidade urbana:

a. geração de tráfego pesado: operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

b. geração de tráfego intenso: atividades que atraem intenso número de pessoas em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas ou veículos gerando grande número de vagas de estacionamento e embarque e desembarque criados ou necessários;

III - Quanto ao impacto urbanístico:

a. interferência significativa na infraestrutura urbana;

b. interferência significativa na prestação de serviços públicos;

c. necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;

d. interferência significativa na paisagem urbana;

e. interferência significativa na vizinhança.

**Art. 37.** Quanto à qualidade da ocupação do solo, os usos podem ser considerados permitidos, tolerados e proibidos para cada tipo de zona, sendo definidos da seguinte forma:

I - o uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de uso de sua implantação;

II - o uso tolerado compreende as atividades que apresentam risco e incomodidade sobre a área de inserção, que demandam análise específica da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM para avaliar o impacto e, permitir ou indeferir a implantação da mesma nas zonas de uso;

III - o uso proibido compreende as atividades que apresentam total incompatibilidade com a zona de uso de sua implantação.

§ 1º As atividades e usos não incluídos nas zonas de uso, conforme anexo 04 (quatro), são

consideradas proibidas.

§ 2º Aprovação de atividades e usos na Zona de Proteção do Aeródromo (PBZPA) do município de Aracruz-ES devem atender as exigências contidas na Portaria DECEA Nº 246/ICA, DE 26 de abril de 2018, Anexo 12 (doze) desta Lei.

**Art. 38.** A indicação das categorias de uso como permitido ou tolerado, segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação, é a constante do anexo 06 (seis).

Parágrafo único. Para efeito de aplicação do anexo 06 (seis), serão consideradas como de uso proibido as categorias de uso que ali não estejam indicadas como de uso permitido ou tolerado, exceto as atividades classificadas como especiais.

**Art. 39.** Ficam vedadas as seguintes situações:

I - mudança de destinação do uso da edificação para implantação de atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde a edificação está localizada;

II - realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas à implantação de atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de localização da edificação, as quais impliquem no aumento do exercício da atividade considerada como de uso proibido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações;

III - implantação das atividades de matadouro, curtumes, vazadouros de lixo e culturas agrícolas que atraem pássaros, consideradas de natureza perigosa pela Resolução nº 04, de 09 de outubro de 1995, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, situadas na Área de Segurança Aeroportuária - ASA, definidas pela resolução citada;

IV - implantação de postos de abastecimento de veículos em um raio de distância inferior a 500 m (quinhentos metros) de escolas, creches e hospitais, bem como a situação inversa.

### Seção III Dos Índices de Controle Urbanístico

**Art. 40.** Os índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei são os constantes dos Anexos 06 (seis) e compreendem:

I - Coeficiente de aproveitamento - C.A,

II - Taxa de ocupação - T.O,

III - Taxa de permeabilidade - T.P,



- IV - Gabarito;
- V - Altura da edificação;
- VI - Afastamento frontal;
- VII - Afastamento de fundos;
- VIII - Afastamento lateral;
- IX - Área e testada mínima de lote;
- X - Vaga de garagem;
- XI - Vaga de bicicleta;
- XII - Área/vaga de embarque e desembarque;
- XIII - Área/vaga de carga e descarga;
- XIV - Recuo viário;
- XV - Faixa de domínio.

Subseção I  
Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 41.** Coeficiente de aproveitamento - C.A. é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima computável.

**Art. 42.** No cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações, destinadas ao uso residencial unifamiliar, deverá ser considerada toda a área construída.

**Art. 43.** No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio;

III - as áreas de varanda contíguas a salas ou quartos, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos em edificações residenciais multifamiliares;

IV - áreas de varandas, contíguas a salas, quartos, cozinhas e área de serviço que não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo em empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios e maternidades;

V - as áreas de varanda contíguas às salas em edificações não residenciais destinadas ao uso comercial e de serviço que não ultrapassem 8% (oito por cento) da área destinada ao respectivo compartimento, excluídas aquelas localizadas no pavimento térreo;

VI - a área de circulação vertical coletiva;

VII - a área de circulação horizontal coletiva;

VIII - a caixa d'água, a casa de máquinas, a subestação e a antecâmara;

IX - os compartimentos destinados a depósitos de lixo e guaritas, desde que não ultrapassem 20 m<sup>2</sup>;

X - a zeladoria até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) desde que dotada de instalação sanitária;

XI - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 20% (vinte por cento) do valor do afastamento frontal;

XII - as áreas técnicas cuja destinação seja para aparelhos de serviço ou conforto térmico, limitados a 5% da área computável;

XIII - a área destinada à Central de Gás e Câmaras de transformação;

XIV - O 1º pavimento das edificações implantadas nos Eixos Estruturantes e de Dinamização quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1, 2 ou 3 que apresentem fachada ativa ou fruição pública.

#### Subseção II Da Taxa de Ocupação

**Art. 44.** Taxa de ocupação - T.O. é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

**Art. 45.** Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

II - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 20% (vinte por cento) do valor do afastamento;

III - os beirais, marquises e brises;

IV - as rampas e escadas descobertas.

Parágrafo único. O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje não tiver altura superior a 1,5 m (um metro e meio) em relação à cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação.

#### Subseção III Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 46.** Taxa de permeabilidade - T.P. é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote.

**Art. 47.** No cálculo da taxa de permeabilidade não serão computados:

I - a projeção das varandas, sacadas e balcões, desde que tenha no máximo 1,00 m (um metro) de largura;

II - a projeção dos beirais, marquises e brises que tenham no máximo 1,00m (um metro) de largura;

III - a projeção de jardineiras com no máximo 20% (vinte por cento) do valor do afastamento;

IV - as áreas com pavimentação permeável intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis desde que estes elementos não ultrapassem a 20% (vinte por cento) da área total;

**Art. 48.** A exigência da taxa de permeabilidade constante no Anexo 06 (seis) desta lei poderá ser substituída, a critério do empreendedor, por sistema de captação, armazenamento, reaproveitamento e destinação de águas pluviais, conforme legislação municipal vigente.

#### Subseção IV Do Gabarito

**Art. 49.** Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação.

§ 1º Para os fins deste artigo, não são considerados pavimentos:

I - área edificada localizada abaixo do nível zero da edificação, denominada subsolo, que a face superior da laje não esteja a uma altura superior à 1,5 m (um metro e meio) em relação à cota mínima da testada do lote;

II - cobertura com função de proteção;

III - casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio;

IV - jirau com pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) com destinação para comércio, lazer e recreação de uso comum da edificação, desde que sua área não ultrapasse a 80% (oitenta por cento) nos casos até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 50% acima de 100 m<sup>2</sup> da área do compartimento onde for construído ou da área do pavimento tipo de uso privativo.

§ 2º No caso de edificações que tenham fachadas para mais de uma rua, considerar-se-á o gabarito correspondente a cada uma delas.

#### Subseção V Altura da edificação

**Art. 50.** Altura da edificação (h) é a distância entre o ponto mais elevado da edificação (elemento construído) e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos.

#### Subseção VI Do Afastamento Frontal

**Art. 51.** O recuo de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno no alinhamento com o logradouro público existente ou projetado.

**Art. 52.** As áreas do recuo frontal devem ficar livres de qualquer construção.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no caput deste artigo os seguintes casos:

I - muros de arrimo decorrente dos desníveis naturais;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

III - piscinas, espelhos d'água, escadarias ou rampas de acesso desprovidas de cobertura, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento frontal;

IV - áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas;

V - pérgulas, com sua área vazada, ocupando no máximo 50% do afastamento frontal, no sentido da sua profundidade;

VI - câmaras de transformação e/ou pavimentos em subsolo, quando a face superior da laje de teto se situar integralmente abaixo da cota mínima do alinhamento com o logradouro público,

respeitadas as exigências da legislação municipal quanto à iluminação e ventilação desse pavimento;

VII - guaritas com área de construção máxima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

VIII - central de gás, conforme legislação do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo;

IX - depósito de lixo, passadiços e abrigos de portão ocupando a área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecendo o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

X - área para circulação de veículos desprovidos de cobertura;

XI - garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento frontal comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento);

XII - elevadores, plataformas e demais equipamentos cobertos ou estruturas necessárias para adequar as edificações às normas de acessibilidade, nos casos de reforma e regularização de edificações;

XIII - subestações de energia elétrica e estações de tratamento de esgoto, nos casos de reforma e regularização de edificações.

**Art. 53.** Sobre o recuo de frente poderão avançar, desde que em balanço, os seguintes elementos construtivos:

I - marquises, beirais e platibandas com até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

II - balcões, varandas e sacadas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, com exceção dos recuos menores de 3 metros;

III - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações, até 10% (dez por cento) do valor do afastamento.

**Art. 54.** Nos lotes com mais de uma testada (frente e fundos) será exigido integralmente o afastamento frontal mínimo previsto nesta lei nas duas testadas.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os lotes que possuem área igual ou inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), que será exigido integralmente o afastamento frontal mínimo previsto nesta lei em uma das testadas e 50% (cinquenta por cento) na outra testada.

**Art. 55.** No caso de lotes de esquina voltados para vias de mesma hierarquia adota-se o afastamento frontal em uma testada e lateral na outra testada, conforme anexo 7.

Parágrafo único. As edificações comerciais, de serviço ou de uso misto, cuja implantação ocorra em uma quadra onde os afastamentos das edificações existentes sejam menores do que o mínimo exigido, podem beneficiar-se da média dos afastamentos existentes no trecho da quadra voltada para a via na qual o lote possui a testada principal.

**Art. 56.** Nos lotes de esquina voltados para vias de diferentes hierarquias o afastamento frontal deverá ser adotado na via de maior hierarquia e o afastamento lateral na via de menor hierarquia, conforme anexo 7.

**Art. 57.** Nos lotes inseridos nos Eixos Estruturantes e de Dinamização é estimulada a fachada ativa e a fruição pública.

§ 1º Fachada ativa corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro;

§ 2º Fruição pública corresponde à área de uso público localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos;

§ 3º Na adoção de fachadas ativa e fruição pública, nos Eixos Estruturantes e de Dinamização devem ser considerados os seguintes aspectos:

I - promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos térreos das edificações a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos;

II - evitar a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público;

III - estimular novas conexões na escala local que privilegiem o pedestre e, ao mesmo tempo o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

**Art. 58.** As edificações enquadradas no conceito de fachada ativa com à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro estarão isentas do afastamento frontal.

**Art. 59.** A edificação que contemple no seu terreno área de fruição pública com no mínimo 100 (cem) metros quadrados (m<sup>2</sup>), que deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis estarão isentas do afastamento frontal e poderá ser acrescida ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade.

Parágrafo único. Os critérios específicos para a utilização dos benefícios e responsabilidades relacionados aos casos de fruição pública em lotes localizados nos Eixos Estruturantes e de Dinamização serão regulamentados por meio de decreto municipal, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a aprovação desta lei.

Subseção VII  
Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

**Art. 60.** Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno.

**Art. 61.** Afastamento de fundo estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

**Art. 62.** No caso de edificação com tipologia arquitetônica base e torre, com mais de uma torre em um mesmo lote, a distância entre as torres deverá ser igual ou superior a 02 (duas) vezes o valor estipulado nos afastamentos mínimos previstos nesta Lei, no Anexo 06 (seis).

**Art. 63.** Caso existam aberturas ou varandas voltadas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve ser observado para elas o diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 64.** Os afastamentos e demais índices urbanísticos poderão ser alterados, através de Decreto do Poder executivo Municipal, mediante proposta da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal e do órgão responsável pela Mobilidade Urbana, após parecer e anuência da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM, nos seguintes casos:

I - quando para adequação da construção ou ampliação de edificações em lotes localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social e que estejam sendo objeto de Regularização Fundiária;

II - em caso de lotes que venham a sofrer redução de dimensões por interferência de projetos de melhoria da mobilidade e acessibilidade, em qualquer macrozona ou zona, como forma exclusiva de compensação ou redução de custos de desapropriação do poder público.

**Art. 65.** Nos afastamentos laterais e de fundos somente poderão avançar:

I - abas, baixes, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

II - beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Subseção VIII  
Da Área e testada mínima do lote

**Art. 66.** Área e testada mínima de lote são as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo urbano constante no anexo 06 (seis).

### Subseção IX

Das vagas de garagem, vaga de bicicleta, área/vaga de embarque e desembarque, área/vaga de carga e descarga

**Art. 67.** Vaga de garagem é o local destinado ao estacionamento ou parada de veículos.

**Art. 68.** Vaga de bicicleta é o local destinado ao estacionamento ou parada de bicicletas.

**Art. 69.** Área/vaga de embarque e desembarque é o local destinado a parada de veículos, para fins de embarque e desembarque de pessoas que ali estejam sendo conduzidas.

**Art. 70.** Área/vaga de carga e descarga é o local destinado a parada de veículos, para o carregamento ou descarregamento de produtos.

**Art. 71.** O número de vagas de garagem para estacionamento de veículos privativos ou de visitantes, vagas para bicicletas, vagas destinadas a embarque ou desembarque, carga ou descarga, é o constante no Anexo 09 (nove).

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade residencial, e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

**Art. 72.** A critério da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM, as exigências de vagas previstas, constante no anexo 09 (nove) poderão ser reduzidas quanto se tratar de equipamentos públicos comunitários de educação, saúde ou assistência social.

**Art. 73.** Quando se tratar de reforma de edificações construídas antes da vigência desta Lei, destinadas às atividades não residenciais, e que implique no aumento de área vinculada a atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente a área a ser acrescida.

Parágrafo único. As vagas para estacionamento de veículo de que trata este artigo poderão se localizar em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal, a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal que, conforme o caso, poderá exigir um número de vagas superior ou inferior ao gerado pela área a ser acrescida com a reforma.

**Art. 74.** As dimensões mínimas das vagas destinadas ao estacionamento de veículos, bicicletas, vagas para portadores de mobilidade reduzida (cadeirantes e outros), embarque ou desembarque, carga ou descarga constam do anexo 10 (dez), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade



residencial, e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

**Art. 75.** Quando duas ou mais atividades com exigências diferenciadas de vagas de estacionamento ocuparem a mesma edificação, o cálculo do número de vagas para veículos, bicicletas, embarque e desembarque e carga e descarga indicado para as mesmas, deverá ser proporcional à área ocupada por cada atividade identificada e os resultados somados para computar a demanda total da edificação.

**Art. 76.** Serão permitidas vagas de uso privativo com acesso condicionado (vaga presa) para as residências unifamiliares e multifamiliares, todas pertencentes à mesma unidade.

**Art. 77.** Para o cálculo de vagas destinadas ao estacionamento de veículos será descontada a área destinada à guarda destes veículos.

**Art. 78.** A área de carga e descarga deverá estar localizada dentro dos limites do terreno, sem ocupar o afastamento frontal.

**Art. 79.** As vagas para Embarque e Desembarque - E/D, podem ocupar o afastamento frontal, devem se localizar junto a entrada, dentro do limite do terreno.

**Art. 80.** Na aprovação de atividade sujeita ao Estudo de Impacto de Vizinhança, não poderá ser exigido número de vagas destinadas ao estacionamento de veículos, bicicletas, embarque e desembarque, carga e descarga, inferior ao exigido no anexo 09 (nove).

**Art. 81.** Em todas as áreas de estacionamento aberto ao público, de uso público ou privado de uso coletivo e em vias públicas, devem ser reservadas dois por cento (2%) do total das vagas, conforme Lei Brasileira de Inclusão nº 13.146/15, próximas aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoa com mobilidade reduzida devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.

Parágrafo único. Caso não seja alcançado este percentual, será obrigatória a implantação de no mínimo 01 (uma) vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.

**Art. 82.** É assegurada a reserva, para os idosos, nos termos da Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

Parágrafo único. Caso não seja alcançado este percentual, será obrigatória a implantação de no mínimo 01 (uma) vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.

#### Subseção X

## Do Recuo Viário e Faixa de Domínio

**Art. 83.** Recuo viário é uma faixa não edificante definido com base no sistema viário existente e projetado a fim de permitir as melhorias na mobilidade e acessibilidade do Município.

**Art. 84.** Faixa de domínio é o terreno de domínio público sobre a qual se assenta a via pública, com seus elementos integrantes tais como pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos e sinalização, definida externamente pelo alinhamento que separa a via dos imóveis marginais ou vias laterais.

**Art. 85.** Os recuos e as faixas de domínio definidos para os projetos de mobilidade urbana localizados em rodovias federais e estaduais deverão seguir as dimensões respectivamente definidas pelos órgãos competentes, o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT e o Departamento Estadual de Estradas e Rodagens - DER-ES.

Parágrafo único. O Eixo da Rodovia Estadual ES-257, no trecho localizado entre o perímetro urbano da sede do Município até a interseção com a Rodovia Estadual ES-010 será adotada uma faixa de 100 (cem) metros de área não edificante, no sentido oposto ao território indígena e, após o referido território será adotada uma faixa de 50 (cinquenta) metros de área não edificante em ambos lados.

### Seção IV Do Macrozeamento

#### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 86.** O Macrozoneamento do território consiste na divisão do Município em unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo das áreas urbanas e rurais, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

**Art. 87.** O Macrozoneamento do Município de Aracruz é dividido em nove macrozonas, conforme anexo 02 (dois).

**Art. 88.** Compõem o macrozoneamento do Município de Aracruz as seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho;

II - Macrozona de Uso Sustentável II - Rural;

III - Macrozona de Uso Sustentável III - Piraqueçu;

IV - Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental;

V - Macrozona Território Indígena;

VI - Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental;

VII - Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário;

VIII - Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná;

IX - Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral.

#### Subseção II

##### Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho

**Art. 89.** A Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho é constituída por parte da bacia hidrográfica do Rio Riacho e a sua planície de inundação, apresenta no seu território a presença de canais hídricos artificiais de relevância para a produção industrial e as comunidades litorâneas, presença de comunidades rurais esparsas e áreas estratégicas de preservação da Mata Atlântica existentes no estado do Espírito Santo.

**Art. 90.** Constituem objetivos da Macrozona de Uso Sustentável I - Rio Riacho:

I - preservar e recuperar os recursos hídricos existentes na Macrozona;

II - desenvolver ações regionais e locais para recuperar, ampliar e conectar os fragmentos florestais de Mata Atlântica existentes na Macrozona;

III - fortalecer e qualificar a infraestrutura das comunidades rurais presentes, a destacar Fazenda Agril e Lagoa Aguiar;

IV - qualificar a mobilidade entre as comunidades rurais existentes, os núcleos urbanos consolidados e os Municípios vizinhos;

V - estabelecer ações de integração socioeconômicas e ambientais com os territórios indígenas limítrofes e de fortalecimento do Ecoturismo.

#### Subseção III

##### Macrozona de Uso Sustentável II - Rural

**Art. 91.** A Macrozona de Uso Sustentável II - Rural é constituída por áreas com relevo acidentado, presença de comunidades rurais com representatividade em relação aos pequenos produtores rurais do Município e a produção rural diversificada, apresenta forte presença de recursos hídricos e a macrozona é atravessada pela rodovia federal BR-101.

**Art. 92.** Constituem objetivos da Macrozona de Uso Sustentável II - Rural:

I - estabelecer estratégias regionais e municipais para recuperação dos mananciais existentes na macrozona;

II - recuperar e ampliar os fragmentos florestais para preservação ambiental que apresentam forte concentração nesta macrozona;

III - desenvolver ações de incentivo ao agroturismo, a agricultura sustentável e ao beneficiamento da produção rural para agregação de valor e ampliação da geração de emprego e renda das comunidades rurais;

IV - qualificar a mobilidade entre as comunidades rurais existentes, os núcleos urbanos consolidados e os Municípios vizinhos;

V - fortalecer e qualificar a infraestrutura e serviços públicos dos núcleos urbanos existentes na macrozona, a destacar Jacupemba e Guaraná para atendimento as comunidades rurais;

VI - ordenar o uso e ocupação do solo, em especial ao longo da rodovia federal - BR 101, evitando a urbanização dispersa e fragmentada, concentrando-a nas áreas urbanas consolidadas e infraestruturadas.

#### Subseção IV

#### Macrozona de Uso Sustentável III - Piraqueaçu

**Art. 93.** A Macrozona de Uso Sustentável III - Piraqueaçu é constituída pelo território composto pela bacia hidrográfica do Rio Piraqueaçu e parte da bacia hidrográfica do Rio Reis Magos, com a presença de áreas estratégicas de preservação da Mata Atlântica e do ecossistema marítimo existentes no Espírito Santo, comunidades rurais e indígenas, grande potencial turístico e socioeconômico relacionado aos recursos hídricos e possui importantes eixos rodoviários estaduais ES-261, ES-257 e a ES-124.

**Art. 94.** Constituem objetivos da Macrozona de Uso Sustentável III - Piraqueaçu:

I - preservar e recuperar os recursos hídricos existentes na macrozona;

II - desenvolver ações regionais e locais para recuperar, ampliar e conectar os fragmentos florestais de Mata Atlântica existentes na Macrozona;

III - desenvolver ações de incentivo ao agroturismo integradas ao turismo litorâneo, a agricultura sustentável e ao beneficiamento da produção rural para agregação de valor e ampliar a geração de emprego e renda para as comunidades rurais;

IV - fortalecer e qualificar a infraestrutura das comunidades rurais presentes na macrozona, a destacar Grapoama, Picuã, Santa Rosa, Mucuratá e Laranjeiras;

V - qualificar a mobilidade entre as comunidades rurais existentes, os núcleos urbanos consolidados e os Municípios vizinhos;

VI - estabelecer ações de integração socioeconômicas e ambientais com os territórios indígenas limítrofes.

#### Subseção V

#### Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental

**Art. 95.** Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental é constituída por áreas com extensa produção agroindustrial, relevante importância econômica no Município, que apresenta impactos socioambientais, pela sua dimensão gera restrições a integração com as demais áreas do território municipal, ao uso dos recursos naturais e alterações na paisagem nativa, em especial a fauna e a flora.

**Art. 96.** Constituem objetivos da Macrozona Agroindustrial e de Interesse Ambiental:

I - reconhecer a vocação econômica agroindustrial do Município;

II - estabelecer estratégias de integração desta macrozona com os demais territórios do Município;

III - desenvolver ações integradas entre o poder público, iniciativa privada e os proprietários de terras para a recuperação de mananciais e socialização dos recursos naturais existentes neste território.

#### Subseção VI

#### Macrozona Território Indígena

**Art. 97.** A Macrozona Território Indígena é constituída pelos territórios legalmente reconhecido das comunidades tradicionais Indígenas no Município de Aracruz de grande valor socioambiental e cultural, que apresenta falta de articulação com as demais macrozonas do território municipal e carência de política públicas específicas para estas comunidades tradicionais.

Parágrafo único. A delimitação da Macrozona Território Indígena apresenta algumas áreas em processo de litígio podendo ocorrer a adequação da sua delimitação, somente após decisão judicial final, por meio de decreto municipal.

**Art. 98.** Constituem objetivos da Macrozona Território Indígena:

I - reconhecer e integrar nas estratégias de desenvolvimento do Município como Territórios Indígenas;

II - integrar ao PDM as questões do Etnozoneamento, que corresponde ao mapeamento participativo das áreas de relevância ambiental, sociocultural e produtiva para os povos indígenas, com base nos conhecimentos e saberes indígenas e observando as diretrizes do Decreto Lei Federal 7.747/2012 que Institui a Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental de Terras Indígenas - PNGATI;

III - identificar referências histórico culturais relacionadas as comunidades indígenas, não identificadas nesta lei, para serem inseridas no PDM no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da publicação desta lei;

IV - apoiar à construção de Plano de Gestão Territorial e Ambiental das Terras Indígenas (PGTA) em consonância com Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental de Terras Indígena (PNGATI) e do etnomapeamento e etnozoneamento existentes no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da publicação desta lei;

V - participação do Município na execução das ações previstas no PGTA garantindo recursos financeiros na lei orçamentária e no plano plurianual; VER

VI - garantir a participação de 1 (um) representante das comunidades indígenas no Conselho do Plano Diretor Municipal a partir da aprovação desta lei;

VII - garantir participação de representantes das comunidades indígenas em todos os processos de implantação de atividades que possam interferir no território indígena.

#### Subseção VII

#### Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental

**Art. 99.** A Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental é constituída por território estratégico em relação ao desenvolvimento econômico estadual, com a existência de infraestruturas de suporte as atividades industriais/logísticas do Município, que tornam a área com forte potencial para ampliar e receber investimentos econômicos de grande porte.

**Art. 100.** Constituem objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Socioambiental:

I - dinamizar o desenvolvimento econômico da macrozona articulado a superação dos desafios socioambientais das comunidades existentes, sobretudo pescadores, indígenas e população residente na Barra do Riacho e na Vila do Riacho;

II - implantar a Zona de Processamento de Exportações do Município de Aracruz;

III - estimular a atração de empreendimentos econômicos de menor impacto socioambiental e maior produção de desenvolvimento tecnológico, emprego e renda.

### Subseção VIII

#### Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário

**Art. 101.** A Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário é constituída pelas áreas urbanas estabelecidas pelo perímetro urbano, mas que apresentam em parte deficiências na infraestrutura urbana, grande concentração de vazios urbanos e áreas subutilizadas, onde é pretendido prioritariamente adensar e parcelar o solo urbano adotando estratégias e ações da cidade compacta, a fim de otimizar e qualificar a ocupação do território respeitando as características e particularidades de cada núcleo urbano.

**Art. 102.** Constituem objetivos da Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário:

I - restringir a expansão urbana, a fim de priorizar o adensamento das áreas urbanas parceladas, infraestruturadas e com ocupação existente;

II - priorizar os investimentos de ampliação e melhoria da infraestrutura e serviços urbanos nas áreas precárias já consolidadas;

III - regulamentar e aplicar o instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, no prazo de 12 meses, a contar da data da publicação desta lei, a fim de estimular a ocupação dos vazios urbanos existentes e a utilização de áreas ociosas ou subutilizadas;

IV - articular o adensamento urbano ao sistema viário estruturador, as ações previstas de mobilidade e acessibilidade urbana no Plano de Mobilidade de Aracruz - PlanMob a infraestrutura existente;

V - estimular os modelos de ocupação urbana que apresentem maior densidade habitacional, articulando quando possível às morfologias urbanas de quadras abertas e as fachadas ativas;

VI - priorizar a implantação nas áreas de adensamento prioritário de uma rede integrada de espaços públicos e de sociabilidade na cidade preferencialmente articulando os espaços de lazer, esporte, entretenimento com as áreas de preservação ambiental;

VII - intensificar nas áreas de adensamento prioritário as ações de mobilidade urbana voltadas para o transporte coletivo e os modais não motorizados - pedestres e ciclistas e implantando ações de restrição e desestímulo ao uso do automóvel.

### Subseção IX

#### Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná

**Art. 103.** A Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná é constituída por áreas limítrofes e fora do perímetro urbano, com características rurais, onde não se pretende estimular a ocupação urbana, a fim de que as áreas urbanas de adensamento prioritário

sejam qualificadas e ocupadas prioritariamente.

Parágrafo único. A ocupação futura e não prioritária da Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede será condicionada a elaboração de estudos específicos e a aplicação dos instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano, conforme determina a Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, para evitar o processo de urbanização de áreas desconexas da mancha urbana consolidada - urbanização em saltos e a fim de garantir a justa distribuição do ônus e bônus do processo de desenvolvimento urbano.

**Art. 104.** Constituem objetivos da Macrozona de Ocupação Condicionada:

I - restringir e orientar a expansão urbana, a fim de priorizar o adensamento das áreas urbanas parceladas, infraestruturadas e com ocupação existente;

II - direcionar e condicionar a futura expansão das áreas urbanas à critérios de sustentabilidade urbana e a definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana;

III - regulamentar no prazo de 6 meses, a contar da data da publicação desta lei, o instrumento da Outorga Onerosa de Mudança de Uso, para aplicação nas ampliações futuras e não prioritárias do perímetro urbano garantindo a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público;

IV - articular a futura expansão urbana ao sistema viário estruturador, as ações de mobilidade e acessibilidade urbana previstas no Plano de Mobilidade de Aracruz (PlanMob) e a infraestrutura existente.

#### Subseção X

#### Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral

**Art. 105.** A Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral é constituída por áreas limítrofes e fora do perímetro urbano, transitórias entre o litoral e o território indígena, atualmente apresentam produção agroindustrial e sofrem forte pressão para expansão urbana especulativa.

Parágrafo único. A ocupação futura e não prioritária da Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral será condicionada a elaboração de estudos específicos e a aplicação dos instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano, conforme determina a Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, para evitar o processo de urbanização de áreas desconexas da mancha urbana consolidada - urbanização em saltos e a fim de garantir a justa distribuição do ônus e bônus do processo de desenvolvimento urbano.

**Art. 106.** Constituem objetivos da Macrozona de Ocupação Condicionada:

I - restringir a expansão urbana desordenada e otimizar as áreas urbanas consolidadas;



II - resguardar áreas para as gerações futuras dentro de um modelo mais sustentável de cidade;

III - receber tratamento especial para fortalecer e integrar os atributos ambientais e o patrimônio cultural;

IV - regulamentar no prazo de 6 meses, a contar da data da publicação desta lei, o instrumento da Outorga Onerosa de Mudança de Uso, para aplicação nas ampliações futuras e não prioritárias do perímetro urbano garantindo a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público;

**Art. 107.** O estudo específico indicado nos art. 103 e 105, para fins de expansão urbana nas Macrozonas Condicionadas I e II, a ser elaborado pelo interessado na alteração do perímetro urbano deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - demarcação do novo perímetro urbano de forma contígua ao perímetro urbano existente;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais e áreas de preservação ambiental;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos, e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural, quando couber;

VII - aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Mudança de Uso, sobre o total da área acrescida ao perímetro urbano, a fim de garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público;

VIII - estudo da valorização imobiliária, decorrente da mudança de uso resultante da expansão do perímetro urbano, da área a ser acrescida ao perímetro urbano;

IX - estudo econômico dos custos para o poder público relacionados a ampliação das redes de infraestrutura/equipamentos comunitários e manutenção das novas áreas a serem acrescidas ao perímetro urbano.

**Art. 108.** O estudo específico para alteração do perímetro urbano nas Macrozonas Condicionadas I e II deverá ser avaliado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz - CPDM e apresentado em Audiência Pública.

Parágrafo único. A aprovação do estudo específico e a definição das condicionantes vinculadas ao estudo são condição obrigatória para a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas Macrozonas Condicionadas I e II.

**Art. 109.** A alteração do perímetro urbano sobre áreas localizadas nas Macrozonas Condicionadas I e II, ocorrerá após a aprovação do estudo específico, definição das condicionantes a serem cumpridas pelo empreendedor e elaboração de um cronograma de implementação das condicionantes, que será oficializado e divulgado por meio da expedição de Decreto Municipal.

**Art. 110.** Ficam definidos como usos permitidos nas áreas rurais:

I - os usos destinados à instalação de edificações residenciais unifamiliar e multifamiliar, que não configurem parcelamento do solo urbano;

II - os usos destinados à instalação das atividades comerciais abaixo descritas:

- a. atividades de comércio e serviço do Grupo 01 e 02 para atendimento às comunidades rurais, conforme anexo 04 (quatro);
- b. atividades de comércio e serviço de suporte às atividades turísticas;
- c. postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- d. lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- e. silos, depósitos e similares, para atendimento a atividades rurais;
- f. casas de festas e eventos.

III - os usos destinados a fins industriais, quais sejam:

- a. barragens, represas ou açudes;
- b. Oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgoto, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares, usinas de compostagem reciclagem e aterro sanitário, conforme a NBR 13.896 de Junho de 1997;
- c. extrações de minerais;
- d. beneficiamento de produtos agropecuários;
- e. fabricação envolvendo produtos agropecuários.

IV - os usos destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural que são:

- a. portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
- b. colégios, asilos, centro de reabilitação para dependentes químicos, pensionato, centros de educação física e similares;

- c. centros culturais, sociais, recreativos, Cerimonial, Casas de festa, assistenciais e similares;
- d. postos de saúde, ambulatórios, clínicas geriátricas, hospitais, creches e similares;
- e. igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;
- f. áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares;
- g. aterros sanitários.
- h. Atividades classificadas como especiais, constantes no anexo 4 (quatro), a ser avaliado pelo Conselho do PDM.

## Capítulo VI DO PERÍMETRO URBANO

**Art. 111.** O Plano Diretor Municipal de Aracruz estabelece, para os fins de função social do solo urbano, delimitados no Anexo 03 (três) Mapa de Perímetro Urbano, os seguintes núcleos de áreas urbanas e macrozonas de ocupação condicionada I e II:

I - Sede do Município;

II - Orla;

III - Guaraná;

IV - Jacupemba;

V - Santa Rosa;

VI - Nova Irajá.

**Art. 112.** As alterações de uso do solo rural para fins urbanos nas áreas dentro do perímetro urbano serão comunicadas ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e serão imediatamente separadas das áreas rurais e gravadas no cadastro imobiliário do Município como área urbana, segundo as exigências da legislação pertinente, para efeito tributário.

**Art. 113.** As Zonas Rurais são áreas do Município cujo controle do cadastro imobiliário junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, poderá ser objeto de acordo com o órgão federal para administração pelo Poder Público Municipal, que deverá adotar, em qualquer caso, políticas de planejamento e apoio às atividades rurais dos produtores.

**Art. 114.** Todos os terrenos dentro do Perímetro Urbano estabelecido neste Plano Diretor Municipal, delimitados no Mapa de Perímetro Urbano, Anexo 03 (três) desta Lei, poderão ser inscritos no cadastro imobiliário do Município, seus proprietários identificados e, se as áreas ainda estiverem inscritas como rurais, deve-se fazer as separações das porções urbanas e gerado cadastro imobiliário urbano para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano).

§ 1º Nas áreas não urbanizadas incluídas no perímetro urbano do PDM cadastradas poderá incidir a alíquota mínima da Planta Genérica de Valores.

§ 2º Nas novas áreas urbanas cadastradas com base no Perímetro Urbano do PDM e que são definidas como Zona Especial de Interesse Social poderá incidir o IPTU progressivo, onde a alíquota será a maior existente na Planta Genérica de Valores e a cada ano aumentará em 100% (cem por cento), até o limite de 05 (cinco) anos, ao final dos quais o Município poderá desapropriar a área para a finalidade prevista neste Plano Diretor Municipal, com pagamento em títulos, conforme disposições dos artigos 5º a 8º da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

**Art. 115.** O Município emitirá a constatação do perímetro urbano para os mais variados fins, através de Declaração de Perímetro Urbano, por meio da apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento de Perímetro Urbano solicitando Declaração de Perímetro Urbano assinado pelo proprietário/requerente ou representante legal;

II - cópia simples do CNPJ da empresa ou cópia do CPF da pessoa física;

III - mapa de localização contendo coordenadas geográficas UTM Datum SIRGAS 2000;

IV - quaisquer outros documentos, quando constatado a necessidade de solicitação pela Secretária Municipal competente para emissão da Declaração de Perímetro Urbano.

**Art. 116.** A emissão da Declaração de Perímetro Urbano do Município trata-se especificamente da localização do imóvel quanto ao zoneamento urbano, não implicando assim a títulos de documentos de titularidade do imóvel, doação de imóveis, concessões ou quaisquer outros títulos de posse por parte do Município.

## Capítulo VII DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 117.** O Zoneamento consiste na divisão das Macrozona em zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência as características dos ambientes naturais e construídos.

**Art. 118.** As Zonas servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

**Art. 119.** O Zoneamento do Município de Aracruz orientado pelas diretrizes de ordenamento territorial dispostas nesta lei fica dividido em 12 (doze) tipos de zonas e 13 (treze) subdivisões, constante no anexo 05 (cinco):

I - Zona de Proteção Ambiental - ZPA 01, 02, 03 e 04;

II - Zonas de Interesse Histórico - ZIH

III - Eixo Estruturante - EE

IV - Eixo de Dinamização - ED

V - Zona de Ocupação Preferencial - ZOP

VI - Zona de Ocupação Controlada - ZOC

VII - Zona Turística - ZT

VIII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 01, 02, 03 e 04;

IX - Zona de Projeto Especial - ZPE 01 e 02

X - Zona Empresarial - ZE

XI - Zona de Intervenção Urbanística - ZIU - 01, 02, 03

XII - Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT

**Art. 120.** Os limites entre as zonas indicadas no mapa do zoneamento, anexo 05 (cinco), que faz parte integrante desta lei, poderão ser ajustados pela Comissão do Plano Diretor Municipal - CPDM, nos casos em que um lote ou terreno não estiverem totalmente em uma única zona ou parcialmente incluso no perímetro urbano.

§ 1º O ajuste a ser realizado, consiste somente na inclusão deste lote ou terreno em uma das zonas limítrofes a área.

§ 2º Para o ajuste de perímetro urbano e zoneamento nos casos em que a gleba em análise estiver parcialmente na área urbana, a inserção total da gleba no perímetro urbano somente será realizada quando no mínimo 70% (setenta por cento) da área da gleba estiver contida dentro do perímetro urbano.

Subseção II  
Zonas de Proteção Ambiental

**Art. 121.** Para delimitação das Zonas de Proteção Ambiental do Município de Aracruz são considerados:

I - os usos e a cobertura dos solos existentes nas áreas, incluindo os espaços naturais e seus respectivos potenciais de conservação, verificados mediante estudo técnico;

II - a identificação das Áreas de Preservação Permanente - APPs;

III - fatores de ordem física, biológica e antrópica existentes na área;

**Art. 122.** Os fatores de ordem física, biológica e antrópica são analisados pelos seguintes atributos:

I - grau de conservação da flora, considerando os remanescentes de vegetação da Mata Atlântica e ecossistemas associados nos seus diversos estágios de regeneração, com base na legislação vigente;

II - recursos hídricos, considerando a fragilidade quanto ao assoreamento, poluição dispersa e pontual dos recursos hídricos superficiais incluindo as lagoas, brejos, arroios, córregos e nascentes;

III - valor cênico, considerando as que possuem elevado valor paisagístico e cultural para o Município;

IV - fragilidade e risco, considerando as áreas com condições geológico-geomorfológicas especiais que são relevantes para garantir a função ambiental e a prevenção de riscos à ocupação.

Parágrafo único. Os fatores acima enumerados poderão ser considerados isolados ou cumulativamente, em razão do surgimento na área objeto de avaliação.

**Art. 123.** As Zonas de Proteção Ambiental ficam definidas pelas seguintes classificações presentes na presente Lei e no mapa, anexo 05 (cinco):

I - Zona de Proteção Ambiental 01 - ZPA 01;

II - Zona de Proteção Ambiental 02 - ZPA 02;

III - Zona de Proteção Ambiental 03 - ZPA 03;

IV - Zona de Proteção Ambiental 04 - ZPA 04.

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental, independentemente de estarem mapeadas ou não, deverão ter como referência à presente Lei, o Estatuto da Cidade e as legislações federais e estaduais relativas à gestão de áreas protegidas, florestas e Unidades de Conservação, sem prejuízo do uso das demais normas aplicáveis ao caso.

§ 2º Todas as zonas classificadas nesta Lei poderão conter atributos ambientais relevantes, devendo ser consideradas como ZPAs, mediante análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que as classificará como ZPAs 01, 02, 03 ou 04, em conformidade com suas características, nos termos da Lei.

**Art. 124.** Em áreas consolidadas localizadas em Zona de Proteção Ambiental que não sejam consideradas áreas de risco, regularizadas ou passíveis de regularização ambiental e fundiária conforme Lei específica, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente sempre deverá analisar a possibilidade de sua ocupação em consonância com a legislação, observando os índices da zona limitante, indicados neste plano, exceto nas Unidades de Conservação.

**Art. 125.** Não será permitida a descaracterização de Zona de Proteção Ambiental - ZPA identificadas dentro do perímetro urbano, após a entrada em vigor desta lei.

**Art. 126.** Somente serão permitidos ajustes nos limites das Zona de Proteção Ambiental - ZPA identificadas nesta lei, que não se enquadrem na situação indicada no artigo 123, após levantamentos ou estudos técnicos emitido por responsável técnico, que apresente maior detalhamento dos limites da ZPA.

**Art. 127.** A intervenção em ZPAs, com ou sem supressão de vegetação nativa, bem como a promoção, nessas áreas, de qualquer modificação, destruição, dano ou descaracterização, no todo ou em parte, sem a manifestação favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dos demais órgãos ambientais responsáveis, é punível, na forma da Lei, observado o Código Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 128.** A Zona de Proteção Ambiental - ZPA, cujos componentes naturais se apresentem degradados e descaracterizados, em relação às funções ecológicas por eles exercidas, ou, ainda, que em face do tipo de degradação, ofereçam riscos ao bem-estar público, deverão ser objeto de recuperação ambiental, observadas as hipóteses previstas pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Parágrafo único. As áreas objeto de recuperação ambiental deverão ser recuperadas por meio do uso de métodos e técnicas adequadas a cada situação, após aprovação e com supervisão da Secretaria de Meio Ambiente, de modo a se atingir os objetivos propostos para cada ZPA presente nesta lei.

**Art. 129.** A Zona de Proteção Ambiental 01 são as áreas legalmente instituídas como Unidade de Conservação - UC no Município de Aracruz constituída pelo espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

§ 1º Dentro dos limites das Unidade de Conservação - UC, constituídas por terras privadas, poderão haver outros zoneamentos previstos nesta lei desde que, haja consonância com os objetivos da Unidade.

§ 2º Nas terras públicas inseridas em Unidade de Conservação - UC, o uso e ocupação do solo se dará conforme as diretrizes estabelecidas pelas legislações pertinentes, pelo órgão gestor da mesma ou por seu plano de manejo.

**Art. 130.** Integram as Zonas de Proteção Ambiental 01, definidas com base no Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, Lei Federal nº 9985/2000:

I - Unidade de Conservação Federal Refúgio de Vida Silvestre de Santa Cruz;

II - Unidade de Conservação Federal Área de Proteção Ambiental de Costa das Algas;

III - Unidade de Conservação Federal Reserva Biológica de Comboios;

IV - Unidade de Conservação Municipal Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens;

V - Unidade de Conservação Municipal Parque Natural Municipal David Victor Farina;

VI - Unidade de Conservação Municipal Reserva de Desenvolvimento Sustentável Municipal Piraquê-açu e Piraquê-Mirim;

VII - Unidade de Conservação Municipal Área de Relevante Interesse Ecológico Municipal Aroeiras do Riacho;

VIII - Unidade de Conservação Particular Reserva Particular do Patrimônio Natural Restinga de Aracruz.

§ 1º A administração das Unidades de Conservação (UCs) Federais, existentes no Município de Aracruz é uma atribuição do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), uma autarquia federal vinculada ao Ministério do Meio Ambiente que executa as ações do sistema nacional das UCs e faz seu monitoramento.

§ 2º A medida que novas Unidades de Conservação forem criadas no território municipal, as mesmas deverão integrar as Zonas de Proteção Ambiental 01 conforme o caput.

**Art. 131.** A Zona de Proteção Ambiental 02 é constituída por áreas do território municipal com características e atributos naturais relevantes a serem preservados, que se localizam dentro da Zona de Amortecimento de uma Unidade de Conservação e que apresentam como objetivo filtrar os impactos negativos das atividades que ocorrem fora dela, tais como ruídos, poluição, espécies invasoras e avanço da ocupação humana, especialmente nas unidades próximas a áreas intensamente ocupadas.

**Art. 132.** Integram as Zonas de Proteção Ambiental 02, as áreas de valor ambiental existentes dentro das Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação.



Parágrafo único. A ocupação e o uso dos recursos naturais existentes na zona de amortecimento seguem normas específicas determinadas pelo órgão gestor das Unidades de Conservação.

**Art. 133.** As Zonas de Proteção Ambiental 03 são as áreas 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 se localizam dentro de Áreas de Preservação Permanente - APP conforme Lei específica.

**Art. 134.** Para fins de aplicação desta Lei, poderão ser consideradas como ZPA 03 as áreas inseridas em:

I - fragmentos de Mata Atlântica e Ecossistemas associados, independentes do estágio sucessional quando sua preservação se configurar como de relevância ecológica à região em que estão inseridos bem como ao Município;

II - fragmentos de floresta natural primária ou em estágio avançado de regeneração;

III - faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a. 30 metros para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura;

b. 50 metros para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;

c. 100 metros para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura;

d. 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

IV - áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais com superfície maior ou igual a 1 hectare, em faixa com largura mínima de:

a. 100 metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 metros;

b. 30 metros, em zonas urbanas.

V - áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais com superfície maior ou igual a 1 hectare, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

VI - áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes e intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 metros;

VII - encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VIII - restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

IX - manguezais, em toda a sua extensão;

X - bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

XI - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus), as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

XII - águas estuarinas que ficam sob regime de maré.

Parágrafo único. Poderão ser identificadas ainda como ZPA 03, quando declaradas de interesse social pelo Prefeito Municipal, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional.

**Art. 135.** A Zona de Proteção Ambiental 04 é constituída por áreas de interesse ambiental com localização estratégica dentro do perímetro urbano e com condições especiais para serem tratadas como elementos estruturadores do desenho urbano da cidade, norteadoras do processo de desenvolvimento urbano da área onde estão inseridas, visando o estímulo as conexões verdes e eixos de mobilidade urbana não motorizada por meio da implantação de parques lineares e tratamento paisagístico.

§ 1º O Município, no prazo de 12 meses a partir da publicação desta lei, deverá desenvolver um estudo para estabelecer as diretrizes e orientar o modelo de urbanização da ZPA 04 e o seu entorno imediato, considerando as características e objetivos estabelecidos nesta lei.

§ 2º A aprovação de novos parcelamentos do solo urbano, em áreas passíveis de ocupação existentes na ZPA 4 e nos terrenos diretamente limítrofes a esta zona ficam condicionadas à definição das diretrizes a serem estabelecidas pela municipalidade após a elaboração do estudo indicado.

### Subseção III Zona de Interesse Histórico

**Art. 136.** As Zonas de Interesse Histórico são aquelas onde se pretende preservar elementos que possuam referência social, espaço-temporal e apropriação de seu entorno pelo grupo social a ele relacionado, localizadas dentro do perímetro urbano, que se destinam à regular as áreas de interesse de proteção do patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico e arqueológico, tendo como características a existência de edificações e ambiências de valor histórico e áreas com elevado valor cultural e sistema viário característico da ocupação original.

**Art. 137.** As Zonas de Interesse Histórico apresentam como objetivo principal:

I - estabelecer Política de Preservação do Patrimônio Cultural, que vise valorizar o patrimônio edificado e as importantes manifestações culturais do Município, estimulando também a atividade turística nas áreas históricas identificadas;

II - promover a identidade cultural dos diversos bairros a partir do incentivo ao resgate da memória;

III - incentivar o desenvolvimento socioeconômico das áreas de concentração do patrimônio histórico, arquitetônico, paisagístico, ambiental, arqueológico e cultural;

IV - priorizar o tratamento paisagístico, a manutenção das áreas verdes que qualificam a zona e substituir as instalações aéreas de energia e telecomunicações por instalações subterrâneas.

**Art. 138.** A Zona de Interesse Histórico deve ser objeto de Projeto de Intervenção Urbana e Valorização Sociocultural específico, a ser desenvolvido pela municipalidade de forma participativa, no prazo de 36 meses, a fim de preservar, valorizar e dinamizar o patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

### Subseção IV Eixo Estruturante

**Art. 139.** O Eixo Estruturante é uma zona linear dentro da área urbana que corresponde às áreas formadas por vias localizadas estrategicamente, que possuem importância de ligação municipal e regional, centralizando atividades de comércio, serviços e indústrias, apresentando capacidade de absorção de fluxos viários de maior intensidade.

**Art. 140.** Os Eixos Estruturantes são formados pelas vias e pelos lotes ou terrenos com testadas nestas vias, exceto as situações em que a via margeia áreas de preservação ou recuperação ambiental e Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 141.** Os Eixos Estruturantes apresentam como objetivos:

I - centralizar atividades de comércio e serviços, principalmente as de abrangência municipal e regional;

II - estruturar o sistema viário do Município melhorando as condições de ligação entre bairros, distritos e Municípios vizinhos;

III - ampliar a capacidade do transporte coletivo e dos modais de transporte não motorizados;

IV - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos sociais, ambientais e culturais das localidades em que se inserem.

#### Subseção V Eixo de Dinamização

**Art. 142.** O eixo de dinamização é uma zona linear dentro da área urbana que correspondem às áreas formadas por vias localizadas estrategicamente, ligando bairros, sendo a via principal deles ou com vocação para tanto, concentrando principalmente atividades não residenciais de atendimento local e municipal.

**Art. 143.** Os eixos de dinamização são formados pelas vias e pelos lotes ou terrenos com testadas nestas vias, exceto as situações em que a via margeia áreas de preservação ou recuperação ambiental e Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 144.** Os Eixos de Dinamização apresentam como objetivo principal:

I - formar áreas com vitalidade urbana;

II - desconcentrar as atividades não residenciais de apoio à vida urbana, estimulando-as nos diferentes bairros e localidades;

III - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos;

V - otimizar o transporte coletivo e estimular os modais de transporte não motorizados;

VI - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos sociais, ambientais e culturais da região em que se insere.

Subseção VI  
Zona de Ocupação Preferencial

**Art. 145.** As Zonas de Ocupação Preferencial são áreas que apresentam infraestrutura consolidada, com predomínio do uso residencial, onde se torna desejável induzir o adensamento de forma compatível às características da área.

**Art. 146.** As Zonas de Ocupação Preferencial apresentam como objetivo principal:

I - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais de baixo impacto;

II - induzir a ocupação urbana a partir da infraestrutura existente, evitar a expansão urbana e otimizar os custos de manutenção da cidade;

III - preservar os locais de interesse ambiental e paisagístico.

Subseção VII  
Zona de Ocupação Controlada

**Art. 147.** As Zonas de Ocupação Controlada são áreas com uso predominantemente residencial, que apresentam ocupação esparsa em áreas com algum tipo de deficiência ou ausência de infraestrutura, próximas as zonas ambientalmente frágeis ou áreas de risco.

**Art. 148.** As Zonas de Ocupação Controlada apresentam como objetivos:

I - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais;

II - compatibilizar o adensamento construtivo com as características da mobilidade urbana e com as limitações na oferta de infraestrutura urbana;

III - prover a área de equipamentos e serviços urbanos e sociais;

IV - preservar os locais de interesse ambiental e qualificar a paisagem urbana.

Subseção VIII  
Zona Turística

**Art. 149.** As Zonas Turísticas são áreas urbanas com vocação turística localizadas no litoral do Município, que apresentam ocupação esparsa e deficiência ou ausência de infraestrutura urbana, próximas as zonas ambientalmente frágeis e que devem ser destinadas preferencialmente ao desenvolvimento de atividades turísticas em harmonia com o uso residencial e aos seus aspectos paisagísticos.

**Art. 150.** As Zonas Turísticas apresentam como objetivos:

I - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e de apoio as atividades turísticas;

II - compatibilizar o uso e ocupação do solo com as características e limitações na oferta de infraestrutura urbana;

III - preservar os locais de interesse ambiental e qualificar a paisagem urbana.

#### Subseção IX

#### Zona Especial de Interesse Social

**Art. 151.** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS são áreas dentro da área urbana ocupadas predominantemente por populações de baixa renda, ou que tenham sido objeto de loteamentos e ou conjuntos habitacionais irregulares, que exigem tratamento diferenciado dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, e que serão destinadas a programas e projetos especiais de urbanização, reurbanização, regularização urbanística e fundiária.

**Art. 152.** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS apresenta como objetivos principais:

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 e, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

III - dotar e/ou ampliar estas áreas de infraestrutura básica, equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços e comércios;

IV - viabilizar áreas destinadas à manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, buscando o cumprimento da função social da propriedade;

V - promover política específica de desenvolvimento socioeconômico e ambiental;

VI - impedir a expulsão indireta dos moradores, decorrente da valorização imobiliária dos imóveis beneficiados pelas ações de recuperação dos assentamentos precários;

VII - dinamizar atividades de comércio, serviço local e a geração de trabalho e renda.

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

**Art. 153.** As Zonas Especiais de Interesse Social ficam definidas pelas seguintes classificações, constantes no anexo 05 (cinco):

I - Zona Especial de Interesse Social 01 - ZEIS 01;

II - Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS 02;

III - Zona Especial de Interesse Social 03 - ZEIS 03;

IV - Zona Especial de Interesse Social 04 - ZEIS 04.

**Art. 154.** A Zona Especial de Interesse Social 01 é composta de áreas públicas ou particulares, ocupadas predominantemente por habitações precárias, população de baixa renda ou ocupações em áreas de risco, que apresentem demanda prioritária por ações de regularização fundiária sustentável, com melhoria da infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários, geração de emprego e renda, sendo passíveis de remoção devido à ocupação em áreas de risco.

**Art. 155.** A Zona Especial de Interesse Social 02 é composta por áreas públicas ou particulares, dotadas parcialmente de infraestrutura urbana, próximas às áreas de risco e que apresentam demanda por ações de regularização fundiária sustentável.

**Art. 156.** A Zona Especial de Interesse Social 03 é composta de áreas públicas ou particulares precárias, localizadas em comunidades tradicionais, que apresentem demanda prioritária por ações de regularização fundiária sustentável, com melhoria da infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários e geração de emprego e renda.

**Art. 157.** A Zona Especial de Interesse Social 04 é composta por áreas públicas ou particulares, vazias, que não cumprem a função social da propriedade urbana, localizadas obrigatoriamente em área urbanas consolidadas ou limítrofes e que apresentam potencial para receberem Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

**Art. 158.** As Zonas Especiais de Interesse Social 01, 02 e 03 poderão receber Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

**Art. 159.** 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. 160.** São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 01, 02 e 03:

I - ser a ocupação de baixa renda;

II - não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;

III - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;

IV - apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana.

V - nos casos de ZEIS 3 estar localizada em comunidades tradicionais.

**Art. 161.** A demarcação de novas ZEIS 04 não poderá localizar-se em áreas de risco, de proteção ambiental e, desconectadas das áreas urbanas consolidadas, assim definidas nesta lei. e deverão seguir as orientações do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

**Art. 162.** A instituição de novas ZEIS 01, 02, 03 e 04 deverão ser aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, instituída por meio de Lei Municipal Específica, respeitando os critérios estabelecidos nesta lei e considerando as demandas das comunidades.

§ 1º A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas ZEIS 01, 02, 03 e 04 é do Poder Executivo Municipal, condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta subseção.

§ 2º O reconhecimento e instituição de novas ZEIS 01, 02, 03 e 04 poderá ser por solicitação de Associação de Moradores, ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado à secretaria municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal.

§ 3º Aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal as propostas de novas delimitações das ZEIS 01, 02, 03 e 04 serão encaminhadas para Câmara Municipal através de projeto lei com delimitação do perímetro das mesmas.

**Art. 163.** As ZEIS 01, 02 e 03 deverão ser objeto prioritários de Planos de Urbanização e Regularização Fundiária a partir de um conjunto de ações integradas que preservarão, sempre que possível, a tipicidade, as características locais do assentamento e as edificações existentes que não estiverem em situação de risco.

**Art. 164.** Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS deverão ser elaborados em parceria entre o Poder Público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana, devendo ser orientado pelas seguintes diretrizes:

I - delimitar a poligonal de intervenção do Plano com indicação dos domicílios diretamente beneficiados pelo projeto e as áreas beneficiadas indiretamente;



II - apresentar previamente a metodologia de trabalho para elaboração do Plano e a poligonal de intervenção para a população;

III - formar um Conselho Gestor do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS, com membros do Poder Executivo Municipal e da população da área de intervenção, para acompanhamento dos trabalhos de elaboração, implementação e monitoramento do Plano;

IV - elaborar diagnóstico participativo da poligonal de intervenção considerando aspectos físico-territoriais, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, dimensionamento das demandas atuais e futuras, coletivas da população, considerando a infraestrutura, habitação de interesse social, programas socioeconômicos, equipamentos comunitários e espaços de lazer;

V - elaborar estratégias para a geração de emprego e renda;

VI - elaborar projetos intersetoriais de ação social e promoção humana;

VII - elaborar projeto de recuperação ambiental de áreas degradadas, nos casos em que couber;

VIII - elaborar projeto de urbanização da área de intervenção respeitando as características locais;

IX - elaborar projetos Habitacionais de Interesse Social com tipologias adequadas ao perfil da população a ser atendida;

X - elaborar projeto de regularização fundiária;

XI - garantir no Plano a integração entre as ações e projetos urbanísticos, socioeconômicos, ambientais e jurídicos;

XII - definir fontes de recursos para a implementação das intervenções;

XIII - aprovar todos os projetos e ações que compõe os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS com as Secretarias Municipais envolvidas, o Conselho Gestor do Plano e a população da área de intervenção;

XIV - definir no plano os critérios que serão adotados para o acompanhamento e monitoramento das ações.

§ 1º Decreto do Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS 01, 02 e 03 determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

§ 2º O Município deverá elaborar os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS 01 e 03, no prazo máximo de 36 meses, a contar da data da publicação desta lei,

estabelecendo a ordem de prioridades para os investimentos, metas e indicadores de monitoramento.

§ 3º O Município deverá elaborar os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS 02, no prazo máximo de 48 meses, a contar da data da publicação desta lei, estabelecendo a ordem de prioridades para os investimentos, metas e indicadores de monitoramento.

§ 4º O Município deverá vincular, a contar da data da publicação desta lei, um percentual de 50% da alocação dos investimentos em infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos e ações de regularização fundiária sustentável no Plano Plurianual, prioritariamente as áreas estabelecidas nesta lei como Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 03 e as Zonas de Intervenção Urbanística.

**Art. 165.** Os Projetos de Regularização Fundiária para cada ZEIS 01, 02 e 03 deverão seguir as orientações estabelecidas na Lei Federal nº 13.465 de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

#### Subseção X Zona de Projeto Especial

**Art. 166.** As Zonas de Projetos Especiais são áreas de domínio público ou privado, localizadas dentro da área urbana, com localização estratégica e com possibilidade de receber projetos especiais de interesse público, privado ou por meio de Parcerias Público Privadas - PPP.

**Art. 167.** As Zonas de Projetos Especiais ficam definidas pelas seguintes classificações, constantes no anexo 05 (cinco):

I - Zona de Projeto Especial 01 - ZPE 01;

II - Zona de Projeto Especial 02 - ZPE 02.

**Art. 168.** A Zona de Projeto Especial 01 - ZPE 01 é composta por áreas de domínio público que funcionam como espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários, ou destinados a implantação futura de projetos públicos ou em parceria com o setor privado, que visem atender de forma equilibrada as áreas urbanizadas e alcançar a melhoria na qualidade de vida.

**Art. 169.** A Zona de Projeto Especial 01 - ZPE 01 apresenta como objetivos principais:

I - identificar as áreas que funcionam ou podem vir a servir como espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários;

II - realizar a identificação futura das Zonas de Equipamentos Especiais nos demais distritos do Município;

III - planejar e debater democraticamente uma distribuição mais igualitária e justa destes espaços e equipamentos no Município de Aracruz;

IV - flexibilizar os índices urbanísticos para a implantação de projetos especiais de interesse público.

**Art. 170.** Fica estabelecido para a Zona de Projeto Especial, que corresponde ao Centro de Eventos "Rubens Pimentel" (Parque de Exposições), a indicação para a implantação de um Parque Urbano integrado.

**Art. 171.** Fica estabelecida a Zona de Projeto Especial, que corresponde ao terreno da atual sede da Prefeitura Municipal de Aracruz, a indicação para a elaboração de um estudo de viabilidade de um novo centro administrativo da cidade de Aracruz por meio do instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 172.** O Município deverá num prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da publicação desta lei, realizar o levantamento e mapeamento das Zonas de Equipamentos Especiais, nos demais distritos do Município, juntamente com um planejamento estratégico da utilização destas ZEE, com base na demanda futura do Município e uma distribuição equilibrada dos espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 173.** A Zona de Projeto Especial 02 - ZPE 02 é composta por áreas de domínio privado que apresentam localização estratégica, características ambientais e paisagísticas relevantes, possibilidade de implantação de usos múltiplos, que requerem tratamento especial na definição dos usos, atividades e o modelo de ocupação visando dinamizar e qualificar o ambiente urbano em que se insere.

**Art. 174.** A Zona de Projeto Especial 02 - ZPE 02 apresenta como objetivos principais:

I - identificar as áreas que funcionam ou podem vir a servir como locais de implantação de projetos privados ou em parceria com o poder público especiais;

II - planejar e debater democraticamente os usos, atividades e o modelo de ocupação de áreas estratégicas localizadas na cidade;

III - flexibilizar os índices urbanísticos para a implantação de projetos especiais de interesse público e privado.

Parágrafo único. Os usos e atividades permitidos e os índices urbanísticos nas Zonas de Projetos Especiais 01 e 02 serão definidos a partir da proposta de ocupação apresentada pela parte interessada, que deverá ser avaliada e aprovada no Conselho do Plano Diretor Municipal e posteriormente apresentada e pactuada com a sociedade civil em Audiência Pública.

#### Subseção XI

## Zona Empresarial

**Art. 175.** A Zona Empresarial é composta por áreas destinadas prioritariamente à implantação de atividades industriais, portuárias e de atividades complementares de comércio e serviços compatíveis com estes usos.

**Art. 176.** A Zona Empresarial apresenta como objetivos principais:

I - estimular a sinergia entre a infraestrutura logística, a vocação econômica do Município e os empreendimentos econômicos de maior porte, determinando uma localização específica para estas atividades, de forma a otimizar os seus benefícios e facilitar a mitigação dos seus impactos;

II - dinamizar o desenvolvimento socioeconômico articulado a superação dos desafios socioambientais das comunidades existentes, sobretudo pescadores, indígenas e população residente na Barra do Riacho e na Vila do Riacho;

III - implantar a Zona de Processamento de Exportações - ZPE do Município de Aracruz;

IV - qualificar a infraestrutura logística, em especial a portuária do Município;

V - priorizar a atração de empreendimentos econômicos de menor impacto socioambiental e maior produção de desenvolvimento tecnológico, emprego e renda.

## Subseção XII

### Zona de Intervenção Urbanística

**Art. 177.** A Zona de Intervenção Urbanística é formada por áreas que apresentam grande potencialidade socioeconômica e ambiental e fortes conflitos no uso e ocupação do solo, que necessitam de projetos prioritários de intervenção urbana integrada.

**Art. 178.** As Zonas de Intervenção Urbanística ficam definidas pelas seguintes classificações, constantes no anexo 05 (cinco):

I - Zona de Intervenção Urbanística 01 - ZIU 01 - Centro Sede;

II - Zona de Intervenção Urbanística 02 - ZIU 02 - Barra do Riacho;

III - Zona de Intervenção Urbanística 03 - ZIU 03 - Santa Cruz (Zona Turística);

**Art. 179.** Zona de Intervenção Urbanística 01 - ZIU 01 é constituída pelo bairro centro, no distrito sede, que apresenta significativo acervo edificado e articulado em torno do núcleo tradicional da cidade, dotado de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, comércio, prestação de serviços e oportunidades de trabalho, com importância municipal e

regional, com problemas na mobilidade e acessibilidade urbana.

**Art. 180.** A Zona de Intervenção Urbanística 01 - ZIU 01 apresenta como objetivos:

I - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais;

II - compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e com as limitações na mobilidade urbana;

III - implantar ações de melhoria do transporte público, requalificação das calçadas e implantação de ruas exclusivas para pedestres em conformidade com o Plano de Mobilidade Urbana;

IV - estimular ações integradas, pública e em parceria com a iniciativa privada, de qualificação desta área central da cidade.

**Art. 181.** A municipalidade deverá elaborar um Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona, de forma participativa, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da publicação desta lei, de acordo com Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do governo federal, no intuito de potencializar o uso e a ocupação democrática das áreas urbanas centrais, propiciando a permanência e a atração de população, a diversidade funcional, social e cultural, a vitalidade econômica, a qualidade ambiental e da paisagem e a mobilidade urbana sustentável.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos adotados na Zona de Intervenção Urbanística 01 - ZIU 01 são os da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP, conforme consta no anexo 06 (seis) e respectivas considerações em nota, devendo ser revisados, após a elaboração do Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona e aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 182.** Zona de Intervenção Urbanística 02 - ZIU 02 é constituída pelo bairro Barra do Riacho, que apresenta presença de comunidade tradicional de pescadores, potencial econômico e conflitos socioambientais, com ocupações precárias e irregulares, inadequações infraestruturais, carência de serviços e equipamentos básicos e conflitos sociais.

**Art. 183.** A Zona de Intervenção Urbanística 02 - ZIU 02 apresenta como objetivos:

I - implantar ações de melhoria na infraestrutura e serviços urbanos, políticas habitacionais e desenvolvimento socioeconômico e socioambientais integradas;

II - preservar e valorizar o patrimônio histórico e cultural relacionado as comunidades pesqueiras da localidade e entorno próximo;

III - direcionar prioritariamente as ações e recursos gerados pelas condicionantes dos empreendimentos econômicos a serem instalados nas proximidades para a ZIU 02.

**Art. 184.** A municipalidade deverá elaborar um Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona, de forma participativa, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da publicação desta lei, atualizando as informações do diagnóstico do Estudo Urbanístico para Mudança de Zoneamento - EUMZ, da Barra do Riacho e definindo de forma participativa um plano de ações integradas para o bairro.

**Art. 185.** Aplica-se para toda a Zona de Intervenção Urbanística 02 - ZIU 02, o instrumento urbanístico da Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária sustentável.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos adotados na Zona de Intervenção Urbanística 02 - ZIU 02 são os da Zona de Ocupação Controlada - ZOC, conforme consta no anexo 06 (seis) e respectivas considerações em nota, devendo serem revisados, após a elaboração do Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona e aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 186.** Zona de Intervenção Urbanística 03 - ZIU 03 é constituída pela orla urbana do núcleo histórico de Santa Cruz, área com grande valor histórico, paisagístico e turístico que apresenta ocupação desordenada e irregular e que necessita de projeto de intervenção urbana integrada que articule seu potencial econômico, histórico, cultural e paisagístico.

**Art. 187.** A Zona de Intervenção Urbanística 03 - ZIU 03 apresenta como objetivos:

I - preservar e valorizar o patrimônio histórico, cultural e paisagístico relacionado as comunidades pesqueiras e indígenas da localidade e entorno próximo;

II - orientar o modelo de uso e ocupação do solo e os projetos de intervenção urbana da ZIU 03, de acordo com as condicionantes estabelecidas pelo Projeto Orla, pela Área de Proteção Ambiental Costa das Algas e pelo Refúgio de Vida Silvestre de Santa Cruz.

**Art. 188.** Aplica-se, nos casos que couberem, para a Zona de Intervenção Urbanística 03 - ZIU 03, o instrumento urbanístico da Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária sustentável.

**Art. 189.** A municipalidade deverá elaborar um Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona, de forma participativa, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da publicação desta lei, de forma participativa e integrada aos órgãos relacionados ao gerenciamento costeiro e o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos adotados na Zona de Intervenção Urbanística 03 - ZIU 03 são os da Zona de Interesse Histórico - ZIH, conforme consta no anexo 06 (seis), devendo serem revisados, após a elaboração do Plano de Intervenção Urbana Integrada desta Zona e aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

### Subseção XIII

#### Zona de Mobilidade Urbana e Transporte

**Art. 190.** A Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT é um instrumento urbanístico integrado ao Plano de Mobilidade Urbana - PLAMOB com a finalidade de garantir o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, priorizando os modos de transporte coletivo e os não-motorizados.

**Art. 191.** A Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT se sobrepõe as zonas de uso descritas anteriormente e são formadas por áreas definidas pelo PLANMOB como prioritárias para a implantação de projetos visando à melhoria da mobilidade urbana no Município.

**Art. 192.** A implantação de atividades na Zona de Mobilidade Urbana e Transporte somente serão autorizadas após avaliação pelo órgão municipal competente pela mobilidade urbana do Município.

**Art. 193.** Os projetos de mobilidade urbana que venham utilizar o instrumento da ZOMUT deverão estar previstos no Plano de Mobilidade Urbana de Aracruz, podendo ser alterados e realizados novas inclusões por meio de decreto do executivo municipal, mediante estudos prévios aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.

**Art. 194.** Os índices urbanísticos a serem adotados nas áreas afetadas pela Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT, passíveis de ocupação após avaliação do órgão responsável pela mobilidade urbana no Município são os constantes no anexo 06 (seis) referente a zona em que está situada a ZOMUT.

**Art. 195.** Na Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT poderão ser utilizados os instrumentos urbanísticos direito de preempção, transferência do direito de construir, outorga onerosa do direito de construir e operação urbana consorciada.

## Capítulo VIII DO PARCELAMENTO DO SOLO

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 196.** Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo urbano no Município, observando as normas definidas na Lei Federal Nº 6.766, de 16 de dezembro de 1979, na Lei Federal Nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e na Lei Estadual Nº 7.943, de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 197.** O parcelamento do solo para fins urbanos será feito sob a forma de loteamento ou desmembramento.

**Art. 198.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função da habitação, ou atividades complementares de comércio, serviços e indústrias de atividades complementares compatíveis com essas;

II - loteamentos de interesse social são aqueles destinados à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social e são realizados com a interveniência ou não do poder público, em que os padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos para a habitação de caráter social, visando atender a população de baixa renda;

III - loteamentos para uso empresarial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares de maior porte ou compatíveis com essas.

**Art. 199.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

**Art. 200.** É proibida a abertura de vias públicas de circulação ou de vias internas sem a prévia autorização da Prefeitura.

**Art. 201.** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana definida por essa Lei.

**Art. 202.** Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundação, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia



manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII - situados nas Zonas de Proteção Ambiental 01, 02 e 03 estabelecidas nesta lei e em áreas de recuperação ambiental;

VIII - que não tenham acesso a via ou logradouro público.

§ 1º No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, da viabilidade de se edificar no local.

§ 2º Os loteamentos deverão apresentar licenciamento ambiental.

§ 3º As glebas a serem parceladas limítrofes as Zonas de Proteção Ambiental - ZPA estabelecidas nesta lei poderão ser objeto apenas de ajustes nos limites da ZPA, após demonstração por meio de levantamentos planialtimétricos detalhado e relatório técnico emitido por responsável técnico, que as características naturais, destas áreas limítrofes, não a configuram como tal, o qual será apreciado pela Secretaria de Meio Ambiente que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.

**Art. 203.** O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja analisado e com parecer técnico será de até 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento.

Parágrafo único. Para que as obras de infraestrutura mínima, previstas nesta Lei, executadas pelo loteador sejam aceitas ou recusadas, o Município terá prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento para vistoria.

## Seção II Da Modificação do Parcelamento

**Art. 204.** Modificação de parcelamento se faz através de desdobro ou remembramento com alteração das dimensões de lotes pertencentes ao parcelamento aprovado e que implique em redivisão ou junção de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos percentuais em áreas de espaços livres de uso público ou de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 205.** Não é permitida a modificação de parcelamentos que resulte em lote em desconformidade com parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

§ 1º O desdobro oriundo de parcelamentos anteriores a vigência da Lei 3143/2008, poderão

ter relação entre profundidade e testada superior a 5 (cinco), e área mínima de 125,00m<sup>2</sup>.

§ 2º É permitido lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

- a) regularização fundiária de interesse social;
- b) empreendimentos de habitação de interesse social;

**Art. 206.** O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado antes de seu registro no Cartório de Imóveis, cujo prazo máximo é de 180 (cento e oitenta) dias. Caso o loteador tenha interesse em cancelar o registro do loteamento, poderá fazê-lo nas hipóteses previstas no artigo 23 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A modificação do projeto urbanístico do loteamento aprovado somente poderá ser requerida uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido nesta Lei.

§ 2º A modificação de projeto deverá atender aos requisitos urbanísticos e ambientais do Município previstos nesta Lei.

**Art. 207.** A aprovação do projeto de desdobro ou remembramento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

III - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo Município, com quadro de vértices e coordenadas em 03 (três) vias de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU, e com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

- a. memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas,

e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b. indicação do desdobro ou remembramento na gleba objeto do pedido e:

- 1) de nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios d'água artificiais e várzeas;
- 2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;
- 3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
- 4) de florestas e demais formas de vegetação, bem como elementos de porte, pedras, barreiras;
- 5) de construções existentes.

**Art. 208.** Após o exame e a anuência por parte dos órgãos técnicos competentes, pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de desdobro ou remembramento em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo decreto de aprovação.

### Seção III

#### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento

**Art. 209.** Observadas as disposições da legislação federal e estadual os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

**Art. 210.** No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

**Art. 211.** Os projetos de parcelamento do solo que venham a interferir ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial federal ou estadual, deverão apresentar viabilidade do Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

§ 1º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, dos trechos de rodovia que atravessem o perímetro urbano ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas no perímetro urbano, a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo, 5 (cinco) metros de cada lado.

§ 2º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público, dos trechos de rodovia que atravessem o perímetro urbano ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas no perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação da Lei Federal **13.913** de 25/11/2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no § 1º deste artigo.

**Art. 212.** Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre.

**Art. 213.** Quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverão ser observadas as tabelas de índices urbanísticos, conforme anexo 06 (seis);

**Art. 214.** Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observada a seguinte proporção:

I - 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público e equipamentos urbanos;

II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

III - 25% (vinte por cento) para vias públicas.

§ 1º No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público e equipamentos comunitários não constituirão uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 2º Caberá ao Município indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso público.

§ 3º As áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão se localizar em outra gleba de interesse do Município, a critério de aprovação do CPDM.

**Art. 215.** Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

I - 5% (cinco por cento) de espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento) de espaços para equipamentos comunitários e urbanos.

Parágrafo único. Os desmembramentos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverão destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada da gleba para equipamentos comunitários ou espaços livres de uso público.

**Art. 216.** As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 12,00 m (doze metros) de frente para logradouros públicos.

§ 1º Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município as áreas:

I - não parceláveis e não edificáveis previstas nesta Lei;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III - áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias;

IV - terrenos alagáveis definidos neste Lei.

V - áreas com inclinação superior a 10% (dez por cento).

§ 2º Excetuam-se da proibição contida no inciso I, do parágrafo primeiro deste artigo, as Áreas de Preservação Permanente e de Zonas de Proteção Ambiental, localizadas em área urbana consolidada destinadas a implantação de equipamentos públicos de esporte, praças e parques, de permanência provisória e ao ar livre, desde que sua infraestrutura seja custeada pelo loteador.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo segundo desse artigo às áreas indicadas poderão ser consideradas para atendimento do percentual previsto no inciso I, do Art. 214 desta Lei.

**Art. 217.** Os espaços livres de uso público e comunitário, as vias, as praças e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto de parcelamento, salvo em hipótese de caducidade da licença ou desistência do interessado, observadas as exigências do artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º Consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, parques e áreas verdes.

§ 4º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 10% (dez por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

§ 5º No ato do registro do parcelamento passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

**Art. 218.** Os limites do loteamento com glebas ainda não urbanizadas devem estar circundados por vias, incluindo as áreas de preservação permanentes.

**Art. 219.** Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

**Art. 220.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros), perímetro máximo de 600 m (seiscentos metros) e área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 221.** As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local.

§ 1º Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas pelo empreendedor instruções, para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes - DNIT ou Departamento Estadual de Edificações, Rodovias e Transportes do Espírito Santo - DER, conforme o caso; e, no caso de ferrovias ao órgão estadual ou federal competente.

§ 2º Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por uma via com faixa de domínio de 16m (dezesesseis metros) de largura, no mínimo, conectando a gleba com uma via do sistema viário existente. O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o parcelador.

**Art. 222.** Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a 5 (cinco).

**Art. 223.** Na implantação de loteamentos dever-se-á observar quanto à infraestrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a. implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b. implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- c. implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d. implantação da rede de energia elétrica, preferencialmente subterrânea com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e. pavimentação adequada das vias e ciclovias e implantação de calçadas acessíveis conforme NBR-9050, cujo tipo de pavimentação será definida pela Comissão Técnica do PDM;
- f. arborização de vias e áreas verdes;
- g. sinalização vertical e horizontal;
- h. iluminação pública;
- i) pavimentação de calçadas.

§ 1º No Termo de Compromisso a ser assinado pelo loteador para aprovação dos projetos de loteamento pode-se estabelecer um cronograma para a execução das obras dos equipamentos urbanos mínimos requeridos no caput do artigo, aprovado pelos órgãos técnicos municipais e acompanhado de competente instrumento de garantia exigida por esta Lei, para a execução das obras, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução no Termo de Compromisso.

§ 3º Na implantação dos projetos de loteamento serão obrigatórios a manutenção da vegetação existente protegida pela legislação florestal e a adequação às características da topografia, não se permitindo grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

**Art. 224.** Na implantação de loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, o empreendedor deverá observar quanto à infraestrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos::

- a. implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b. implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- c. implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d. implantação da rede de energia elétrica, preferencialmente subterrânea com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e. pavimentação adequada das vias e ciclovias e implantação de calçadas acessíveis conforme NBR-9050, cujo tipo de pavimentação será definida pela Comissão Técnica do PDM;
- f. arborização de vias e áreas verdes.

#### Seção IV

#### Da Aprovação do Projeto de Loteamento

**Art. 225.** A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - cópia autenticada do título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- II - certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

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

IV - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo Município, com quadro de vértices e coordenadas em 03 (três) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU, e com a respectiva ART ou RRT, de autoria devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a. memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b. indicação, na gleba, objeto do pedido, ou nas suas proximidades:

1) de nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas úmidas, brejos e reservatórios d'água artificiais;

2) de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;

3) de ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

4) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;

5) de construções existentes, em especial, de bens de valor histórico e cultural.

c. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

d. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

e. as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

f. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

g. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos, cordas, arcos e ângulos centrais das vias;

h. a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;

i) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.

V - perfis longitudinais e transversais das vias de circulação principal;

VI - memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a. denominação, área, situação e limites e confrontações da gleba;

b. a descrição do loteamento com as características;



- c. as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta Lei;
- d. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e. indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura;
- f. Indicação da área útil das quadras e respectivos lotes.

VII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de, no mínimo:

- a. locação das ruas e quadras;
- b. serviço de terraplanagem;
- c. serviço de terraplanagem das vias;
- d. a execução da pavimentação das vias, ciclovias e calçadas acessíveis, conforme NBR-9050;
- e. infraestrutura mínima conforme previsto nos art. 223 e 224 desta Lei;
- f. da instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- g. implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- h. outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

VIII - projeto de pavimentação das calçadas, conforme NBR 9050 e Legislação municipal pertinente, pavimentação das vias de circulação, ciclovias cujo material será previamente determinado pela Prefeitura;

IX - projeto de arborização de vias, ciclovias e áreas verdes;

X - projetos completos do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, provado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

XI - projetos completos do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

XII - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento, conforme

Termo de Referência a ser disponibilizado pela SEMOB;

XIII - projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

XIV - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente;

XV - projetos especiais, tais como, obra de arte, muro de contenção a critério da Prefeitura, quando for o caso;

XVI - licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

**Art. 226.** Antes da elaboração do projeto do loteamento pretendido, os interessados deverão reportar-se à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente para formulação de consulta, acerca das diretrizes municipais de uso e de ocupação do solo, e ambientais, para áreas a serem parceladas.

**Art. 227.** O pedido de diretrizes deve ser instruído com:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - (01) uma via do Projeto Urbanístico no escala 1:1.000, indicando:

- a) curvas de nível de metro em metro, referidas ao DATUM oficial;
- b) limites de área em relação aos terrenos vizinhos;
- c) Coodernadas;
- d) cursos d`água e suas denominações;
- e) redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos;
- f) vias oficiais adjacentes.

III - laudo geotécnico, onde o responsável técnico afirme que na área não há periculosidade quanto a segurança e saúde para o assentamento humano;

VI - Certidão de Ônus atualizada e registrado no Cartório Imobiliário competente;

**Art. 228.** O prazo para a expedição de Diretrizes é de 45(quarenta e cinco) dias o contar da data em que for protocolado o pedido.

**Art. 229.** As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal constarão no mínimo de:

I - determinação de índices e parâmetros urbanísticos quanto ao parcelamento, ocupação e uso do solo;

II - características, dimensionamento e determinações para o traçado de vias de circulação adequadas aos planos e projetos viários do município;

III - características, dimensionamento e localização de áreas públicas e dominiais.

IV - diretrizes para a drenagem.

**Art. 230.** As Diretrizes terão validade por 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da expedição da mesma pela Prefeitura Municipal, e renovável automaticamente por igual período se neste intervalo houver ainda tramitação para a aprovação nas esferas estaduais e federais.

**Art. 231.** É obrigatória, no loteamento, a realização das obras de infraestrutura mínima constantes dos projetos aprovados pelos órgãos competentes, sendo de responsabilidade do proprietário a sua execução conforme Termo de Compromisso, que será fiscalizado pelos órgãos técnicos municipais e concessionárias que aprovaram os projetos.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura realizadas serão de responsabilidade do loteador até cinco anos após o recebimento do loteamento pela Prefeitura Municipal.

**Art. 232.** A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de lotes, de no mínimo 15% (quinze por cento) dos lotes, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura, observados os seguintes procedimentos:

I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia;

II - a garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a. 40% (quarenta por cento), quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes e as obras de drenagem;

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

c. 30% (trinta por cento), quando concluídos os demais serviços.

Parágrafo único. A hipoteca poderá ser substituída por apólice de seguro garantia, fiança bancária em favor do Município de Aracruz, ou em dinheiro.

**Art. 233.** No ato da aprovação, pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Compromisso, como ato administrativo negociado decorrente da concertação entre Município e o Loteador e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, no qual constará obrigatoriamente:

I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia, sendo que na hipótese de garantia hipotecária deve ser indicada a numeração das quadras e lotes gravados;

III - indicação das áreas públicas;

IV - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las não podendo exceder a 02 (dois) anos.

Parágrafo único. Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterà as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

**Art. 234.** Depois de prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de loteamento em condições de ser aprovado, o órgão municipal competente o encaminhará ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo decreto de aprovação do loteamento.

**Art. 235.** O alvará de licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU, e com a respectiva ART ou RRT, de execução de obra, devidamente quitada, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do alvará de licença.

§ 2º O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado a pedido do interessado por um período nunca superior ao prazo concedido anteriormente (dois anos), a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 236.** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Art. 237.** A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal e da liberação da Licença Municipal de Operação - LMO.

**Art. 238.** É vedada a concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público para formação de loteamentos fechados no Município.

**Art. 239.** As normas para a mobilidade urbana de Aracruz estão presentes no Capítulo IX, desta lei, e devem ser observadas na elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Seção V  
Da aprovação do Projeto de Desmembramento

**Art. 240.** A aprovação do projeto de desmembramento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

III - planta georreferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo Município, com quadro de vértices e coordenadas em 03 (três) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU, e com a respectiva ART ou RRT, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a. memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b. indicação do desmembramento na gleba objeto do pedido e:

- 1) de nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios d'água artificiais e várzeas;
- 2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;
- 3) das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
- 4) de florestas e demais formas de vegetação, bem como elementos de porte, pedras, barreiras;
- 5) de construções existentes.

c. indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d. quadro demonstrativo da área total discriminando-as, bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários quando exigidas para glebas maiores de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrado), nos casos de desmembramento, conforme previsto nesta Lei.

**Art. 241.** Após o exame e a anuência por parte dos órgãos técnicos competentes, pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de desmembramento em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo decreto de aprovação.

**Art. 242.** A subdivisão de glebas em lotes não deverá interromper o prolongamento de vias planejadas e/ou existentes.

**Art. 243.** A edificação em lotes de terreno resultante de desmembramento aprovado depende de sua inscrição no Registro de Imóveis.

**Art. 244.** O Município fixará os requisitos exigíveis para a regularização, conforme as normas desta Lei, que tratam da regularização fundiária, de desmembramento de glebas ou lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.

#### Seção VI Dos Condomínios por Unidades Autônomas

**Art. 245.** A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e ocorrerá sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio composto por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento;

III - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

Parágrafo único. O condomínio industrial só será admitido nas zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

**Art. 246.** Os condomínios por unidades autônomas deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

**Art. 247.** Não será permitida a implantação do condomínio por unidades autônomas em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundação, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a

edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII - situados nas Zonas de proteção Ambiental e nas Zonas de Recuperação Ambiental.

**Art. 248.** As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios:

I - os condomínios por unidades autônomas para fins residenciais localizados em áreas não loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

a. dimensão máxima da testada de 200m (duzentos metros);

b. área mínima de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

c. área máxima de 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

II - os condomínios industriais, comerciais e de serviços, localizados em glebas parceladas ou não parceladas, deverão observar as seguintes dimensões:

a. testada máxima, igual ou inferior 400 m (quatrocentos metros);

b. testada mínima igual a 50 m (cinquenta metros);

c. área máxima de 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) e Área de Preservação Permanente (APP) não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das ZPAs e APPs localizadas em suas respectivas áreas.

**Art. 249.** Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderão à área igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área útil da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e de 10% (dez por cento) em glebas ou lotes entre 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - será exigida doação de 10% (dez por cento) total da área útil do empreendimento ao Município, para implantação de equipamentos comunitários e de uso público, em locais de livre acesso ao público fora do condomínio, para empreendimento com mais de 200 (duzentas) unidades ou mais de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);

III - para os condomínios previstos no art. 246 desta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, conforme anexo 11 (onze);

IV - elaborar e implantar projeto de calçadas e acessos seguindo as normas técnicas de acessibilidade vigentes e cicloviárias, quando couber, contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município;

V - propor e implantar projeto de iluminação para as vias e cicloviárias internas do condomínio;

VI - as vias de circulação interna deverão ter a pista de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros) e passeio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via; praça de retorno com diâmetro mínimo de duas vezes a largura de pista;

VII - deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para uso comum dos condôminos (vagas para visitantes) na proporção de 01 (uma) vaga para cada 20 (vinte) unidades autônomas nos condomínios com mais de 40 (quarenta) unidades;

VIII - Fica vedada a construção de muro de divisão interna nas unidades dos condomínios.

§ 1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas ao Município.

§ 2º Os condomínios destinados a habitação de interesse social, promovidos pelo poder público em acordo com os programas habitacionais governamentais, poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, a critério do CPDM (Conselho do Plano Diretor Municipal).

**Art. 250.** A implantação do condomínio por unidade autônoma não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto do condomínio.

**Art. 251.** Entre dois ou mais condomínios por unidades autônomas vizinhos será exigido à abertura de uma via de circulação, para atender o sistema viário municipal, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, em conformidade com a presente lei.

**Art. 252.** Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso público.



**Art. 253.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados pelo empreendedor e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 254.** O condomínio por unidade autônoma não poderá prejudicar o acesso público às praias, as margens dos cursos d'água e dos lagos naturais.

**Art. 255.** Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e dotada rede de energia elétrica.

**Art. 256.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 257.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas serão aplicados nas edificações os índices de controle urbanístico, constantes do anexo 06 (seis), sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

**Art. 258.** Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, após licença prévia ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM.

§ 1º A emissão do alvará de construção e ou alvará para implantação de infraestrutura de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Instalação - LMI pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º A emissão do Habite-se fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Operação - LMO pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 259.** O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar ao Poder Público Municipal requerimento do proprietário, acompanhado dos documentos e projetos listados no art. 220 (quando para parcelamento), desta Lei.

**Art. 260.** O projeto devidamente aprovado pelo Município para a implantação de condomínio por unidades autônomas será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, em cujo ato deverá constar que o uso da área condominiada se presta tão somente para Condomínio por Unidades Autônomas, sendo vedada sua subdivisão com elementos físicos ou desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originariamente aprovada.

Parágrafo único. O condomínio por unidades autônomas só poderá ser extinto, desde que dele, resultem lotes com área e testada mínima igual ou maior ao definido para a zona onde o empreendimento estiver inserido, e o sistema viário com o tamanho mínimo definido anexo 8 (oito) desta lei.

**Art. 261.** Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio por unidades autônomas, assim como as obras de urbanização interna previstas nesta lei.

**Art. 262.** As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela municipalidade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Art. 263.** No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de condomínio por unidade autônoma, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

**Art. 264.** As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 12,00m (doze metros) de testada para logradouros públicos.

Parágrafo único. Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município as áreas:

- I - não parceláveis e não edificáveis previstas nesta Lei;
- II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- III - áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias;
- IV - áreas com inclinação superior a 10% (dez por cento).

## Seção VII Do Loteamento Empresarial

**Art. 265.** O loteamento empresarial é aquele destinado prioritariamente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares de maior porte compatíveis com essa, que deverão ser localizados nas Zonas Empresarial 01 e 02, e devem compatibilizar as atividades instaladas com a proteção ambiental.

**Art. 266.** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverão ser observadas as tabelas de índices

urbanísticos, conforme anexo 06 (seis);

II - quanto aos condicionantes ambientais:

- a. apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;
- b. apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- c. dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;
- d. prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- e. manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente;
- f. localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- b. 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- c. 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou outro tipo de destinação a critério do Conselho do PDM.

IV - O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a ser doado ao Município poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a critério do Conselho do PDM.

V - quanto à infraestrutura básica:

- a. implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b. sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

- c. implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d. implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e. pavimentação adequada das vias, ciclovias e calçadas, conforme NBR-9050.

§ 1º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400m (quatrocentos metros) de comprimento e área máxima de 80.000 m<sup>2</sup>.

§ 2º Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a porcentagem de área pública poderá ser no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento), mantida a proporção mínima estabelecida nas letras b e c do inciso III deste artigo.

**Art. 267.** Os loteamentos empresariais a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter via de contorno e faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

§ 1º A via local prevista no caput deste artigo deverá ter largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros), calçada de 1,5m (um metro e meio) em ambos os lados e faixa ciclável com dimensionamento adequado ao fluxo e hierarquia viária.

§ 2º Na implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial ou empresarial, deve-se prever uma via principal em todo o perímetro com faixa de área verde para arborização, de no mínimo 12,00 m (doze metros), podendo ser substituído por ZPA existente no próprio terreno.

**Art. 268.** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos empresariais deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos, conforme Capítulo VIII, Seção IV.

### Seção VIII

Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras do Loteamento

#### Subseção I

Da Fiscalização

**Art. 269.** A fiscalização da implantação dos parcelamentos do solo será exercida pelo setor municipal competente através de seus agentes fiscalizadores.

**Art. 270.** Compete à Prefeitura Municipal de Aracruz no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar as vistorias necessárias para comprovar o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;

IV - vistorias requeridas pelo interessado para concessão do alvará de conclusão de obras;

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

#### Subseção II Da Notificação e Vistoria

**Art. 271.** Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

**Art. 272.** A notificação expedida pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, estabelecendo o prazo para correção.

Parágrafo único. O não atendimento à notificação implicará na expedição de auto de infração com embargo das obras por ventura em execução e multas aplicáveis de acordo com a legislação municipal.

**Art. 273.** Os recursos dos autos de infração serão interpostos no prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal de Obras.

**Art. 274.** A Prefeitura determinará ex-officio ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada uma ameaça, ou consumação, de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas.

**Art. 275.** As vistorias serão feitas por agentes de fiscalização designados pelo Executivo Municipal.

Parágrafo único. Os agentes de fiscalização procederão às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

#### Subseção III Do Alvará de Conclusão de Obras

**Art. 276.** A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria de Obras e Infraestrutura (SEMOB), para fins de vistoria e

expedição do alvará que será condicionado à conclusão das obras exigidas no projeto de parcelamento do solo e no Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Quando se tratar de conjuntos habitacionais ou de condomínios por unidades autônomas, a concessão do habite-se fica vinculada à expedição do alvará de conclusão das obras exigidas no projeto de parcelamento do solo.

**Art. 277.** Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o alvará de conclusão de obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

**Art. 278.** O prazo para a concessão do alvará de conclusão das obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal, exceto se houver solicitação de complementação da documentação ou de informações do projeto, caso em que o prazo será suspenso, tendo sua contagem continuidade após o atendimento pelo requerente.

**Art. 279.** Não será concedido o alvará de conclusão de obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

#### Seção IV Do Urbanizador Social

##### Subseção I Disposições Gerais

**Art. 280.** Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações, destinados a suprir a demanda habitacional prioritária de interesse social, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas por plano específico de urbanização e aprovado em Projeto de Lei.

Parágrafo único. A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo, não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente Zonas de Proteção Ambiental, nos termos definidos pela legislação em vigor.

**Art. 281.** A Urbanização Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

**Art. 282.** O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município, interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público como aptas a receber habitação e que se interesse em desenvolver parceria

visando a produção de habitação de interesse social.

§ 1º O Município manterá na Secretaria de Obras um Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais - CMUS, resultante da análise técnica e idoneidade financeira do empreendedor, pessoa física ou jurídica, a partir de critérios previamente definidos pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º As cooperativas habitacionais auto-gestionárias cadastradas na PMA serão equiparadas a urbanizadores sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, e comprovadamente produzam Habitação de Interesse Social e que a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular, atendendo aos requisitos do parágrafo 1º deste artigo.

#### Subseção II Da Parceria entre o Município e o Urbanizador Social

**Art. 283.** A parceria entre o poder público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

**Art. 284.** Para realização da parceria o Município compromete-se a:

- a. vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social;
- b. analisar e emitir parecer justificado sobre o interesse do Município no empreendimento;
- c. analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS está sendo cumprida;
- d. priorizar a tramitação administrativa visando agilização da aprovação do empreendimento;
- e. possibilitar a urbanização parcial e/ou progressiva do empreendimento;
- f. gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário;
- g. atender todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

§ 1º Quando, dentro do exercício do seu poder discricionário, o Município assumir a responsabilidade pelos estudos ambientais e/ou projetos urbanísticos e complementares, os mesmos deverão ser selecionados de acordo com o disposto na Lei federal Nº 8.666/93 e a partir de critérios definidos por decreto regulamentador garantindo a participação no certame

licitatório tão somente de profissionais legalmente habilitados.

§ 2º As áreas públicas, decorrentes de empreendimentos de parcelamento do solo, deverão ser preferencialmente viabilizadas em projetos de urbanização social.

§ 3º A alínea "d" do presente artigo não se aplica às cooperativas habitacionais autogestionárias, que serão dispensadas da prestação de garantias.

**Art. 285.** O PDM, no Anexo 05 (cinco), Mapa de Zoneamento Urbanístico, indica as áreas aptas a receber empreendimentos de urbanização social, como as Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único. O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do urbanizador social.

**Art. 286.** Para a realização da parceria o empreendedor, denominado Urbanizador Social, compromete-se a:

- a. realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso;
- b. apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes escolhidos através de processo licitatório pelo Poder Público;
- c. apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d. produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no Termo de Compromisso;
- e. destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso;
- f. atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Para efetivação do previsto na alínea "d" do caput deste artigo, serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a. repasse ao poder público de um percentual dos lotes produzidos;
- b. comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo poder público;
- c. doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d. construção de equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda;
- e. conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que



o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

Subseção III  
Da Tramitação dos Expedientes de Urbanização Social

**Art. 287.** Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria urbanização social, a Administração admitirá a urbanização progressiva do empreendimento.

§ 1º A urbanização progressiva será compreendida como implantação gradativa da infraestrutura urbana.

§ 2º Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, a Administração Municipal admitirá as seguintes formas de urbanização progressiva, que terão prazos e cronograma de implantação constantes do Termo de Compromisso:

- a. implantação da infraestrutura por setores do parcelamento, com definição de áreas em que a mesma será instalada em primeiro lugar;
- b. implantação completa da infraestrutura em etapas sucessivas.

§ 3º A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infraestrutura progressivamente instalada.

**Art. 288.** Na análise dos projetos de parcelamento do solo enquadrados na categoria de urbanizador social, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderão ser admitidas, além da urbanização progressiva, urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados aprovados pelo CPDM, nos termos desta Lei e conforme definições do Termo de Compromisso.

§ 1º A fim de viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos urbanizadores sociais, a análise dos expedientes, tal como mencionada no caput, se dará caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do urbanizador social deverão ser apreciadas e aprovadas pelo CPDM.

§ 3º Compete ao CPDM avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do urbanizador social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º O monitoramento da implantação de parcelamentos do solo pela modalidade urbanizador

social será feito na forma de decreto regulamentador.

**Art. 289.** Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, com a participação do CPDM, conforme procedimentos a serem definidos no decreto regulamentador, considerando:

I - comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno;

II - regime urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança de regime com a possível valorização agregada ao terreno;

III - necessidades de equipamentos públicos e /ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde;

IV - o déficit anual da demanda habitacional prioritária.

**Art. 290.** Os projetos de parceria para a urbanização social submetem-se aos licenciamentos ambiental e urbanístico, observadas as disposições vigentes e as especificidades previstas nesta Lei.

§ 1º O projeto urbanístico será encaminhado contendo: traçado de loteamento, perfis transversais das vias projetadas, planilha de controle e registro, laudo técnico de cobertura vegetal, legenda de identificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º O projeto urbanístico de loteamento será acompanhado com os documentos exigidos na legislação e além da planta geral do loteamento, das exigências desta Lei.

§ 3º O projeto de loteamento será aprovado após a apresentação de garantias previstas e definidas na forma desta Lei, sendo a seguir encaminhado pelo loteador ao Registro de Imóveis.

§ 4º Com a comprovação do registro, o loteamento receberá o licenciamento urbanístico e a licença de instalação. Após estes licenciamentos, com base em um Termo de Compromisso e cronograma a ser apresentado pelo loteador, deverão ser apresentados os projetos de pavimentação, iluminação de vias e praças, paisagístico de praça e arborização de vias.

§ 5º O Termo de Compromisso disporá sobre o cronograma para apresentação dos projetos referidos neste artigo, bem como sua obrigatoriedade, considerando a peculiaridade de cada empreendimento.

**Art. 291.** Na hipótese de produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, a partir da aprovação do projeto urbanístico, o urbanizador social poderá requerer a aprovação de edificação, mediante vinculação a uma, ou mais tipologias de lote, constantes no projeto urbanístico.

§ 2º O licenciamento para construção das edificações somente será emitido após o licenciamento urbanístico.

#### Subseção IV Do Termo de Compromisso

**Art. 292.** O Termo de Compromisso é o ato administrativo negociado decorrente da concertação entre Município e Urbanizador Social e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, II do Código de Processo Civil.

**Art. 293.** Constituem-se elementos obrigatórios no Termo de Compromisso:

a. etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação, aplicáveis a cada caso;

b. penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo Município em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do parcelamento;

c. previsão da forma de notificação do empreendedor e do poder público na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso;

d. a explicitação das obrigações previstas para o Município e para o empreendedor na parceria;

e. a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria.

Parágrafo único. Se, após a apresentação dos projetos previstos for verificada alteração dos valores estimados para o custo total do empreendimento e para as contrapartidas do empreendedor, o Termo de Compromisso será aditado para fins de retificação do valor e, eventualmente, da forma das contrapartidas.

**Art. 294.** Os urbanizadores sociais que descumprirem as obrigações constantes do Termo de Compromisso firmado com o Município não poderão contratar, realizar outros empreendimentos em parceria com o poder público municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º Na hipótese do Município descumprir as obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso, estará este sujeito à indenização equivalente.

§ 2º O Município deverá notificar o empreendedor da incidência do previsto no caput deste artigo.

#### Subseção V Das Disposições Complementares

**Art. 295.** O Município de Aracruz, juntamente com o empreendedor parceiro, deverá realizar todos os esforços institucionais necessários para que a comercialização aos adquirentes de lotes em loteamentos aprovados de acordo com esta Lei, seja financiada por estabelecimentos credenciados pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

**Art. 296.** As medidas compensatórias exigidas de outros empreendimentos da cidade poderão ser executadas nos projetos de parceria entre público e privado decorrentes desta Lei, visando a urbanização social.

**Art. 297.** Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares poderão ser custeados pelo Fundo Municipal de Meio Ambiente, previsto no Código Municipal de Meio Ambiente, Lei nº 2.436, de 26 de dezembro de 2001, e/ou pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Regularização Fundiária.

**Art. 298.** As multas, decorrentes dos eventuais descumprimentos do Termo de Compromisso serão recolhidas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento e Regularização Fundiária.

#### Capítulo IX DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

**Art. 299.** A política de mobilidade e acessibilidade de Aracruz obedece aos seguintes princípios:

I - equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros;

II - equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;

III - eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano;

IV - mobilidade às pessoas com deficiência e restrição de mobilidade, permitindo o acesso em igualdade de oportunidades de todos à cidade, tanto na zona urbana como na zona rural, e aos serviços urbanos;

V - segurança nos deslocamentos das pessoas;

VI - diminuição da necessidade de viagens motorizadas;

VII - fomento à gestão democrática e controle social do planejamento; e

VIII - redução dos impactos ambientais da mobilidade urbana.

**Art. 300.** A política de mobilidade e acessibilidade orienta-se pelas seguintes diretrizes:

I - integração do plano de mobilidade à política de desenvolvimento territorial e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;

II - priorização dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado, bem como a melhoria no transporte coletivo de forma a incentivar seu uso;

III - reconhecimento da importância do deslocamento dos pedestres, valorizando o caminhar como um modo de transporte para a realização de viagens curtas;

IV - melhoria das condições das viagens a pé, por meio de tratamento dos passeios e vias de pedestres, eliminação de barreiras arquitetônicas, tratamento paisagístico adequado e tratamento das travessias do sistema viário, sempre adotando os preceitos da acessibilidade universal;

V - desenvolvimento dos meios não motorizados de transporte, passando a valorizar a bicicleta como um meio de transporte, integrando-a aos modos de transporte coletivo;

VI - priorização do transporte público coletivo no sistema viário, racionalizando os sistemas, ampliando sua participação na distribuição das viagens e reduzindo seus custos, bem como desestimulando o uso do transporte individual;

VII - readequação do desenho urbano, planejando o sistema viário como suporte da política de mobilidade e acessibilidade, priorizando projetos de transporte público coletivo como estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;

VIII - distribuição equilibrada das atividades no território de forma a minimizar a necessidade de viagens motorizadas;

IX - readequação da circulação de veículos, priorizando os meios não motorizados e de transporte coletivo nos planos e projetos;

X - promoção da integração dos diversos modos de transporte;

XI - concessão de informações aos usuários para apoiar a escolha da melhor opção de transportes, divulgando as características da oferta das diversas modalidades de transporte;

XII - estruturação da gestão local, fortalecendo o papel regulador dos órgãos públicos gestores dos serviços de transporte público e de trânsito;

XIV - fomento da colaboração entre autoridades regionais e locais, operadores e grupos de interesse.

**Art. 301.** A política de mobilidade e acessibilidade de Aracruz possui como objetivos gerais:

I - prover o Município de condições de mobilidade e acessibilidade, respeitadas as características sociais, econômicas, políticas e ambientais do Município, organizar de forma a integrar e racionalizar os elementos e meios de transporte, visando garantir a inclusão social, a eficiência e segurança dos meios utilizados, para que todos os cidadãos tenham pleno acesso aos locais de trabalho, estudo, residência, espaços públicos, equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer;

II - proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano e rural, priorizando os meios de transporte coletivos e não motorizados, de forma inclusiva e sustentável;

III - promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;

IV - proporcionar melhoria das condições urbanas no que se refere à acessibilidade e à mobilidade;

V - promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município; e

VI - consolidar a gestão democrática como instrumento de garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade e acessibilidade municipal.

#### Seção I Do Sistema Viário Básico

**Art. 302.** Entende-se por Sistema Viário a rede destinada ao deslocamento de pessoas e bens, que abrange:

I - vias destinadas à circulação de pedestres e à circulação de ciclistas e outros meios de transporte não motorizados;

II - vias de circulação de veículos automotores para transporte coletivo;

III - vias de circulação de veículos de carga;

IV - vias de circulação de veículos automotores para transporte individual;

V - áreas de estacionamento para bicicletas;

VI - áreas de estacionamento para veículos automotores e os pontos de parada para o transporte coletivo.

**Art. 303.** Planos, programas e projetos viários, de circulação de pedestres, ciclistas e veículos observarão às seguintes diretrizes:

I - respeitar as normas e leis vigentes no Município, Estado e país quanto às áreas de

preservação ambiental e ao patrimônio arquitetônico e cultural;

II - considerar os índices urbanísticos para a região onde serão implantados, visando o correto dimensionamento do sistema viário;

III - priorizar a segurança e conforto da população, principalmente pedestres e os que utilizam meios não motorizados de transporte;

IV - criar uma hierarquia viária de forma a separar os fluxos de passagem e locais, considerando os itinerários do transporte coletivo para atender à maior parte da população;

V - sinalizar de forma clara, através de padrões universais, todo o sistema viário e áreas de apoio como pontos de parada, áreas de travessia, cruzamentos, pontos de interesse turístico, percursos, equipamentos públicos e instituições públicas, entre outros;

**Art. 304.** Dentro da hierarquização viária, cada via deve ser classificada como:

I - Arterial;

II - Coletora;

III - Local;

IV - Via para pedestres;

V - Ciclovia ou ciclofaixa;

VI - Faixa compartilhada.

Parágrafo único. Entende-se por:

I - Vias arteriais são vias que têm função de ligação de longas distâncias ou concentram um número representativo de atividades dentro da área urbana, recebendo os fluxos das vias coletoras, abrangem fluxos de bens e pessoas, podendo apresentar restrições de horários para circulação de veículos de carga;

II - Vias coletoras são vias intermediárias que têm a função de coletar os fluxos dos bairros e direcionar para as vias arteriais, nestas vias podem estar concentradas atividades de atendimento local ou de bairro, podendo apresentar restrições de horários para circulação de veículos de carga;

III - Vias locais são as que atendem às áreas mais internas dos bairros, áreas totalmente ou parcialmente residenciais, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

IV - Via de pedestres, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas, podendo ser paralela a vias para veículos ou serem totalmente separada do tráfego

de automóveis como calçadões em áreas comerciais ou percursos turísticos e históricos, trilhas de acesso às praias e faixas de areia da orla;

V - ciclovia ou ciclofaixa, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias - ciclovias, ou em paralelo à via de automóveis - ciclofaixas, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas;

VI - Faixas compartilhadas são faixas de utilização mista para meios de transporte não motorizados, podendo ser compartilhada de forma integral, com uso misto contínuo, ou por horários pré-determinados.

**Art. 305.** A classificação das vias poderá ser alterada a critério do CPDM, na forma de resolução homologada pelo Prefeito.

Parágrafo único. A circulação de ciclistas não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

**Art. 306.** O sistema viário e cicloviário dos loteamentos deve obedecer, quanto às características geométricas e físicas das vias, conforme Anexo 08 (oito), desta Lei.

**Art. 307.** As vias principais dos novos loteamentos, bem como a continuação das vias arteriais existentes no Município, conforme anexo 08 (oito), deverão prever ciclovia ou ciclofaixa e preferencialmente ligar outras faixas cicláveis existentes ou projetadas.

**Art. 308.** A implantação de ciclovias, ciclofaixas e faixas compartilhadas devem contar com comunicação e sinalização adequadas visando garantir a segurança aos usuários.

## Capítulo X DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 309.** Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Aracruz adotará instrumentos da política urbana que forem necessários, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A utilização dos instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

### Seção I Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 310.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto de construção e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar



em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

**Art. 311.** São objetivos da aplicação do EIV:

I - abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;

II - assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;

III - identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;

IV - proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural municipal e/ou estadual;

VI - possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;

VII - definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

VIII - assegurar a democratização dos processos decisórios por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;

IX - garantir a publicidade dos documentos e das informações decorrentes do EIV;

X - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

XI - garantir a inserção de empreendimento e atividade com previsão de infraestrutura adequada;

XII - preservar a garantia da mobilidade.

**Art. 312.** A aprovação de empreendimentos públicos ou privados, dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV elaborado por profissionais habilitados quando possam vir a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou ainda possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

**Art. 313.** São considerados empreendimentos e atividades públicos e privados de impacto urbano, entre outros a serem definidos por decreto:

I - qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e coletoras, existentes ou

projetadas;

II - qualquer empreendimento e atividades para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 6.000,00 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) localizado nos Eixos Estruturantes e com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) nas demais Zonas de Uso;

III - Loteamentos, inclusive de interesse social com mais de 150 (cento e cinquenta) unidades ou que utilizem terrenos com área igual ou superior a 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);

IV - Condomínio Habitacional, inclusive de Interesse Social, com mais de 200 (duzentos) unidades ou que utilizem terrenos com área igual ou superior a 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);

V - os parcelamentos do solo, destinados:

a. a condomínios por unidades autônomas, com área total parcelado superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);

b. a uso predominantemente industrial;

c. e localizados nas Zonas de Proteção Ambiental 4.

VI - os seguintes equipamentos urbanos e similares:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) presídios;

f) quartéis;

g) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e portuários;

h) corpo de bombeiros;

i) terminais de carga;

j) jardim zoológico;

k) refinaria de petróleo e derivados.

VII - os empreendimentos sujeitos a apresentação de EIA - RIMA;

§ 1º Outras atividades não relacionadas neste artigo poderão ser enquadradas como sujeitas a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, por meio de ato do executivo municipal.

§ 2º Quaisquer alterações das características do empreendimento constantes do EIV implicarão em nova análise do empreendimento por parte da Comissão Técnica do Plano

Diretor, podendo inclusive vir a demandar a elaboração de um novo EIV.

**Art. 314.** Na hipótese de empreendimento ou atividade sujeita à exigência simultânea de elaboração de EIV e Estudo de Impacto Ambiental - EIA, os instrumentos de avaliação podem ser incorporados em um único instrumento, após regulamentação por Decreto Municipal, desde que:

I - seja contemplado o conteúdo mínimo dos instrumentos;

II - representantes dos órgãos responsáveis pela avaliação dos instrumentos integrem a Comissão de Análise.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA não substituem a exigência de EIV.

**Art. 315.** Os empreendimentos já construídos ou em construção que foram aprovados anterior a vigência da desta lei, e que demandem a aprovação de projeto modificativo sem acréscimo ou com acréscimo de área computável de trinta por cento e necessitem a aprovação de EIV, poderão ser dispensados dessa exigência, a critério do CPDM. Para a análise da referida dispensa, o CPDM devesse avaliar o funcionamento e potencial efetivo de impacto do referido empreendimento.

Parágrafo único. A ampliação de empreendimentos que tiveram o EIV aprovado, só precisarão de aprovação deste novo estudo nos casos em que a mesma seja superior ao estabelecido no Art. 314.

#### Subseção I

#### Da Responsabilidade pela Elaboração do EIV

**Art. 316.** Compete ao interessado público ou privado arcar com as despesas relativas:

I - à elaboração e à apresentação do EIV;

II - ao cumprimento de exigências, a esclarecimentos e à complementação de informações no curso da análise técnica do EIV;

III - à divulgação e à realização de audiências públicas;

IV - à implementação das medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos e, quando necessário, do respectivo plano ou programa de monitoramento;

V - ao cumprimento das condições e das medidas estabelecidas e ajustadas com o órgão responsável pelo planejamento urbano, quando necessárias.

**Art. 317.** O EIV de dois ou mais empreendimentos e atividades pode ser elaborado coletivamente, desde que tecnicamente comprovada a viabilidade de análise junto ao órgão responsável pelo planejamento urbano.

Subseção II  
Do Termo de Referência

**Art. 318.** O Termo de Referência - TR é o documento oficial que tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração do EIV.

**Art. 319.** O TR deve ser elaborado pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal, de modo a possibilitar a análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo.

§ 1º Os aspectos a serem exigidos pelo TR devem ser definidos em função:

I - do porte do empreendimento;

II - do tipo de atividade;

III - do impacto na infraestrutura instalada;

IV - das características físicas e ambientais da área e do entorno;

V - da dinâmica de emprego e renda no local e na sua área de influência;

VI - de outros aspectos relevantes.

§ 2º O TR deve definir as especificidades das análises a serem abordadas no EIV de acordo com as características do empreendimento ou da região onde se localiza o projeto.

**Art. 320.** O TR deve ter a seguinte composição mínima:

I - objetivos e diretrizes que devem nortear a elaboração do EIV;

II - equipe técnica necessária para a elaboração do EIV;

III - conteúdo a ser abordado;

IV - área de influência a ser considerada.

§ 1º A área de influência da implantação do empreendimento ou da atividade deve considerar os impactos gerados sobre o sistema viário, o tráfego de veículos e as demais variáveis, na vizinhança direta e indiretamente afetada.

§ 2º Podem ser delimitadas áreas de abrangência distintas para os diferentes aspectos a

serem abordados no EIV para o mesmo empreendimento ou atividade.

Subseção III  
Do Conteúdo

**Art. 321.** Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão e as informações devem ser traduzidas em linguagem simples, ilustrado por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as consequências sobre o espaço urbano e ambiental.

**Art. 322.** O EIV deve conter, no mínimo:

I - caracterização da atividade ou do empreendimento proposto;

II - identificação dos profissionais responsáveis por sua elaboração e dos empreendedores;

III - registro ou anotação de responsabilidade técnica do EIV na entidade de classe profissional competente;

IV - delimitação e caracterização da área de influência direta e indiretamente atingida pelo empreendimento ou pela atividade, tendo como base, no mínimo, a poligonal estabelecida no TR;

V - caracterização e análise da morfologia urbana da área do estudo com e sem a implantação do projeto e na fase de implantação, orientada para identificação e avaliação de impactos relacionados aos seguintes aspectos:

a. adensamento populacional;

b. equipamentos urbanos e comunitários;

c. uso e ocupação do solo;

d. valorização e desvalorização imobiliária;

e. sistema de circulação e transporte, inclusive tráfego gerado, demanda por transporte público, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, além de outros aspectos necessários à avaliação do EIV;

f. conforto ambiental, abordando-se, no mínimo, as questões relativas a ventilação e iluminação;

g. paisagem urbana, patrimônio natural e cultural;

h. índice de pavimentação e sistema de drenagem;  
i) qualidade ambiental urbana;

j. transformações urbanísticas provocadas pelo empreendimento;

k. benefícios, ônus e problemas futuros relacionados à implantação da atividade ou empreendimento;

L - dados socioeconômicos da população residente e usuária da área.

VI - conclusão, de forma objetiva e de fácil compreensão, sobre as vantagens e desvantagens associadas à implantação do projeto, em confronto com o diagnóstico realizado sobre a área de intervenção e proximidades;

VII - medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos em função dos efeitos dos impactos gerados para adequar e viabilizar a inserção do empreendimento em harmonia com as condições do local pretendido e seu entorno, caso necessárias;

VIII - custos, cronograma e responsáveis pela implantação, planos e programas de monitoramento das medidas propostas, quando houver.

#### Subseção IV

#### Do Termo de Referência para elaboração do EIV

**Art. 323.** O órgão responsável pela gestão da aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Aracruz é a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

**Art. 324.** O interessado na implantação do empreendimento definido como impacto urbano deverá requerer a elaboração de Termo de Referência para elaboração do EIV, contendo no mínimo as seguintes informações:

I - identificação do empreendedor contendo nome, endereço completo, telefone para contato, CPF ou CNPJ;

II - documento de propriedade do Imóvel, ou, caso o empreendedor não seja o proprietário do terreno, deverá ser apresentada declaração deste último, com endereço e telefone para contato, informando que está ciente e de acordo com a implantação do empreendimento;

III - planta de localização do imóvel, georreferenciada, na escala 1/5.000, com indicação de indicação de sistema viário, denominação de ruas, divisão de quadras, localização dos cursos d'água, massas de vegetação e empreendimentos de grande porte existentes num raio de 1 km;

IV - planta de situação do imóvel com dimensões e área do terreno, na escala de 1/500, com endereço e número de inscrição imobiliária;

V - implantação do empreendimento no terreno com identificação de ambiência, índices construtivos, dados cadastrais do imóvel e localização direta e entorno;

VI - caracterização do empreendimento contendo sua descrição e natureza, memorial descritivo e justificativo do projeto, características das instalações;

VII - outras informações necessárias à plena compreensão do empreendimento.

§ 1º Em função das características do empreendimento poderão ser solicitadas informações adicionais além daquelas constantes nos incisos deste artigo.

§ 2º A critério do empreendedor, a solicitação de termo de referência para EIV poderá ser acompanhada de apresentação de proposta de minuta de termo de referência, considerando, no que couber, os conteúdos relacionados no artigo 172 da Lei 3.143 de 30 de setembro de 2008 e detalhados nesta Lei.

§ 3º Com base nas informações obtidas o município terá o prazo de 10 (dez) dias para emitir o TR.

**Art. 325.** O Termo de Referência será entregue ao empreendedor em 01 (uma) cópia impressa e caso haja interesse, em meio digital mediante o fornecimento de uma mídia de gravação compatível com os equipamentos utilizados pela Administração Municipal.

**Art. 326.** O Termo de Referência para a elaboração do EIV terá validade de 06 (seis) meses, prorrogável por mais 06 (seis) meses, a critério da Administração Municipal, a contar da data de emissão, devendo o empreendedor apresentar o estudo dentro deste prazo.

**Art. 327.** No Termo de Referência deverão ser exigidas, em função de cada tipo de empreendimento e das especificidades da área de inserção, as seguintes informações, além de outras que forem necessárias:

I - Identificação de empreendimento:

a.informações gerais:

- 1 - nome do empreendimento;
- 2 - endereço completo do empreendimento;
- 3 - área e dimensões do terreno utilizado;
- 4 - objetivo do empreendimento;
- 5 - planta de localização do imóvel, georreferenciada, na escala 1/5.000, com indicação de indicação de sistema viário, denominação de ruas, divisão de quadras num raio de 1 km;
- 6 - planta de situação do imóvel com dimensões da área do terreno, na escala 1/500, com endereço e número de inscrição imobiliária;
- 7 - alvará de alinhamento e demarcação da área do empreendimento com nivelamento do lote fornecido pelo órgão competente do município.

b. caracterização do empreendimento:

- 1 - área prevista de construção;
- 2 - tipos de atividade a serem desenvolvidas (principais e secundárias);
- 3 - número de unidades previstas, caracterizando seu uso;
- 4 - número de vagas de estacionamento previstas;
- 5 - número de pavimentos e composição volumétrica;
- 6 - previsão de dias e horários de funcionamento, quando não residencial;
- 7 - estimativa de população, fixa e flutuante que irá utilizar o empreendimento;
- 8 - dimensionamento e localização preliminar dos acessos de veículos e pedestres; áreas de estacionamento, carga e descarga de mercadorias e valores, embarque e desembarque de passageiros;

c. identificação do Responsável Técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

- 1 - identificação dos integrantes da equipe, com a indicação do responsável pelo Estudo;
- 2 - endereço completo, telefone, fax e endereço eletrônico;
- 3 - anotações de Responsabilidade Técnica do responsável pela elaboração do Estudo;
- 4 - registro no respectivo Conselho de Classe para os demais membros da equipe.

II - Estudos e pesquisas de campo, incluído as explicações quanto a metodologia utilizada, os pontos ou empreendimentos a serem pesquisados, os questionários e formulários a serem aplicados, bem como o calendário de execução das pesquisas realizadas.

III - Delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento, considerando os fatores referentes à:

- a. bacia hidrográfica na qual se localiza o empreendimento;
- b. dispersão dos poluentes atmosféricos;
- c. população direta e indiretamente envolvida;
- d. estrutura viária de acesso (direta e indiretamente afetada);
- e. transporte de matérias-primas, produtos, resíduos industriais e domésticos;
- f. cobertura vegetal e áreas de preservação permanente.

IV - Diagnósticos Técnicos

a. sistema Viário Urbano e de Transporte

1. caracterização física e operacional das vias de acesso à região;
2. realização de estudos de contagem volumétrica direcional e seletiva de tráfego em pontos pré-estabelecidos;



3. realização de estudos da capacidade viária determinando o nível de serviço atual das vias;
4. determinação do tráfego gerado segundo a distribuição modal, obtida de realização de pesquisas em empreendimentos semelhantes;
5. definição do nível de serviço futuro, considerando a alocação de tráfego gerado pelos empreendimentos indicados, bem como as intervenções físicas e operacionais previstas para a área de influência direta - AID;
6. levantamento das linhas do sistema de transporte municipal e intermunicipal que atendem a área de influência direta - AID;
7. definição de parâmetros para dimensionamento das áreas internas do empreendimento referentes a área de acumulação de veículos, faixas aceleração e desaceleração, área para embarque e desembarque de passageiros, vagas para carga e descarga de mercadorias e vagas para estacionamento.

b. infraestrutura:

1. levantamento e caracterização das estruturas e da capacidade de oferta dos serviços de abastecimento de água; coleta e tratamento de esgotos; coleta, tratamento ou disposição de resíduos sólidos; coleta e escoamento de águas pluviais; e fornecimento de energia elétrica;
2. identificação das demandas do empreendimento referentes aos sistemas de esgotamento sanitário; drenagem pluvial; consumo de água potável e fornecimento de energia;
3. Identificação da previsão de produção de efluentes e de resíduos sólidos do empreendimento e indicação do seu destino final.

c. meio Ambiente Natural:

1. caracterização do clima local - ventos, temperatura, pluviometria e nebulosidade;
2. caracterização da qualidade do ar quanto a presença de Partículas Totais em Suspensão, Partículas Inaláveis, Monóxido de Carbono, Ozônio, Dióxido de Enxofre e Dióxido de Nitrogênio;
3. caracterização dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos, quanto a disponibilidade, preservação, qualidade e existência de fontes poluidoras;
4. caracterização da estrutura geológica e geomorfológica da área de influência, indicando aptidões agrícolas e adequabilidade à ocupação urbana, além de possíveis demandas de alteração do solo, do perfil do terreno e/ou desmonte de rochas.
5. identificação, caracterização e mapeamento das massas vegetais existentes no entorno - ecossistemas, unidades de conservação, áreas de preservação ambiental e limitações de ocupação;
6. previsão de alteração do solo e do perfil do terreno;
7. caracterização do empreendimento quanto a sua potencialidade de geração de efluentes líquidos, emissões atmosféricas, resíduos sólidos, ruídos e vibrações;
8. caracterização do empreendimento quanto periculosidade e riscos ao meio ambiente e à saúde pública;
9. avaliação das possibilidades de interferência do empreendimento sobre meio natural, considerando clima, qualidade do ar, recursos hídricos, solo e massas vegetais.

d. dinâmica de uso e ocupação do solo:

1. levantamento e caracterização da estrutura fundiária na área de influência;
2. levantamento e caracterização do uso e ocupação do solo na área de influência e avaliação das potencialidades de alteração do perfil de uso e ocupação a partir da entrada do empreendimento;
3. identificação e mapeamento de outros empreendimentos de impacto já previsto para a área de influência;
4. avaliação de similaridade, compatibilidade e adequabilidade da atividade do empreendimento em relação às predominâncias de uso da área de inserção e em relação aos novos empreendimentos previstos para a área;
5. identificação, classificação e espacialização das variações de valor de solo e seus fatores de interferência;
6. mapeamento e caracterização de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico na área de influência, e avaliação das interferências da inserção do empreendimento na paisagem e na visualização destes elementos;
7. caracterização demográfica, social, econômica e cultural da vizinhança afetada e avaliação das possibilidades de interferência do empreendimento sobre a estrutura socioeconômica da área;
8. mapeamento, caracterização e avaliação da capacidade de atendimento dos equipamentos comunitários existentes na área de influência, especialmente equipamentos de saúde, educação, segurança e lazer;
9. estimativa de incremento de demanda por serviços de saúde, educação, segurança e lazer a partir implantação do empreendimento.

e. análise dos Impactos de Vizinhança caracterizando os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área de influência do empreendimento, contemplando no mínimo as análises das interferências sobre todos os conteúdos relacionados no TR.

f. definição de Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras indicando as medidas capazes de minimizar os impactos de vizinhança negativos identificados e analisados; as medidas capazes de tornar maiores, melhores ou mais eficientes e eficazes os impactos de vizinhança positivos identificados e analisados e as medidas compensatórias, devendo ainda informar:

1. a fase do empreendimento em que as medidas devem ser adotadas;
2. o fator sócio-ambiental a que se relaciona;
3. o prazo de permanência de sua aplicação;
4. a responsabilidade de sua aplicação (órgão, entidade, empresa);
5. o custo de implantação;
6. plano de acompanhamento que deverá conter parâmetros e métodos para avaliação, a periodicidade das amostragens para cada parâmetro, bem como os organismos responsáveis pela efetivação de cada ação ou atividade do plano.

#### Subseção V

---

Da apresentação, análise e aprovação do EIV

**Art. 328.** Juntamente com o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser apresentado uma síntese do Estudo, elaborado de forma objetiva e adequada à sua compreensão e as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustrado por mapas, cartas, imagens, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual georreferenciada de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as conseqüências sobre o espaço urbano.

**Art. 329.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser entregue em dois volumes impressos e quatro cópias em arquivo digital contendo todos os mapas, documentos, planilhas eletrônicas, apresentações e demais elementos contidos no EIV, com extensões compatíveis com os sistemas adotados pela Municipalidade, contendo inclusive os formulários utilizados em todas as pesquisas efetuadas.

Parágrafo único. Os documentos em forma de texto deverão seguir a numeração contida no Termo de Referência, acrescida de um índice de seu conteúdo contemplando as numerações relativas às tabelas, figuras, mapas e demais dados que venham a ser acrescentados ao texto, bem como a numeração de páginas.

**Art. 330.** Após o recebimento do EIV o estudo será encaminhado a Comissão Técnica do Plano Diretor para que no prazo máximo de 30 (trinta) dias realize análise prévia do Estudo e solicite ao empreendedor, caso necessário, esclarecimentos, dúvidas e questionamentos referentes ao conteúdo.

**Art. 331.** A resposta aos questionamentos deverá ser encaminhada a Comissão Técnica do Plano Diretor, pelo empreendedor, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo o prazo ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias, se devidamente justificado, à critério da Municipalidade.

**Art. 332.** Poderão ser efetuados questionamentos referentes a cada EIV, por no máximo três vezes.

§ 1º Após a terceira emissão de questionamentos, caso as exigências não venham a ser atendidas, o EIV será indeferido.

§ 2º O interessado poderá recorrer ao Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM contra o indeferimento de que trata o parágrafo anterior, mediante justificativa fundamentada, no prazo máximo de 20 (vinte) dias.

**Art. 333.** Cumpridas às exigências estabelecidas deverá o empreendedor realizar apresentação prévia do EIV ao Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Poderá ser autorizada a apresentação prévia do EIV ao CPDM antes de cumpridas todas as exigências nos casos em que as solicitações não comprometam

tecnicamente os resultados do estudo.

**Art. 334.** O EIV deverá ser encaminhado e apresentado ao Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMMA para conhecimento e sugestões, se for o caso.

**Art. 335.** Após apresentação do EIV no CPDM deverá ser realizada audiência pública para dar ciência a população dos resultados apontados pelo estudo.

Parágrafo único. As despesas necessárias à realização da audiência pública serão assumidas diretamente pelo empreendedor responsável pelo empreendimento objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 336.** Para melhor compreensão dos Conselheiros Municipais e da sociedade o EIV deverá ser apresentado com a utilização de equipamentos audiovisuais, cujos custos correrão inteiramente às expensas do empreendedor.

**Art. 337.** Após a realização da audiência pública o estudo será encaminhado ao CPDM para análise e proposição das medidas condicionantes.

**Art. 338.** O CPDM nomeará comissão de negociação composta por representantes da sociedade civil e da administração municipal para apresentar a proposta de condicionantes eleitas ao empreendedor.

**Art. 339.** O empreendedor poderá apresentar contraproposta ou sugerir outras condicionantes para mitigar, prevenir e/ou compensar os impactos previstos com a implantação do empreendimento, ficando à critério do CPDM, aceitar ou não.

**Art. 340.** Após a conciliação entre a comissão de negociação e o empreendedor, a proposta das medidas condicionantes deve ser encaminhada ao CPDM para aprovação do EIV.

§ 1º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas previstas no caput deste artigo.

§ 2º A execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias deverá ser preferencialmente efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser repassado ao Município.

§ 3º Após assinatura do Termo de Compromisso será publicado o Decreto de aprovação do EIV, após a emissão da Resolução do CPDM.

#### Subseção VI Das Diretrizes Gerais

**Art. 341.** As medidas condicionantes devem ser definidas com fundamento nos seguintes

princípios:

I - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - melhoria da qualidade de vida da população e redução das desigualdades socioespaciais;

III - garantia de implantação e funcionamento de infraestrutura urbana e equipamentos públicos comunitários adequados às necessidades da população.

**Art. 342.** As medidas condicionantes devem ser fixadas com fundamento no EIV e nas contribuições oferecidas pela população e pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, aplicadas de forma unitária ou cumulativa, devendo também:

I - considerar o porte do empreendimento e ser proporcionais à gradação do dano ou impacto que vier a ser dimensionado;

II - ser voltadas para eliminar, compensar ou mitigar conflitos com os usos já implantados;

III - possibilitar a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno;

IV - preservar ou melhorar a qualidade de vida da população residente e usuária da área de intervenção e a qualidade ambiental urbana;

V - ser custeadas pelo interessado diretamente ou mediante contraprestação remunerada dos custos dos serviços e das obras a serem executadas pelo Poder Público.

Parágrafo único. Quando as medidas de que trata o caput forem implementadas de forma continuada, devem ser elaborados planos ou programas de monitoramento que especifiquem, no mínimo, a forma, a periodicidade e o prazo referente aos serviços.

#### Subseção VII Das Medidas Condicionantes

**Art. 343.** As medidas condicionantes podem ser de:

I - adequação do projeto de arquitetura ou urbanismo;

II - prevenção, recuperação e mitigação;

III - compensação.

**Art. 344.** As medidas de adequação do projeto de arquitetura ou urbanismo devem ser exigidas para ajustar o projeto ao meio ambiente urbano ou rural em que será inserido, de forma cumulativa ou não, por meio das seguintes ações:

I - adequação dos parâmetros edílios e urbanísticos, preservados o coeficiente básico e o uso original;

II - adaptação do sistema viário e da circulação de veículos e pedestres;

III - medidas que visam ao conforto e à preservação ambiental.

Parágrafo único. Podem ser exigidas ações diferentes das previstas neste artigo, por proposição do interessado ou do órgão de planejamento urbano municipal, quando o impacto do empreendimento na região assim o permitir e houver fundamento no EIV e nas audiências públicas.

**Art. 345.** As medidas de prevenção, recuperação e mitigação devem ser exigidas para adequar o empreendimento ao meio ambiente urbano ou rural, sem prejudicar a população residente ou usuária da área e suas proximidades.

**Art. 346.** As medidas de prevenção, recuperação, compensação e mitigação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, ações e medidas socioeconômicas, ambientais e de infraestrutura.

Parágrafo único. Podem ser exigidas ações diferentes das previstas neste artigo, por proposição do interessado ou do órgão de planejamento urbano municipal, quando o impacto do empreendimento na região assim o permitir e houver fundamento no EIV e nas audiências públicas.

**Art. 347.** As medidas de compensação devem ser exigidas por danos não recuperáveis ou sistêmicos não mitigáveis com parâmetros ou valores fixados de modo proporcional ao grau do impacto provocado pela implantação do empreendimento.

§ 1º Os valores que se refere o caput desse artigo devem ser de no mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máximo de 3% (três por cento) do valor total do investimento previsto para implantação do empreendimento.

§ 2º Os empreendimentos dos quais o empreendedor seja o Poder Público ou aqueles destinados a habitações de interesse social estão dispensados do cumprimento de medidas compensatórias.

**Art. 348.** As medidas de compensação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, o custeio direto ou indireto das seguintes ações:

I - implantação de paisagismo em área pública;

II - doação de terreno e/ou construção de equipamento comunitário;

III - ampliação e adequação do sistema viário, das redes de infra-estrutura urbana, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo

órgão responsável;

IV - ações, planos e programas relacionados ao planejamento da cidade;

V - ações de preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;

VII - implantação, urbanização e requalificação de área pública;

VIII - implantação e manutenção de equipamento comunitário;

IX - implantação e manutenção de mobiliário urbano;

X - implantação de habitação de interesse social;

XI - implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;

XII - implantação de obras e serviços para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e portadores de necessidades especiais;

XIII - compensação pecuniária.

Parágrafo único. Podem ser exigidas ações diferentes das previstas neste artigo, por proposição do interessado ou pelo órgão de planejamento urbano municipal, quando o impacto do empreendimento na região assim o permitir e houver fundamento no EIV e nas audiências públicas.

## Seção II

### Do Uso das Vias Públicas

**Art. 349.** A política municipal para a utilização das vias públicas municipais, inclusive o subsolo e o espaço aéreo, e das obras de arte de domínio municipal, para a implantação, instalação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados tem como objetivos:

a. ordenar e otimizar a ocupação das vias;

b. minimizar o impacto gerado pelas obras;

c. buscar a preservação da paisagem urbana e a maior segurança ambiental.

**Art. 350.** A política municipal para a utilização das vias públicas municipais tem as seguintes

diretrizes:

I - a implantação de galerias técnicas e obras compartilhadas;

II - a substituição das redes e equipamentos aéreos por redes e equipamentos de infraestrutura urbana subterrâneos;

III - a substituição de redes isoladas por redes compartilhadas;

IV - a utilização de técnicas e novos métodos não-destrutivos para a execução das obras;

V - a instalação de equipamentos de infraestrutura urbana para a prestação de serviços públicos ou privados nas regiões de interesse do poder público, de modo a torná-los universais;

VI - a implantação de rede pública de transmissão de dados, voz, sinais e imagens;

VII - a gestão do planejamento e da execução das obras de manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbana já instalada;

VIII - a elaboração do mapeamento da cidade em base cartográfica digital única, de caráter oficial e de uso geral.

**Art. 351.** A política municipal para as vias públicas terá como órgão executor a Secretaria Municipal de Obras e como órgão consultivo e normatizador o Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 352.** Fica instituído, junto à Secretaria Municipal de Obras, o Conselho Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais, órgão colegiado de assessoramento, que será presidido pelo titular desta secretaria e será composto pelos seguintes membros, que deverão possuir formação técnica compatível com as atribuições:

I - 01 (um) representante da Secretaria Municipal que realiza a gestão do Plano Diretor;

II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

III - 01 (um) representante do órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito;

IV - 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município.

**Art. 353.** Compete ao Conselho Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais:

I - emitir parecer nos projetos de implantação, instalação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana que tenham impacto urbanístico e/ou ambiental, que lhe forem submetidos pelo Secretário Municipal de Obras;



II - estabelecer normas e procedimentos visando à agilização dos processos de aprovação de projetos e a emissão de alvarás de instalação;

III - estabelecer a estratégia de comunicação com a comunidade atingida pelas obras;

IV - elaborar seu regimento interno.

**Art. 354.** Para efeito do disposto nos artigos anteriores, além das competências legais que já lhe são atribuídas, fica delegada à Secretaria Municipal de Obras, competência para outorgar às pessoas jurídicas de direito público e privado permissão de uso, a título precário e oneroso, das vias públicas municipais, incluindo os respectivos subsolo e espaço aéreo, e das obras de arte de domínio municipal, para a implantação, instalação e passagem de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos e privados.

**Art. 355.** A permissão de uso será formalizada por Termo de Permissão de Uso, firmado pelo titular da Secretaria Municipal de Obras, do qual deverão constar as seguintes obrigações do permissionário:

I - iniciar as obras e serviços aprovados, no prazo de 03 (três) meses, contado da data da lavratura do Termo de Permissão de Uso;

II - não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;

III - não realizar qualquer nova obra ou benfeitoria na área cedida, sem a prévia e expressa aprovação da Municipalidade;

IV - pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;

V - responsabilizar-se por quaisquer prejuízos decorrentes do uso da área, serviços e obras que executar, inclusive perante terceiros;

VI - nas hipóteses de compartilhamento, obrigatório ou não, a cessão a terceiros deverá ter prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Obras;

VII - comunicar quaisquer interferências com outros equipamentos já instalados, que impeçam ou interfiram na execução da obra conforme o projeto aprovado;

VIII - efetuar o remanejamento dos equipamentos sempre que for solicitado pela Municipalidade para a realização de obras públicas ou por qualquer outro motivo de interesse público, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação, sem qualquer ônus para a administração municipal;

IX - executar as obras de reparação do pavimento das vias públicas e dos passeios, reinstalar o mobiliário urbano e a sinalização viária, conforme especificações técnicas e no prazo estabelecido pela Municipalidade;

X - fornecer o cadastro dos equipamentos implantados e das eventuais interferências encontradas;

XI - executar as obras e serviços necessários à instalação do equipamento de acordo com o projeto aprovado.

**Art. 356.** A retribuição mensal pelo uso das vias públicas municipais, incluindo os respectivos subsolo e espaço aéreo, e das obras de arte de domínio municipal, será calculada de acordo com:

I - a área cedida quando no subsolo, na superfície e nas obras de arte;

II - extensão, em metros lineares, do espaço aéreo ocupado;

III - os valores de referência correspondentes à área ou à extensão, fixados por ato do Executivo Municipal;

IV - o tipo de solução técnica adotada pelo permissionário;

V - a classificação do sistema viário;

VI - a localização do equipamento na via pública;

VII - o tipo de serviço prestado pelo permissionário;

VIII - o compartilhamento de área ou equipamento.

**Art. 357.** A outorga da permissão de uso, além da observância das diretrizes fixadas nesta Lei, dependerá:

I - da entrega de um cronograma de implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana, excetuando-se as ligações domiciliares, nas datas e na forma que vierem a ser fixadas em decreto regulamentar;

II - da aprovação, pela Secretaria Municipal de Obras, do projeto de implantação e instalação de equipamento na via pública ou em obra de arte de domínio municipal, incluído o cronograma, apresentado de acordo com as exigências legais.

**Art. 358.** Para a fixação do valor da retribuição mensal de cada permissionário serão utilizados os valores de referência e seus redutores fixados por ato do Executivo Municipal, após consultado o Conselho do Plano Diretor Municipal e o Conselho Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais, que traduzem as variações de preço de acordo com os parâmetros fixados no artigo anterior.

§ 1º Quando houver compartilhamento entre 02 (dois) ou mais permissionários, cada um

pagará a retribuição mensal proporcionalmente à área ocupada por seu equipamento.

§ 2º Quando não for possível mensurar a área ocupada pelos permissionários ou houver compartilhamento de equipamento, cada permissionário pagará o valor médio calculado entre os valores individuais, dividido pelo número de participantes no compartilhamento.

**Art. 359.** O valor da retribuição mensal será reajustado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

**Art. 360.** O pagamento da retribuição mensal será efetuado pelo permissionário todo dia 05 (cinco) de cada mês, por meio de cobrança bancária.

**Art. 361.** O atraso no pagamento da retribuição mensal acarretará, desde logo, a incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, mais juros e atualização monetária, segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas nesta Lei.

**Art. 362.** O permissionário poderá ser dispensado em até no máximo 30% (trinta por cento) do total do pagamento da retribuição mensal, pelo prazo máximo de 10 (dez) anos, quando:

I - construir galeria técnica para a Prefeitura na qual possam instalar-se outros permissionários;

II - construir galeria técnica para a Prefeitura ou estender seus serviços para áreas ou locais predeterminados;

III - contribuir para a implantação da rede pública de transmissão de dados, disponibilizando espaço em seu duto ou rede;

IV - fornecer os equipamentos de infraestrutura urbana para sua instalação;

V - substituir seus equipamentos de infraestrutura urbana aéreos por subterrâneos.

Parágrafo único. A dispensa prevista no caput deste artigo será regulamentada em decreto.

**Art. 363.** O permissionário que não atender à determinação da Prefeitura para substituir seus equipamentos de infraestrutura urbana ou redes aéreas por equipamentos de infraestrutura urbana ou redes subterrâneas, em áreas predefinidas para a execução de obras de reurbanização, terá o valor da retribuição mensal majorado em 33% (trinta e três por cento) ao ano, enquanto não efetuar a obra.

§ 1º Caso a obra venha a ser executada pela Prefeitura, o permissionário responderá, ainda, pelo custo de sua execução, corrigido monetariamente e acrescido de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração.

§ 2º A Prefeitura comunicará os locais de intervenção urbana aos permissionários, no prazo mínimo de 120 (cento e vinte) dias.

**Art. 364.** Aprovado o projeto, a Secretaria Municipal de Obras emitirá em favor do interessado o Termo de Permissão de Uso, juntamente com o alvará de instalação que autoriza o permissionário a iniciar a execução da obra ou o serviço no prazo nele fixado.

**Art. 365.** No ato do recebimento do Termo de Permissão de Uso e do alvará de instalação, o permissionário deverá efetuar o recolhimento da caução, que será prestada em garantia da reposição, ao seu estado original, da via pública, da obra de arte, do mobiliário e da sinalização viária.

§ 1º O valor da caução será fixado no percentual máximo de 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do custo de reposição da via pública, da obra de arte, do mobiliário e da sinalização viária.

§ 2º A caução poderá ser prestada mediante depósito em dinheiro ou por meio de fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 3º A caução será liberada ou restituída em favor do permissionário 30 (trinta) dias após a certificação da conclusão da obra.

**Art. 366.** Antes de iniciar a obra ou serviço, o permissionário deverá providenciar, junto ao órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, a permissão de ocupação da via, que lhe será outorgada nos termos da Lei Federal Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e da legislação complementar em vigor.

**Art. 367.** A execução de obras e serviços de instalação, bem como as de manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana nas vias públicas municipais e nas obras de arte de domínio municipal, deverá obedecer à legislação municipal, às normas técnicas e à sinalização viária e ainda repor o pavimento, tanto da pista de veículos como das calçadas.

**Art. 368.** O permissionário deverá dar prévia publicidade da execução da obra ou serviço à comunidade por ela atingida, de acordo com as exigências que vierem a ser estipuladas pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, pelo Conselho Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais e pelo órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, na forma e no prazo a serem definidos por decreto regulamentar.

**Art. 369.** A execução das obras e serviços de manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbana já instalados deverá ser precedida de alvará de manutenção, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Obras, que providenciará, junto ao órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, a permissão de ocupação da via.

**Art. 370.** Para obtenção do alvará de manutenção, o interessado deverá, obrigatoriamente, instruir seu pedido com cópia do Termo de Permissão de Uso ou do protocolo do pedido de regularização do equipamento dirigido ao Conselho do Plano Diretor Municipal e o Conselho

Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais.

**Art. 371.** No ato do recebimento do alvará de manutenção, o interessado deverá efetuar o recolhimento da caução prevista nesta Lei.

**Art. 372.** Ficam dispensadas das exigências previstas no artigo anterior as obras ou serviços de emergência.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, entende-se por obra ou serviço de emergência aqueles que decorram de caso fortuito ou força maior, em que houver necessidade de atendimento imediato, com o fim de salvaguardar a segurança da população e que não possam sofrer interrupção, sob pena de danos à coletividade a qual se destinam.

**Art. 373.** As obras ou serviços de emergência deverão ser comunicados, por escrito, ao Conselho do Plano Diretor Municipal e o Conselho Técnico de Análise de Projetos e Obras das vias públicas municipais e ao órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, antes do início de sua execução.

§ 1º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contado do início de sua execução, o permissionário também deverá encaminhar relatório circunstanciado da ocorrência, firmado por engenheiro responsável, que indicará as obras ou serviços que estão sendo executados e estimará o prazo de sua duração.

§ 2º Para as obras e serviços que se estenderem por mais de 48 (quarenta e oito) horas, o executor deverá providenciar o alvará de manutenção.

**Art. 374.** Excetuados a permissão de ocupação da via e o pagamento da retribuição mensal, as exigências desta Lei poderão ser dispensadas, a critério da Secretaria Municipal de Obras, para as ligações domiciliares.

**Art. 375.** A fiscalização técnica do cumprimento das obrigações constantes do Termo de Permissão de Uso será efetuada pela Secretaria Municipal de Obras.

### Seção III

#### Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

**Art. 376.** O Executivo, na forma desta Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção.

**Art. 377.** As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias são aquelas fixadas por esta Lei nas Zonas de Ocupação Preferencial, Zonas de Ocupação Controlada, Zonas Turísticas, Zonas de Intervenção Urbanística, Zonas Especiais de Interesse Social e Eixos Estruturantes e de Dinamização, conforme Mapa da Zoneamento Urbanístico, Anexo 05 (cinco), compreendendo glebas de terras, imóveis não edificados ou subutilizados ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Municipal em prazo determinado, sob pena de sujeitarem-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições dos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no caput deste artigo.

**Art. 378.** São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórias os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados, localizados nas ZEIS 02 e 03 e que forem identificados em ato do Executivo Municipal, após consultado o Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 1º São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;

III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 3º Planos Urbanísticos de Regularização Fundiária definirão as condições e a localização em que os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados, ficando sujeitos às penalidades impostas nesta Lei.

§ 4º Planos Urbanísticos de Regularização Fundiária baseados neste Plano Diretor Municipal poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórias, após consultado e aprovados por resolução do Conselho do Plano Diretor Municipal e homologados

pelo Executivo Municipal.

§ 5º No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 6º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º e 2º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 7º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 8º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

**Art. 379.** No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará 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 Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

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

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

**Art. 380.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Esta Lei, com base no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, estabelece as condições para aplicação deste instituto.

#### Seção IV

#### Do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no tempo

**Art. 381.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado conforme definição deste Plano Diretor e de legislação específica, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU)



progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o caput deste artigo e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º da Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade.

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

**Art. 382.** De acordo com o § 1º do artigo 156 da Constituição Federal, sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o artigo 182, § 4º, II, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel;

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização do imóvel.

**Art. 383.** O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos será aplicado quando houver descumprimento das condições e prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização de forma compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, bem como das condições e prazos estabelecidos para empreendimentos de grande porte, cuja conclusão poderá ocorrer em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, conforme previsto no artigo 5º, § 5º, Lei nº 10.257/01 - Estatuto das Cidades.

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

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação do imóvel, prevista no artigo 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade.

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

**Art. 384.** O imposto progressivo não incidirá sobre terrenos de até 250,00 m<sup>2</sup> cujos proprietários não possuam outro imóvel.



Seção V  
Do direito de Preempção

**Art. 385.** O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º O Plano Diretor Municipal de Aracruz delimita as Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 01 a 04, no Anexo 05, Mapa do Zoneamento Urbanístico, e nestas áreas poderá incidir o direito de preempção, conforme Lei específica identificando os terrenos e estabelecendo pelo menos uma das finalidades previstas no artigo 295 desta Lei.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência de 05 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 386.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas 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.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 05 (cinco) anos.

§ 2º O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência desta Lei que a delimitou.

**Art. 387.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em

comprá-lo.

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

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

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

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

#### Seção VI Contribuição de Melhoria

**Art. 388.** O Município, com fulcro no artigo 145, III, da Constituição Federal, poderá, mediante Lei própria, instituir para os contribuintes municipais proprietários de imóveis, contribuição de melhoria, que terá como fato gerador a realização de obras públicas, das quais resultem benefícios aos imóveis.

§ 1º O contribuinte da contribuição de melhoria é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel beneficiado por obra pública.

§ 2º A responsabilidade pelo pagamento do tributo transmite-se aos adquirentes do imóvel ou aos sucessores a qualquer título.

§ 3º Responderá pelo pagamento o proprietário do terreno, o incorporador ou o organizador do loteamento não edificado ou em fase de venda, ainda que parcialmente edificado, que vier a ser beneficiado em razão da execução da obra pública.

#### Seção VII Da concessão do Direito real de uso

**Art. 389.** Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente, e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana das Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, definidas no Anexo 05, Mapa de Zoneamento Urbanístico, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

**Art. 390.** O requerimento administrativo para outorga de direitos será dirigido à autoridade competente para sua decisão e desde logo instruído com a prova documental que o interessado dispõe, devendo indicar:

I - o nome, a qualificação e o endereço do requerente;

II - os fundamentos de fato e de direito do pedido;

III - a providência pretendida;

IV - as provas em poder da Administração que o requerente pretende ver juntadas aos autos.

§ 1º O requerente deverá também:

I - mencionar sua qualificação pessoal e juntar uma cópia simples de um documento de identidade;

II - declarar, expressamente, sob as penas da lei:

a. que não é proprietário urbano nem rural;

b. que até 30 de junho de 2001, possuiu como sua, por 5 (cinco) ou mais anos, ininterruptos e sem oposição, área urbana contínua, não excedente de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

c. que nela tem sua morada.

III - individualizar o imóvel, mencionando:

- a. localização (distrito e localidade) e denominação, se houver;
- b. área aproximada, em metros quadrados;
- c. dimensões aproximadas;
- d. vias de acesso.

§ 2º Os casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

### Seção VIII

#### Da concessão do uso especial para fins de moradia

**Art. 391.** Tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente, e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme medida Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida, na forma desta Lei, nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, definidas no Anexo 05, Mapa de Zoneamento Urbanístico.

**Art. 392.** É facultado ao poder público dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse a de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Aplica-se a autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos artigos 4º e 5º da Medida Provisória Nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

### Seção IX

#### Da usucapião Especial de imóvel urbano

#### Subseção I

#### Da Usucapião Urbano

**Art. 393.** A usucapião, em terras particulares, leva à aquisição do domínio pleno, ou seja, a propriedade com suas características intrínsecas de uso, gozo e disponibilidade, desde que respeitada sua função social.

**Art. 394.** A usucapião, de acordo com o artigo 183, da Constituição Federal e artigo 9º, da Lei Nº 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, é assegurada para aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco anos), ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

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

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

#### Subseção II Da Usucapião Urbano Coletivo

**Art. 395.** Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano declarada pelo juiz, mediante sentença, servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 4º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 396.** O tipo de posse existente nessas áreas urbanas, ocupadas por populações de baixa renda, caracterizados como loteamentos urbanos irregulares ou clandestinos, onde a

comunidade tem a posse comum ou coletiva, configura a composses prevista no artigo 1199 do Código Civil, no qual cada possuidor tem a posse sobre partes ideais da coisa, exercendo-a de modo que não se exclua igual direito por parte de cada um dos com possuidores.

**Art. 397.** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composses;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

#### Seção X Do direito de Superfície

**Art. 398.** Aos ocupantes de área de propriedade do Município, inscritas nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, conforme Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 05, descritas conforme esta Lei, será concedido o direito de superfície, previsto nos artigos 21 a 24 da Lei Nº 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, observando-se o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

I - possuir como sua a área, a pelo menos cinco anos;

II - declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;

III - não possuir dívidas pendentes perante o poder público municipal.

§ 1º Poderá ser somada a posse dos posseiros antecessores, para fins do previsto no inciso I deste artigo.

§ 2º À concessão de que trata o caput deste artigo dispensa licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social e de situação fática consolidada.

§ 3º Ao programa de regularização fundiária aplica-se o disposto estabelecido pela presente Lei, através da concessão do direito de superfície.

**Art. 399.** O direito de superfície de que trata o artigo anterior será individualizado, preservando

formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial.

§ 1º A concessão do direito de superfície será acompanhada pelas entidades representativas dos ocupantes.

§ 2º Não será permitida mais de uma concessão ao mesmo titular.

**Art. 400.** A concessão do direito de superfície de que trata esta Lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, para os fins determinados no ato de concessão, atendida a legislação urbanística municipal e a Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º A concessão do direito de superfície será gratuita.

§ 3º O superficiário deverá registrar a concessão no Cartório de Registro de Imóveis e arcará com as custas de tabelião e registro.

§ 4º O beneficiário do direito de superfície responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, a partir desta.

§ 5º O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros pelo superficiário, por escritura pública.

§ 6º O superficiário poderá vender as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, juntamente com a transferência do direito de superfície.

§ 7º Sobre a transferência de que trata o § 5º e 6º deste artigo incidirão os tributos cabíveis.

§ 8º O superficiário poderá dar em garantia o direito de superfície e o imóvel, para financiar acessões e benfeitorias a serem introduzidas no imóvel.

§ 9º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 10 O contrato particular de concessão será formulado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela Lei Federal Nº 5.049 de 29 de junho de 1966.

§ 11 O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

a. qualificação dos superficiários;

b. descrição e confrontações do imóvel;

c.direitos, obrigações e gravames previstos nesta Lei;

d.obrigatoriedade de averbação no Registro de Imóveis em 15 (quinze dias) a contar da assinatura, nos termos da lei federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal Nº 5.049 de 29 de junho de 1966;

e.multa pelo descumprimento das obrigações, a ser estipulada por decreto do Poder Executivo;

f.referência à lei federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal Nº 5.049 de 29 de junho de 1966;

g.declaração de que o beneficiário conhece os termos desta Lei e que cumpre os requisitos desta Lei;

h.foro da comarca de Aracruz;

i.local e data;

j.assinatura das partes e duas testemunhas.

**Art. 401.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o Município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 402.** Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

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

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 403.** Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do art. 226 da Constituição Federal, o Direito de Superfície, de que trata esta Lei, será concedido ao homem e à mulher simultaneamente e, havendo separação de fato após esta concessão, terá preferência para continuar a beneficiar-se dela o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

**Art. 404.** Os dispositivos desta Lei aplicam-se a áreas pertencentes à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.



**Art. 405.** No processo de regularização fundiária, decreto do prefeito municipal determinará para as áreas, os usos permitidos e os índices de aproveitamento urbanísticos a vigorar na ZEIS 01 e 02.

Parágrafo único. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, igrejas, clubes, comunidades, escolas, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e outras atividades comerciais.

**Art. 406.** A concessão do direito de superfície de que trata esta Lei poderá ser solicitada por encaminhamento individual ou coletivo.

§ 1º No requerimento deverá constar a finalidade para a qual o beneficiário pretende usar o imóvel, observando as áreas e os usos permitidos, estabelecidos na forma desta Lei.

§ 2º Na solicitação deverá constar expressamente a aceitação do beneficiário aos termos e condições previstas nesta Lei.

§ 3º Caso o direito de superfície seja solicitado para finalidade que não seja a moradia própria, o beneficiário deverá recolher o ITBI devido.

§ 4º Preenchidos os requisitos da presente Lei, pelo requerente, será concedido o direito de superfície por decreto do poder executivo, donde constará as obrigações do beneficiário.

§ 5º Após a expedição do decreto de que trata o parágrafo anterior será lavrada escritura pública ou contrato particular de concessão.

**Art. 407.** Os ocupantes das áreas de propriedade do Município descritas como Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas no Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 05 desta Lei terão o prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), a partir da entrada em vigor desta Lei, para requerer o direito de superfície.

## Capítulo XI

### DA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

**Art. 408.** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alteração de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei e que irá compor o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDE.

**Art. 409.** As áreas passíveis de outorga onerosa, nos termos do artigo anterior, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento (CA) básico 1, adotado para todas as Zonas de Uso, até o limite máximo estabelecido para cada Zona de Uso, constante no anexo 06 (seis), mediante

contrapartida financeira, e devem ser analisados e aprovados pelo CPDM, através de resolução, homologada por ato do Executivo Municipal.

**Art. 410.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - competência para a concessão;
- V - o processo administrativo para sua aplicação.

§ 1º A outorga onerosa poderá ser aplicada na regularização de edificações.

§ 2º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo CPDM e pelo Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 3º O potencial construtivo adicional será determinado também nas leis de operações urbanas, projetos urbanísticos e nos planos regionais, de acordo com critérios definidos no parágrafo 1º deste artigo, aprovados em resolução pelo CPDM e homologado por ato do Executivo Municipal.

**Art. 411.** Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa, a fórmula para cálculo da cobrança da outorga, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados por ato do Executivo após consultado o CPDM, fixando o prazo máximo de sua utilização a publicação de edital com essa finalidade.

Parágrafo único. Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) os hospitais, as escolas e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda.

## Capítulo XII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 412.** O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, autorizado pelo Executivo, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao poder público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º A aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.

§ 3º A transferência do direito de construir será estabelecida por resolução do CPDM homologada por ato do Executivo Municipal, caso a caso, especificando-se:

I - definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;

II - definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;

III - as recomendações do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 4º É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas não edificantes nos termos da legislação pertinente.

§ 5º Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infraestrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.

**Art. 413.** A aplicação do instrumento definido no caput do artigo anterior seguirá às determinações em regulamentação estabelecida em lei específica.

### Capítulo XIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 414.** A operação urbana consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos, sob a coordenação do poder municipal, a serem realizados em áreas predeterminadas, que visem à integração e à divisão de competência e recursos para a execução de projetos comuns.

**Art. 415.** Operações urbanas consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e do sistema viário, numa determinada área e perímetro.

Parágrafo único. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da lei federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade.

**Art. 416.** As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - intervenções urbanísticas de porte e requalificação de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da estrutura viária e de transporte coletivo;
- V - implantação de espaços e equipamentos públicos;
- VI - valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

**Art. 417.** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, após consultado o CPDM:

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

**Art. 418.** A operação urbana consorciada poderá ocorrer por iniciativa do poder público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão de planejamento e ouvido o CPDM.

**Art. 419.** O instrumento das Operações Urbanas Consorciadas atuará nas Zonas de Intervenção Urbanística, Zona de Interesse Histórico e Zona de Projetos Especiais, definidas conforme anexo 05 (cinco).

**Art. 420.** Lei de iniciativa do Poder Executivo regulamentará cada operação urbana consorciada, dispondo, dentre outros aspectos, sobre:

- I - definição das áreas onde será permitida a implantação de operações urbanas consorciadas;
- II - formas de participação dos interessados;
- III - destinação dos recursos da operação.

**Art. 421.** Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X - estoque de potencial construtivo adicional;
- XI - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do caput deste artigo irão para o FUNDE e serão aplicados, prioritariamente, no programa de regularização fundiária, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

**Art. 422.** Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de

suas leis específicas.

**Art. 423.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

**Art. 424.** O Poder Executivo Municipal poderá receber, por transferência, imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel.

§ 1º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 4º O valor real desta indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

#### Capítulo XIV

#### DOS INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS (TRIBUTÁRIOS)

**Art. 425.** O Município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano.

§ 1º Os imóveis ocupados total ou parcialmente, por florestas e demais formas de vegetação declaradas como de preservação permanente, e os monumentos naturais, terão redução ou isenção do imposto territorial, a critério dos órgãos técnicos municipais competentes, sem prejuízo das garantias asseguradas na legislação tributária municipal.

§ 2º Os imóveis identificados nesta Lei, como de interesse de preservação, gozarão, nos

termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação com preservação das características originais comprovadas através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 426.** Além dos incentivos fiscais, o Poder Público Municipal poderá remunerar anualmente os proprietários dos imóveis rurais, desde que tenham até no máximo quarenta hectares de área, com vegetação excedente em até 10% (dez por cento) da propriedade além da reserva legal, devidamente averbada em cartório e, se comprometam a preservar a área excedente.

§ 1º Para fazer jus à remuneração de que trata o caput deste artigo o proprietário deverá requerer o benefício apresentando cópia da escritura da propriedade, com averbação da reserva legal, comprovar a existência dos excedentes florestais e, anuir com a declaração dos excedentes florestais como de preservação permanente.

§ 2º Após vistoria técnica que comprovar a existência dos excedentes, o órgão ambiental municipal encaminhará minuta de decreto ao Chefe do Executivo para sua declaração como de preservação permanente e fixação do valor a que fará jus o requerente.

#### Capítulo XV DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**Art. 427.** Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDE, vinculado à Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal, constituído com o produto das seguintes receitas:

I - valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa da autorização de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico e de alteração de uso;

II - renda proveniente da aplicação de seus próprios recursos;

III - dotações orçamentárias específicas do Município;

IV - contribuições, doações e transferências dos setores público e privado;

V - produto de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;

VI - das subvenções, contribuições, transferências e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano;

VII - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

VIII - contribuições ou doações de entidades internacionais;

IX - acordos, contratos, consórcios e convênios;

X - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio capital;

XI - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Planejamento Estratégico do Município, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;

XII - receitas provenientes de concessão urbanística;

XIII - retornos e resultados de suas aplicações;

XIV - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XV - transferência do direito de construir;

XVI - outras receitas eventuais.

§ 1º Os recursos do fundo destinam-se a dar suporte financeiro a implementação dos objetivos, programas e projetos decorrentes desta Lei, devendo sua destinação estar especificada na proposta orçamentária.

§ 2º Os recursos do FUNDE serão, prioritariamente, aplicados na execução dos programas de urbanização, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e de obras de infraestrutura nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 3º Os recursos do FUNDE serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças, especialmente aberta para esta finalidade.

**Art. 428.** A Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal deverá prestar conta das atividades relacionadas à aplicação dos recursos do FUNDE aos órgãos competentes e também à sociedade civil por intermédio do Conselho do Plano Diretor Municipal CPDM, da imprensa, e mídias digitais.

## TÍTULO II DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

### Capítulo I DA DESAPROPRIAÇÃO

#### Seção I Disposições Gerais

**Art. 429.** O Município, na proteção ao patrimônio ambiental e cultural, regularização fundiária



e na garantia da função social do solo urbano, utilizará:

I - a desapropriação por utilidade pública, com base no decreto-lei federal Nº **3.365**, de 21 de junho de 1941 nomeadamente nos seguintes casos:

- a) salubridade pública;
- b) exploração ou conservação dos serviços públicos;
- c) execução de planos de urbanização e de regularização fundiária;
- d) preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias para manter-lhes, a realçar-lhes os aspectos mais valiosos de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

II - a desapropriação por interesse social, com base na lei federal nº **4.132**, de 10 de setembro de 1962, nomeadamente nos seguintes casos:

- a) as áreas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, atinentes à proteção ao patrimônio ambiental, no caso em que não sejam as ditas áreas socialmente aproveitadas;
- b) a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e reservas florestais.

**Art. 430.** A desapropriação por utilidade pública poderá, com base no artigo 4º, do decreto-lei nº **3365**, de 21 de junho de 1941, abranger áreas contínuas ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente em consequência da realização do serviço.

**Art. 431.** Para os efeitos desta Lei, consideram-se casos:

I - de utilidade pública:

- a) o socorro público em caso de calamidade;
- b) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- c) a assistência pública, as obras de higiene, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- d) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização, o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética, a construção ou ampliação de distritos industriais;
- e) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- f) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens móveis de valor histórico ou artístico;
- g) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- h) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- i) reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- j) os demais casos previstos por leis especiais.

II - de interesse social:

- a) o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;
- b) a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;
- c) a construção de casas populares;
- d) a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º A construção ou ampliação de distritos industriais, de que trata a alínea fd, do inciso I do caput deste artigo, inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

§ 2º A efetivação da desapropriação para fins de criação ou ampliação de distritos industriais depende de aprovação, prévia e expressa, pelo poder público competente, do respectivo projeto de implantação.

§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

**Art. 432.** A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios e terrenos da declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial.

## Seção II

### Da Desapropriação para Fins de Proteção Ambiental

**Art. 433.** O poder público municipal, obedecendo as diretrizes e objetivos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, e o Código Municipal de Meio Ambiente, Lei Nº 2.436, de 26 de dezembro de 2001, mediante desapropriação, poderá criar unidades em seu território, visando a proteção integral ou, quando for o caso, o desenvolvimento e uso sustentado dos recursos naturais.

**Art. 434.** Na desapropriação para proteção de patrimônio ambiental, o Município poderá proceder à aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na Constituição Federal, bem como desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade se as áreas estiverem gravadas como Zonas Especiais de Interesse Social para fins

de preservação ambiental.

### Seção III Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 435.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6%(seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde o mesmo se localiza após a notificação do proprietário pelo poder executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, como trata o § 2º, do art. 5º, da Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade.

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

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

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

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

### Capítulo II DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

**Art. 436.** Por ato do Poder Executivo, através de decreto de declaração de utilidade pública, com base no decreto-lei federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na **Lei Orgânica** do Município, ou por via judicial, poderá ser instituída em parte de imóvel particular ou em sua totalidade, servidão administrativa, com a finalidade de utilização do imóvel para a realização de obras ou serviços de interesse público por órgãos da administração direta ou indireta, bem

como por concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. Da servidão administrativa caberá indenização ao proprietário do imóvel, pela utilização da parte do imóvel utilizada para a construção da obra ou prestação do serviço de interesse público.

**Art. 437.** O decreto que declarar a servidão administrativa deverá indicar:

I - a localização e descrição do imóvel;

II - o nome do proprietário;

III - a finalidade da servidão, quanto à obra ou o serviço público a ser prestado;

IV - o órgão público ou a concessionária prestadora do serviço;

V - o valor da obra e a fonte dos recursos para sua realização, bem como para a indenização da servidão.

### Capítulo III DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

**Art. 438.** Com fulcro no artigo 30, VIII, da Constituição Federal, visando ao cumprimento dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento municipal, poderá o Município, no interesse coletivo, impor aos proprietários de imóveis urbanos, limitações administrativas ao direito de propriedade e ao direito de construir, quando o exercício desse direito colidir com as normas urbanísticas de ordenação do território municipal.

**Art. 439.** Dentre as limitações de que trata o artigo anterior incluem-se proibições de construções sobre dutos, canais, valões e vias similares de esgotamento ou passagens de cursos d'água e demais áreas não edificantes, conforme estabelecido no PDM, Anexo 05, Mapa de Zoneamento urbanístico.

Parágrafo único. Para fins de fiscalização das limitações administrativas de que trata esta Seção, caberá aos agentes da Secretaria Municipal de Obras e de Meio Ambiente o exercício do poder de polícia, mediante a aplicação da penalidade correspondente à infração cometida, inclusive com a determinação para demolição de obra.

### Capítulo IV DO TOMBAMENTO

**Art. 440.** Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município de Aracruz, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental,

arqueológico, histórico-científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§ 1º Os bens referidos neste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do tomo.

§ 2º Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos o tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

**Art. 441.** O disposto nesta seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas físicas bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

**Art. 442.** São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

IV - adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;

V - estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;

VI - proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acatamento e preservação definidas em Lei;

VII - compensar os proprietários de bens protegidos;

VIII - coibir a destruição de bens protegidos;

IX - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;

X - criar o arquivo de imagem dos imóveis tombados;

XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área entorno.

**Art. 443.** Os investimentos na proteção da memória e do patrimônio cultural devem ser feitos preferencialmente nas áreas e nos imóveis incorporados ao patrimônio público municipal.

**Art. 444.** A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo Conselho do Plano Diretor Municipal ou pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, observando-se os seguintes critérios:

I - historicidade - relação da edificação com a história social local;

II - caracterização arquitetônica de determinado período histórico;

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

IV - representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

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

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

VII - valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;

VIII - valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

**Art. 445.** As edificações e obras de interesse de preservação, segundo seus valores histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas à proteção com vistas a manter sua integridade e do conjunto em que estejam inseridas, sendo que na hipótese de seu perecimento a reconstrução não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação.

**Art. 446.** Ficam desde logo declarados como edificações, obras e monumentos de preservação, pelo só efeito desta Lei os seguintes imóveis:

I - Distrito de Santa Cruz, Núcleo Urbano:

a) Casa de Câmara e Cadeia e seu entorno, localizada na Rua Presidente Vargas, 239, Centro;

b) Igreja Católica, localizada na Praça Central, Centro;

c) Casa do antigo Cais do Porto e laje de pedra do antigo Trapiche;

d) Estrutura de madeira da Balsa antiga e seu entorno, no lado de Santa Cruz e da Aldeia dos Pescadores, lado de Coqueiral;

e) Fonte do Caju, Rua Tenente Coronel Carvalho, s/n e seu entorno;

f) Fonte do Chafariz, localizada à Rua do Chafariz, s/n e seu entorno;

g) Cais do porto e entorno;

h) Marco da Imigração Italiana, localizado no trevo de entrada de Santa Cruz, e todo o seu entorno;

i) Árvore no Morro do Cruzeiro que servia de referência para os pescadores e seu entorno;

II - No Distrito de Riacho:

- a) Ruínas da antiga casa colonial que abrigou D. Pedro;
- b) Estaleiro de barcos, localizado à Av. José Coutinho da Conceição;
- c) Casa antiga, localizada à Rua Herculano Leal, Nº 37, Centro.
- d) Igreja de São Benedito
- e) Casario no entorno da praça central da Vila do Riacho.

III - No Distrito de Jacupemba:

- a) Igreja dos Negros, localizada na área rural;
- b) Atual Igreja Católica, localizada à Av. Cristina LecchiFavalessa, s/nº IV - No Distrito de Guaraná:

- a) Casa de Adobe, localizada à Av. Gabriel Pandolfi, s/n, Centro;
- b) Capela de Monte Serrat, localizada no Morro do Pelado;
- c) Área do Teatro Sacro e seu entorno, localizada à Av. Gabriel Pandolfi, s/nº , Centro.
- d) Museu Borlini;
- e) Igreja Católica de Guaraná;
- f) Grupamento patrimonial - Casa Italiana, Museu Italiano e praça.

V - Na Sede:

- a) Antiga Câmara de Vereadores, localizada à Av. Venâncio Flores, 1166, Centro;
- b) Fazenda das Palmas no entorno da antiga Senzala;
- c) Antiga Senzala da Fazenda das Palmas.
- d) Igreja São João Batista.

VI - Goiabas/Santa Maria:

- a) Barragem - Antiga Usina Hidrelétrica;
- b) Casa Artur Furiere;
- c) Casa Teresa Recla;
- d) Igreja de São Geraldo.

VII - Santa Rosa:

- a) Casa de José Tabachi e casa anexa.

VIII - Córrego Alegre:

- a) Casa a família de Martha;
- b) Primeira Igreja de Córrego Alegre e área paisagística circunvizinha;

IX - Assombro:

a) Conjunto arquitetônico casa, escola e igreja;

X - Aldeia Indígenas:

a) Guarani: Pireaqueaçu, Três Palmeiras e Boa Esperança;

b) Tupiniquim: Pau Brasil, Olho D`Água, Areal, Irajá, Caieiras Velha e Combois.

§ 1º Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado conforme previsto no caput deste artigo, serão notificados pessoalmente pelo município.

§ 2º O Cadastro Imobiliário do Município procederá a inscrição do imóvel como bem tombado nesta Lei, para efeito legal das restrições e incentivos fiscais.

§ 3º Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição, conforme esta Lei.

§ 4º Aplica-se às edificações particulares tombadas a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nesta Lei.

#### Seção I O Processo de Tombamento

**Art. 447.** A Secretaria de Turismo e Cultura, após aprovação da indicação pelo CPDM, fará a notificação de tombamento ao proprietário ou cuja a posse estiver o bem imóvel.

**Art. 448.** Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

I - pessoalmente, quando domiciliado no Município;

II - por carta registrada com aviso de recebimento, quando domiciliado fora do Município;

III - 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, para efeito de tombamento.

**Art. 449.** O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

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

II - os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento;

III - a descrição do bem imóvel, com a indicação de suas benfeitorias, características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação, se houver, estado de conservação, o nome dos confrontantes e, se tratar de gleba ou lote de terreno sem edificação, se está situado no lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e que distância métrica o separa da edificação ou da esquina mais próxima;

IV - a advertência de que o bem imóvel está definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do Município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de recebimento da notificação;

V - a data e a assinatura da autoridade responsável.

**Art. 450.** Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, sempre que o proprietário o requerer, a juízo do Conselho do Plano Diretor Municipal, se os mesmos se revestirem dos requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do Município.

Parágrafo único. O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar a descrição do bem imóvel, a teor do inciso III, do artigo 231 desta Lei, e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

**Art. 451.** No prazo do inciso IV do artigo 231 desta Lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

**Art. 452.** A impugnação deverá conter:

I - a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;

II - a descrição e caracterização do bem imóvel, a teor do inciso III, do artigo 231 desta Lei;

III - os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:

- a) a inexistência ou nulidade de notificação;
- b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos no artigo 238, desta Lei;
- c) perecimento do bem imóvel;
- d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.

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

**Art. 453.** Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - intempestiva;
- II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo anterior;
- III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

**Art. 454.** Recebida a impugnação, será determinada:

- I - a expedição ou a renovação do mandato de notificação do tombamento, na hipótese da alínea "a" do inciso III do artigo anterior;
- II - a remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho do Plano Diretor Municipal, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüida na impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

**Art. 455.** Findo o prazo do inciso II, do artigo anterior, os autos serão levados à conclusão do Prefeito Municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

Parágrafo único. O prazo para a decisão final será de 15 (quinze) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

**Art. 456.** Decorrido o prazo do inciso IV do artigo 231 desta Lei, sem que haja sido oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho do Plano Diretor Municipal através de resolução:

- I - declarará definitivamente tombado o bem imóvel;
- II - mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo sob a responsabilidade do CPDM;
- III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

## Seção II Dos Efeitos de Tombamento

**Art. 457.** Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º 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, devendo as mesmas serem iniciadas dentro do prazo de 1 (um) ano.

**Art. 458.** Os bens tombados 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 à inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo único. Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

**Art. 459.** Sem prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor Municipal, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

§ 1º A vedação contida neste artigo estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto ou empachamento.

§ 2º Para efeitos deste artigo, o Conselho do Plano Diretor Municipal deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo do inciso IV do artigo 231 desta Lei, sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida no inciso III, do artigo 238 desta Lei.

**Art. 460.** 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 Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 461.** O Tombamento somente poderá ser cancelado através de Lei Municipal:

I - a pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal, conforme disposto nesta Lei, e não tenha sido o imóvel, objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir;

II - por solicitação do Conselho do Plano Diretor Municipal, desde que o imóvel não tenha sido objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

### Seção III Disposições Especiais

**Art. 462.** O Executivo Municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta seção.

**Art. 463.** A Legislação Federal e Estadual será aplicada subsidiariamente pelo Município.

Parágrafo único. O Município, sempre que conveniente à proteção do patrimônio ambiental, exercerá o direito de preferência na alienação de bens tombados, a que se refere o artigo 22, do decreto-lei Nº 25, de 30 de novembro de 1937, ou o Direito de Preempção, conforme estabelecido neste PDM.

## Capítulo V DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

### Seção I Do Sistema Municipal de Unidades de Conservação

**Art. 464.** O Município, obedecendo as diretrizes e objetivos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, instituído pela lei Nº 9.985, de 18 de julho de 2000 e do Código Municipal de Meio Ambiente, lei Nº 2.436, de 26 de dezembro de 2001, poderá criar unidades em seu território, visando a proteção integral ou, quando for o caso, o desenvolvimento e uso sustentado dos recursos naturais e estabelecendo um Sistema Municipal de Unidades de Conservação - SMUC.

§ 1º A criação de uma unidade de conservação deve ser precedida de estudos técnicos e de consulta pública que permitam identificar a localização, a dimensão e os limites mais adequados para a unidade, conforme se dispuser em regulamento.

§ 2º No processo de consulta de que trata o parágrafo anterior, o poder público é obrigado a fornecer informações adequadas e inteligíveis à população local e a outras partes interessadas.

§ 3º Na criação de estação ecológica ou reserva biológica não é obrigatória a consulta de que trata o § 1º deste artigo.

§ 4º As unidades de conservação do grupo de Uso Sustentável podem ser transformadas total ou parcialmente em unidades do grupo de Proteção Integral, por instrumento normativo do mesmo nível hierárquico do que criou a unidade, desde que obedecidos os procedimentos de consulta estabelecidos no § 1º deste artigo.

§ 5º A ampliação dos limites de uma unidade de conservação, sem modificação dos seus limites originais, exceto pelo acréscimo proposto, pode ser feita por instrumento normativo do mesmo nível hierárquico do que criou a unidade, desde que obedecidos os procedimentos de consulta estabelecidos no § 1º deste artigo.

**Art. 465.** As unidades de conservação dividem-se em dois grupos, com características específicas:

I - Unidades de Proteção Integral;

II - Unidades de Uso Sustentável.

§ 1º O objetivo básico das unidades de proteção integral é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos na legislação e regulamentos.

§ 2º O objetivo básico das unidades de uso sustentável é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

§ 3º O grupo das unidades de proteção integral é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

I - estação ecológica;

II - reserva biológica;

III - parque natural municipal;

IV - monumento natural;

V - refúgio de vida silvestre.

§ 4º Constituem o grupo das unidades de uso sustentável as seguintes categorias de unidade de conservação:

I - área de proteção ambiental;

II - área de relevante interesse ecológico;

III - floresta municipal;

IV - reserva extrativista;

V - reserva de fauna;

VI - reserva de desenvolvimento sustentável;

VII - reserva particular do patrimônio natural.

§ 5º Ficam desde logo identificadas as seguintes unidades de conservação integrantes do sistema municipal de unidades de conservação:

I - Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens;

II - Parque Natural Municipal David Farina.

III - Reserva de Desenvolvimento Sustentável Municipal Piraque-Açú e Piraque-Mirim;

IV - Área de Relevante Interesse Ecológico Municipal Aroeiras do Riacho.

§ 6º No ato de criação de novas unidades de conservação ou de regularização das existentes, o Poder Executivo as integrará ao Sistema Municipal de Unidades de Conservação.

§ 7º O Sistema Municipal de Unidades de Conservação atuará de forma integrada com os Sistemas Estadual e Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 466.** As unidades de conservação, exceto área de proteção ambiental e reserva particular do patrimônio natural, devem possuir uma zona de amortecimento e, quando conveniente, corredores ecológicos.

§ 1º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, órgão responsável pela administração da unidade estabelecerá normas específicas regulamentando a ocupação e o uso dos recursos da zona de amortecimento e dos corredores ecológicos de uma unidade de conservação.

§ 2º Os limites da zona de amortecimento e dos corredores ecológicos e as respectivas normas de que trata o § 1º poderão ser definidas no ato de criação da unidade ou posteriormente.

**Art. 467.** As unidades de conservação devem dispor de um Plano de Manejo que deve abranger sua área, sua zona de amortecimento e os corredores ecológicos, incluindo medidas com o fim de promover sua integração à vida econômica e social das comunidades vizinhas.

Parágrafo único. O Plano de Manejo de uma unidade de conservação deve ser elaborado no prazo de cinco anos a partir da data de sua criação.

**Art. 468.** Cada unidade de conservação do grupo de Proteção Integral disporá de um Conselho Consultivo, presidido pelo órgão responsável por sua administração e constituído por representantes de órgãos públicos, de organizações da sociedade civil, por proprietários de terras localizadas em refúgio de vida silvestre ou monumento natural, quando for o caso, conforme se dispuser em regulamento e no ato de criação da unidade.

**Art. 469.** As unidades de conservação podem ser geridas por organizações da sociedade civil de interesse público com objetivos afins aos da unidade, mediante instrumento a ser firmado com o órgão responsável por sua gestão.

**Art. 470.** Os órgãos responsáveis pela administração das unidades de conservação podem receber recursos ou doações de qualquer natureza, nacionais ou internacionais, com ou sem encargos, provenientes de organizações privadas ou públicas ou de pessoas físicas que desejarem colaborar com a sua conservação.

Parágrafo único. A administração dos recursos obtidos cabe ao órgão gestor da unidade, os quais serão utilizados exclusivamente na sua implantação, gestão e manutenção.

**Art. 471.** Os recursos obtidos pelas unidades de conservação do grupo de proteção integral mediante a cobrança de taxa de visitação e outras rendas decorrentes de arrecadação, serviços e atividades da própria unidade serão aplicados de acordo com os seguintes critérios:

I - até 50% (cinquenta por cento), e não menos que 25% (vinte e cinco por cento), na implementação, manutenção e gestão da própria unidade;

II - até 50% (cinquenta por cento), e não menos que 25% (vinte e cinco por cento), na regularização fundiária das unidades de conservação do grupo;

III - até 50% (cinquenta por cento), e não menos que 15% (quinze por cento), na implementação, manutenção e gestão de outras unidades de conservação do grupo de proteção integral.

**Art. 472.** Nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA, o empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do grupo de proteção integral, de acordo com o disposto neste artigo e no regulamento desta Lei.

§ 1º O montante de recursos a ser destinado pelo empreendedor para esta finalidade não pode ser inferior a 0,5% (meio por cento) dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento, sendo o percentual fixado pelo órgão ambiental licenciador, de acordo com o grau de impacto ambiental causado pelo empreendimento.

§ 2º Ao órgão ambiental licenciador compete definir as unidades de conservação a serem beneficiadas, considerando as propostas apresentadas no EIA/RIMA e ouvido o

empreendedor, podendo inclusive ser contemplada a criação de novas unidades de conservação.

§ 3º Quando o empreendimento afetar unidade de conservação específica ou sua zona de amortecimento, o licenciamento a que se refere o caput deste artigo só poderá ser concedido mediante autorização do órgão responsável por sua administração, e a unidade afetada, mesmo que não pertencente ao grupo de proteção integral, deverá ser uma das beneficiárias da compensação definida neste artigo.

§ 4º A obrigação de que trata o caput deste artigo poderá, em virtude do interesse público, ser cumprida em unidades de conservação de posse e domínio públicos do grupo de Uso Sustentável.

## Seção II Das Áreas Verdes

**Art. 473.** São objetivos da política de áreas verdes, praças, parques urbanos e jardins:

I - ampliar as áreas verdes, melhorando a relação área verde por habitante no Município;

II - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção ambiental nas áreas integrantes do sistema municipal de unidades de conservação e as áreas verdes do Município.

**Art. 474.** São diretrizes relativas à política de áreas verdes, praças, parques urbanos e jardins:

I - o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II - a gestão compartilhada das áreas verdes públicas significativas;

III - a incorporação das áreas verdes significativas particulares ao Sistema de Áreas Verdes do Município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

IV - a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

V - a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados;

VI - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VII - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico, compatibilizando-os ao caráter



essencial desses espaços;

VIII - a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

IX - a implantação de horto municipal com o objetivo de produção de mudas para fornecimento à população em geral e programas de arborização urbana.

**Art. 475.** São ações estratégicas para as áreas verdes, praças, parques urbanos e jardins:

I - elaborar um plano diretor de arborização urbana;

II - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;

III - implantar o Conselho Gestor dos Parques Municipais;

IV - criar interligações entre as áreas verdes e estabelecer padrões tipológicos para a vegetação urbana;

V - criar programas para implantação das áreas verdes previstas nos loteamentos;

VI - promover programa de arborização nas escolas públicas municipais, postos de saúde e demais equipamentos comunitários;

VII - utilizar áreas remanescentes de desapropriações para a implantação de parques e praças;

VIII - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para implantação e manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IX - elaborar mapa de áreas verdes do Município, identificando e sistematizando informações, em cada distrito, das áreas verdes.

## Capítulo VI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 476.** A regularização fundiária consolidada na Política Urbana, conforme previsto no artigo 183 da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, nos termos do inciso V do artigo 4º, consistirá na aplicação dos seguintes instrumentos jurídicos:

- a. a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- b. a concessão de direito real de uso, de acordo com o decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;
- c. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- d. a usucapião especial de imóvel urbano;
- e. o direito de preempção;
- f. a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

**Art. 477.** A regularização fundiária terá, dentre outros, os seguintes objetivos:

- a. estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;
- b. urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;
- c. adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;
- d. possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;
- e. evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas da Cidade, providas de serviços e infra-estrutura urbana.

**Art. 478.** A Secretaria de Habitação e Defesa Civil será responsável pela regularização de loteamentos, devendo designar equipe técnica para atuar seguindo as seguintes diretrizes, sob coordenação de um de seus integrantes:

I - propor políticas de atuação às diversas instâncias de governo envolvidas, visando ao aprimoramento dos procedimentos de regularização dos loteamentos e áreas inscritas, à efetivação das ações que venham a coibir a proliferação de loteamentos clandestinos na cidade e à produção de alternativas de acesso à habitação para as populações de baixa renda;

II - efetivar o planejamento de ações integradas, entre os diversos órgãos competentes, para a solução das questões referentes à regularização dos loteamentos inscritos;

III - promover as atividades necessárias à regularização fundiária e urbanística de loteamentos e parcelamentos irregulares;

IV - proferir despacho final nos processos relativos a loteamentos e parcelamentos irregulares;

V - expedir auto de regularização de loteamentos e parcelamentos irregulares;

VI - encaminhar representação ao Ministério Público, visando a promoção da competente ação legal;

VII - acionar o setor competente da Procuradoria Geral do Município visando a promoção das medidas cabíveis na esfera civil;

VIII - acionar os órgãos municipais ou estaduais, visando a competente ação fiscalizatória;

IX - definir e estabelecer padrões urbanísticos específicos para fins de regularização fundiária.

**Art. 479.** Cabe ao coordenador da equipe:

I - coordenar a atuação dos demais integrantes com vistas à viabilização, junto aos seus respectivos órgãos, dos objetivos do Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Loteamentos;

II - solicitar informações relativas aos processos de regularização urbanística e fundiária dos loteamentos e vilas áreas inscritas junto à Secretaria Municipal de Obras;

III - encaminhar e submeter às instâncias governamentais competentes as propostas e planos elaborados pela equipe;

IV - convocar e presidir as reuniões da equipe;

V - apresentar, mensalmente, a avaliação sobre a regularização dos loteamentos e ocupações inscritos, bem como daqueles que já alcançaram a aceitação de suas obras e averbação junto ao Registro de Imóveis;

VI - dar parecer técnico sobre a regularização de edificações.

**Art. 480.** Fica criado o Conselho Municipal de Regularização Fundiária com atribuição de homologar a regularização da área, objeto de avaliação pela equipe de que trata o artigo anterior e que terá sua composição definida por ato legal do chefe do Poder Executivo.

§ 1º No âmbito de suas atribuições a equipe técnica deverá proceder à análise técnica e jurídica dos pedidos de regularização para decisão quanto à homologação pelo Conselho Municipal de Regularização Fundiária.

§ 2º Os membros do Conselho Municipal de Regularização Fundiária, representantes dos órgãos municipais serão de livre nomeação e exoneração pelo Prefeito Municipal e, os demais membros, nomeados a partir de indicação dos órgãos e entidades às quais pertençam.

**Art. 481.** Os moradores em loteamentos irregulares e clandestinos, de baixa renda poderão solicitar, através de suas organizações representativas, a inscrição junto à Secretaria de Habitação e Defesa Civil, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei e em regulamento.

Parágrafo único. Inscrito o loteamento a equipe técnica deverá adotar as providências para a regularização da área e, após a conclusão dos trabalhos encaminhará os resultados para o Conselho Municipal de Regularização Fundiária para decisão quanto à homologação.

**Art. 482.** A inscrição do loteamento irregular ou clandestino junto a Secretaria Municipal de Habitação e Defesa Civil ou, a localização dessas áreas em uma das Zonas Especiais de Interesse Social é condição necessária para a sua inclusão no Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Loteamentos.

Parágrafo único. Feita a inscrição do loteamento, vila ou área no Programa de Regularização Fundiária, a equipe técnica responsável pelos levantamentos terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para conclusão dos trabalhos e envio ao Conselho Municipal de Regularização Fundiária, para decisão quanto à homologação, podendo este prazo ser prorrogado por até 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 483.** Não serão inscritos os loteamentos, ocupações e áreas que se enquadrem nas seguintes situações:

I - estejam implantados em áreas de risco;

II - ocupem áreas consideradas de preservação permanente;

III - compreendam invasão de logradouros públicos;

IV - tenham se estabelecido nas faixas marginais de proteção de águas superficiais e nas faixas de domínio de estradas federais, estaduais e municipais ou em áreas de proteção ao gasoduto, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

**Art. 484.** As ações para regularização deverão atender as seguintes etapas:

I - protocolização de pedido;

II - análise técnica e jurídica do pedido, contendo:

- a) análise urbanística;
- b) análise fundiária;
- c) características socioeconômicas;
- d) levantamento planialtimétrico;
- e) elaboração da planta de regularização.

III - elaboração do plano de regularização e urbanístico da área a ser regularizada, a ser submetido ao Conselho Municipal de Regularização Fundiária e ao Conselho do Plano Diretor Municipal;

IV - comprovação de que a área está delimitada nesta Lei em uma das áreas definidas como ZEIS;

V - instituição, por ato do Prefeito Municipal, do Conselho Gestor, com composição paritária de representantes de órgãos governamentais e da sociedade civil;

VI - publicação de decreto do plano de urbanização no Diário Oficial;

VII - emissão da resolução de homologação da regularização;

VIII - averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

IX - entrega dos títulos aos moradores.

**Art. 485.** A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

**Art. 486.** Conforme determina a lei federal nº 9.934, de 20 de dezembro de 1999, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para 20% (vinte por cento) da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até 69,00m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados) de área construída, em terreno de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. Os cartórios que não cumprirem o disposto no caput deste artigo ficarão sujeitos à multa prevista na Lei Federal nº 9.934, de 20 de dezembro de 1999.

## Seção II

### Das Diretrizes para a Regularização de Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais, Loteamentos e Edificações

**Art. 487.** O Plano Diretor Municipal possibilitará a regularização das edificações e dos parcelamentos, na forma de desmembramento ou loteamento, do uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas nesta Lei, condicionados à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular.

**Art. 488.** A normatização específica, a ser elaborada ou atualizada por ato do Executivo Municipal, consultado o CPDM, definirá normas técnicas e procedimentos para regularizar as seguintes situações:

I - parcelamentos do solo implantados irregularmente;

II - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

III - favelas;

IV - edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º No prazo definido para a revisão deste Plano Diretor Municipal, após 2012, não deverá ser editada mais de uma Lei que trate das situações de regularização previstas nos incisos I e IV do caput deste artigo.

§ 2º Para a execução dos objetivos desta Lei, o Executivo deverá, na medida do possível, garantir assessoria técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda.

**Art. 489.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base nesta Lei desde que contenham no mínimo:

I - os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e os procedimentos administrativos;

II - o estabelecimento de procedimentos em Termo de Compromisso que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pelo Poder Executivo Municipal ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - o estabelecimento de normas no Plano Urbanístico, estabelecido por ato do Executivo Municipal e consultado o Conselho do Plano Diretor Municipal e a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, conforme esta Lei que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;

V - o percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas quando for comprovada a impossibilidade da destinação;

VI - as ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;

VII - a previsão do parcelamento das dívidas acumuladas junto ao erário público como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, quando houver.

**Art. 490.** Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado e havendo manifestação para sua regularização, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. No caso de que trata o caput deste artigo, o loteador ressarcirá ao Poder Executivo Municipal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, ou a diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas para fins de regularização.

**Art. 491.** A regularização dos empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública Direta e Indireta poderá ser promovida a critério do Executivo que exigirá, alternativamente:

I - a formalização de compromisso do agente promotor para a desocupação das áreas públicas do projeto que estejam irregularmente ocupadas por moradia, com garantia de reassentamento das famílias, de acordo com regras a serem estabelecidas;

II - a execução pelo agente promotor das medidas de urbanização necessárias para a adequação e permanência da população nas áreas públicas do projeto que estejam irregularmente ocupadas por moradias, de acordo com diretrizes aprovadas pelo Executivo.

**Art. 492.** É responsabilidade do Executivo urbanizar e promover a regularização fundiária das favelas, incorporando-as ao tecido urbano regular, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

§ 1º O Executivo poderá encaminhar leis para desafetação das áreas públicas municipais, da classe de bens de uso comum do povo, ocupadas por habitações de população de baixa renda.

§ 2º O Executivo poderá outorgar a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade e na Medida Provisória Nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e conforme esta Lei.

§ 3º A urbanização das favelas deverá respeitar normas e padrões urbanísticos especiais, definidos pelo Executivo em Plano Urbanístico, consultados o Conselho do Plano Diretor Municipal e a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, conforme esta Lei.

§ 4º A urbanização deverá, em todas suas etapas, ser desenvolvida com a participação direta dos moradores e de suas diferentes formas de organização, quando houver.

§ 5º Os programas de urbanização deverão priorizar as áreas de risco, estabelecer e tornar públicos os critérios e prioridades de atendimento.

**Art. 493.** As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base na Lei Federal

nº 13.465 de 11 de julho de 2017 ou nesta Lei desde que contenha no mínimo:

I - os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;

II - as condições mínimas para garantir higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, podendo a Prefeitura exigir obras de adequação quando necessário;

III - a exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural, paisagística, dos mananciais, e quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Lei específica poderá prever a regularização mediante outorga onerosa quando a área construída a regularizar for superior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento em vigor à época da construção.

### TÍTULO III DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

#### Capítulo I CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 494.** Fica criado o conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, órgão consultivo, deliberativo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e propor medidas para concretização da política de desenvolvimento municipal, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Municipal - PDM.

§ 1º As decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º Das decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, transformadas em Resoluções, e que não forem homologadas pelo Prefeito Municipal, devem ter as razões e justificativas da decisão do Executivo comunicadas ao CPDM, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 3º O Conselho do Plano Diretor - CPDM é composto de 19 (dezenove) membros, designados por ato do Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:

I - Representante da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão;

II - Representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura;

III - Representante da Secretaria de Meio Ambiente;



- 
- IV - Representante da Secretaria de Turismo e Cultura;
  - V - Representante da Secretaria de Serviços Urbanos e Transportes;
  - VI - Representante da Secretaria de Agricultura;
  - VII - Representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico;
  - VIII - Representante da Procuradoria Geral do Município;
  - IX - Representante da Associação de Moradores;
  - X - Representante da Câmara Municipal de Aracruz;
  - XI - Representante do segmento organizado do comércio;
  - XII - Representante do segmento organizado do turismo;
  - XIII - Representante do segmento organizado da indústria;
  - XIV - Representante de Instituição de Ensino Superior;
  - XV - Representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo-CAU;
  - XVI - Representante do Sindicato Rural do Município de Aracruz;
  - XVII - Representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto.
  - XVIII - Representante do segmento organizado das Comunidades Indígenas.

§ 4º Os membros do CPDM, representantes dos órgãos municipais serão de livre nomeação e exoneração pelo Prefeito Municipal e, os demais membros, nomeados a partir de indicação dos órgãos e entidades às quais pertencam.

**Art. 495.** Compete ao Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM:

- I - orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano e rural;
- II - assessorar na formulação de projetos de lei e decretos oriundos do poder executivo, necessários à atualização e complementação do PDM;
- III - participar na formulação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano e rural do Município de Aracruz;
- IV - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano e

rural;

V - orientar a compatibilização das atividades do planejamento municipal, relativamente ao PDM, com a execução orçamentária, anual e plurianual;

VI - promover a integração das atividades do planejamento urbano e rural do Município atinentes ao desenvolvimento estadual e regional;

VII - desempenhar as funções de órgão de assessoramento na promoção e coordenação da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano e rural;

VIII - opinar, previamente, sobre planos, projetos e programas de trabalho dos vários órgãos da administração pública municipal, direta e indiretamente, relativos a intervenções no espaço urbano e rural, especialmente sobre a regularização fundiária;

IX - debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDE;

X - acompanhar o planejamento e a política urbana e ambiental do Município;

XI - debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

XII - debater propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

XIII - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;

XIV - elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único. O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CPDM, deve ser prestado diretamente pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal.

**Art. 496.** Fica criada a Comissão Técnica do Plano Diretor - CTPDM, comissão especial de trabalho, órgão de assessoramento e de deliberação coletiva, composta da seguinte forma:

I - representantes da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão;

II - representantes da Secretaria de Obras e Infraestrutura;

III - representante da Secretaria de Transportes e Serviços Urbanos;

IV - representante da Procuradoria Geral do Município;

V - representantes da Secretaria de Meio Ambiente;

IV - representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Aracruz.

Parágrafo único. Os representantes da Comissão, que trata o caput deste artigo serão designados através de Portaria do Prefeito Municipal.

**Art. 497.** A Presidência da CTPDM será exercida por representante da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão.

**Art. 498.** São atribuições da CTPDM:

I - assessorar o Conselho do Plano Diretor para os assuntos técnicos relacionados à implementação do Plano Diretor Municipal - PDM;

II - analisar e emitir parecer sobre o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos para fins de aprovação pelo Conselho do Plano Diretor;

III - proceder análise específica de impacto para implantação de uso tolerado nas diferentes zonas de uso do território municipal;

IV - emitir parecer quanto as solicitações de ajustes de limites de zonas;

V - analisar e emitir parecer técnico para subsidiar decisão do Conselho do Plano Diretor sobre identificação de bens móveis ou imóveis como de interesse de preservação;

VI - analisar e emitir parecer para inclusão ou identificação de novas vias;

VII - elaborar Termo de Referência para de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no território municipal;

VIII - analisar tecnicamente o Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX - monitorar o cumprimento das condicionantes fixadas pelo Conselho do Plano Diretor Municipal;

X - acompanhar tecnicamente a Revisão do Plano Diretor Municipal;

XI - analisar e emitir parecer técnico quanto as demais hipóteses previstas no art. 667, da Lei Municipal nº **3.143** de 30/09/2008, quando solicitado pela Administração Municipal;

XII - Outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Poder Executivo.

**Art. 499.** As demais normas de funcionamento e organização da CTPDM serão regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

## Capítulo II DA REVISÃO DO PDM

**Art. 500.** As normas contidas nesta Lei terão vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

**Art. 501.** O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal ou pelo Executivo Municipal, e após aprovação da Câmara Municipal de Aracruz.

**Art. 502.** Ressalvado o disposto nesta Lei, as revisões atinentes à ordenação do uso e ocupação do solo urbano e rural far-se-ão mediante Lei.

**Art. 503.** Far-se-ão mediante decreto do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;

II - a declaração de qualquer árvore como imune de corte;

III - a definição de empreendimentos de impacto;

IV - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

V - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei ou sua reclassificação no agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 04 (quatro);

VI - a identificação de edificações, obras e monumentos de preservação;

VII - a declaração de tombamento municipal de bem imóvel;

VIII - a regulamentação da desapropriação através da utilização da faculdade de construir;

IX - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente;

X - a regulamentação dos locais com restrição para abertura de garagens;

XI - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos para fins de regularização fundiária e os para fins de regularização de edificações.

XII - a alteração do perímetro urbano sobre áreas localizadas nas Macrozonas Condicionadas I e II, após a aprovação do estudo específico, definição das condicionantes a serem cumpridas pelo empreendedor e elaboração de um cronograma de implementação das condicionantes.

XIII - Inclusão e alteração dos projetos de mobilidade urbana que utilizarão o instrumento da ZOMUT, mediante estudos prévios aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal -

CPDM.

**Art. 504.** Far-se-ão mediante resolução do CPDM homologada por ato do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - os ajustes de limites entre as zonas de uso;

II - alteração do afastamento nas hipóteses previstas nesta Lei;

III - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos;

IV - a alteração da classificação das vias do sistema viário básico, constantes do Anexo 07 (sete) desta Lei.

**Art. 505.** As revisões do PDM, não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposições em contrário no texto da revisão.

### Capítulo III DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

**Art. 506.** O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o cidadão, preferencialmente em meio digital e progressivamente geo-referenciadas.

§ 1º Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por meio de publicação anual no Diário Oficial, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Aracruz, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 2º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

§ 3º O Sistema Municipal de Informações adotará a divisão administrativa em distritos, como unidade territorial básica.

§ 4º O Sistema Municipal de Informações terá cadastro único, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5º O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes a toda a população, em especial aos Conselhos, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regional.

**Art. 507.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 508.** O Sistema Municipal de Informações deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da aprovação desta Lei.

**Art. 509.** É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

#### Capítulo IV GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

**Art. 510.** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana e ambiental do Município mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal da Cidade;

II - assembleias distritais;

III - Conselho do Plano Diretor Municipal;

IV - audiências públicas;

V - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - conselhos setoriais reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;

VII - assembleias e reuniões de elaboração do Orçamento Participativo Municipal;

VIII - programas e projetos com gestão popular.

**Art. 511.** As Conferências Municipais da Cidade ocorrerão ordinariamente a cada dois anos e extraordinariamente quando convocadas e serão compostas por delegados eleitos nas assembleias distritais, pelos membros do CPDM e por representantes das entidades e

associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, por associações de moradores e movimentos sociais e movimentos organizados da sociedade civil.

Parágrafo único. Poderão participar da conferência e das assembleias distritais todos os munícipes.

**Art. 512.** A Conferência Municipal da Cidade, entre outras funções, deverá:

I - apreciar as diretrizes da política urbana e ambiental do Município;

II - debater os relatórios apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Poder Executivo ações estratégicas;

IV - avaliar a implementação dos objetivos, diretrizes, planos e programas;

V - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Municipal a serem consideradas no momento de sua revisão.

## Capítulo V DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

**Art. 513.** Serão realizadas audiências públicas referentes a empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, em processo de implantação considerado de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão estudo de vizinhança (EIV) e ambiental (EIA/RIA) nos termos que forem especificados em lei municipal.

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo.

§ 3º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das audiências públicas e dos critérios de classificação do impacto urbanístico ou ambiental.

**Art. 514.** As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em processo de implantação consideradas de impacto urbanístico ou ambiental e deve atender aos seguintes requisitos:

I - ser convocada por edital na imprensa local ou utilizar os meios de comunicação;

II - ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

III - serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV - garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

V - serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, compondo memorial do processo.

**Art. 515.** A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do Município.

#### TÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

##### Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 516.** As infrações a esta Lei serão punidas, alternativas ou cumulativamente, com as penalidades seguintes:

I - notificação;

II - multa;

III - embargo da obra;

IV - interdição do prédio.

§ 1º Para efeito desta Lei, considera-se infração toda ação contrária às prescrições deste PDM ou de outras leis, decretos, resoluções e atos baixados pelo Governo Municipal no exercício de seu poder de polícia.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º Além das multas previstas serão aplicadas ao infrator as seguintes penalidades:

I - apreensão dos materiais e equipamentos que estejam sendo utilizados para a execução de obras e serviços;

II - inutilização ou remoção dos equipamentos que estejam sendo implantados sem prévio



alvará de instalação, sem prejuízo da cobrança de indenização pelo custo da remoção;

III - suspensão da expedição de alvará de instalação para nova obra, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data da infração, e de 120 (cento e vinte) dias, na hipótese de reincidência.

**Art. 517.** Quando o infrator se recusar a pagar a multa no prazo legal, esta será executada judicialmente.

§ 1º A multa não paga no prazo regulamentar será inscrita em dívida ativa.

§ 2º Os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura e nem participar de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou transacionar a qualquer título com a administração municipal.

**Art. 518.** Nas reincidências as multas serão computadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidente aquele que violar alguma prescrição desta Lei e por cuja infração já tiver sido autuado ou punido.

**Art. 519.** As penalidades, impostas com base nesta Lei, não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma do Código Civil.

**Art. 520.** Verificando-se infração à lei ou regulamento municipal, e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida contra o infrator notificação, fixando-se um prazo para que este regularize a situação.

Parágrafo único. O prazo para regularização da situação não deverá exceder a 30 (trinta) dias e será fixado pelo agente fiscal no ato da notificação.

#### Seção I Das Notificações e Auto de Infração

**Art. 521.** Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta Lei, o agente fiscalizador expedirá notificação indicando ao proprietário ou ao responsável o tipo de irregularidade apurada e o artigo infringido.

§ 1º A notificação será feita em formulário original e destacável ficando a cópia da notificação com o notificado.

§ 2º Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para ser cumprida.

§ 3º Esgotado o prazo de notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**Art. 522.** As notificações conterão obrigatoriamente:

- I - dia, mês, ano e lugar em que foi lavrada;
- II - nome e cargo de quem a lavrou;
- III - nome e endereço do infrator;
- IV - dispositivo infringido;
- V - assinatura de quem a lavrou;
- VI - assinatura do infrator, ou anotação de sua recusa.

§ 1º A ausência da assinatura do infrator não invalida a notificação, não desobrigando o infrator de cumprir as penalidades impostas.

§ 2º No caso do infrator ser analfabeto, incapaz na forma da lei ou se recusar a explicitar que tomou ciência da notificação, o agente fiscal indicará o fato no documento.

**Art. 523.** Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I - quando ocorrer início de qualquer construção ou demolição, sem concessão do alvará respectivo;
- II - quando houver embargo ou interdição;
- III - quando o proprietário não cumprir as determinações e prazos fixados na notificação;
- IV - quando for constatado perigo ou prejuízo iminente para a comunidade independente de notificação preliminar.

**Art. 524.** O auto de infração será lavrado em 03 (três) vias, assinado pelo autuado, sendo a 3ª via entregue ao mesmo.

Parágrafo único. Quando o autuado não se encontrar no local de infração ou se recusar a assinar o auto respectivo, o autuante anotará este fato, que deverá ser firmado por testemunhas, devendo ser o auto de infração encaminhado por via postal com aviso de recebimento.

**Art. 525.** O auto de infração deverá conter:

- I - designação do dia e lugar em que se deu a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;
- II - fato ou ato que constitui a infração e a designação da lei infringida;

III - nome e assinatura do infrator ou denominação que o identifique, residência ou sede;

IV - nome e assinatura do autuante e sua categoria profissional;

V - nome, assinatura e residência das testemunhas, quando for o caso.

§ 1º As omissões ou incorreções do auto não determinarão sua nulidade quando do processo constarem de elementos suficientes para caracterizar a infração e identificar o infrator.

§ 2º A assinatura do infrator não se constitui em formalidade essencial à validade do ato e sua existência não implica em confissão, assim como a recusa não agrava a pena.

§ 3º No caso do infrator se recusar a receber o auto de infração, a segunda via será remetida através dos Correios, sob registro, com Aviso de Recebimento (AR).

§ 4º São autoridades para lavrar o auto de infração os fiscais da Prefeitura Municipal.

§ 5º São autoridades para confirmar os autos de infração e arbitrar multas, o Prefeito ou a quem seja delegada essa atribuição.

**Art. 526.** Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do seu recebimento, findo o qual será o auto encaminhado à decisão da autoridade municipal competente.

## Seção II Das Multas

**Art. 527.** Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator, quanto à notificação, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a pagá-la, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos.

**Art. 528.** As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas quando:

I - de ocupação de imóveis de forma irregular;

II - de infrações às normas de parcelamento;

III - de infrações às normas de localização de usos e de funcionamento das atividades;

IV - em desacordo com outras determinações previstas nesta Lei.

§ 1º As multas impostas ao infrator durante a execução das obras de implantação ou manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbana serão descontadas do valor da

caução, caso não tenham sido quitadas na data de seu vencimento.

§ 2º Se o valor das multas for superior ao valor da caução, além da perda desta, responderá o infrator pela diferença.

**Art. 529.** Imposta a multa, será dada conhecimento desta ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da primeira via do auto de infração, do qual deverá constar o despacho da autoridade competente que o aplicou.

§ 1º Nos casos em que o infrator não resida no Município, o contato deverá ser feito através de via postal com Aviso de Recebimento (AR).

§ 2º Da data da imposição da multa, terá o infrator o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento ou interpor recurso.

§ 3º Decorrido o prazo sem interposição de recurso, a multa não paga se tornará efetiva e será cobrada por via executiva.

**Art. 530.** A partir da data da efetivação da multa, o infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias para legalizar a obra ou sua modificação, sob a pena de ser considerado reincidente.

Parágrafo único. Não efetuado o pagamento da multa, os valores serão lançados em dívida ativa incidindo sobre o terreno ou imóvel, quando for o caso.

#### Subseção I

#### Da Aplicação de Penalidades por Infrações às Normas de Parcelamento

**Art. 531.** A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisação imediata das obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput deste artigo o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

I - pagamento de multa diária, no valor equivalente a: 20 VRTE a 40 VRTE;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a: 40 VRTE a 80 VRTE, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 1,00/m<sup>2</sup> (um real por metro quadrado) do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a R\$ 10,60/m<sup>2</sup> (dez reais e sessenta centavos por metro quadrado) em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º Até cessarem os motivos da interdição será proibido a comercialização dos lotes e a ocupação, permanente ou provisória sob qualquer título da edificação, podendo a obra sob vigilância do órgão investido do poder de polícia.

**Art. 532.** A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que se regularize junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito a:

I - pagamento de multa diária, no valor equivalente a: 20 VRTE a 40 VRTE;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária a: 40 VRTE a 80 VRTE, em caso de descumprimento do embargo.

**Art. 533.** A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 2.132,00 (dois mil, cento e trinta e dois reais) por mês de atraso.

### Seção III Dos Recursos

**Art. 534.** Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado, terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para interpor recurso, contados do dia do recebimento da notificação ou do auto de infração.

Parágrafo único. Findo o prazo para defesa sem que esta seja apresentada, ou seja julgada improcedente, será imposta multa ao infrator, que, cientificado através de ofício, procederá o recolhimento da multa no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ficando sujeito a outras penalidades, caso não cumpra o prazo determinado.

**Art. 535.** A defesa contra a notificação ou o auto de infração, será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado nesta Lei pelo notificado ou autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que a instruem, e será dirigida à autoridade competente, que a julgará no prazo de 10 (dez) dias.

§ 1º Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal, e o fiscal responsável pelo auto de infração terá vistas ao processo.

§ 2º Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final sobre a defesa apresentada, comunicada imediatamente ao pretense infrator, através do ofício.

§ 3º Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada a multa correspondente, oficiando-se imediatamente ao infrator para que proceda ao recolhimento da importância relativa à multa, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 536.** Da decisão do órgão competente cabe interposição de recursos ao Prefeito Municipal no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data do recebimento da correspondência mencionada nesta Lei.

## TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 537.** Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos protocolados, antes da vigência desta Lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo único. Os prazos para requerer o alvará de execução e para a conclusão das obras estabelecidos no caput deste artigo, poderão ser renovados, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

**Art. 538.** Esta Lei aplica-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, observado o disposto nesta Lei.

**Art. 539.** A ampliação de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, poderá ser considerada tolerada, a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal.

**Art. 540.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições contrárias referentes ao uso e ocupação do solo e seus respectivos Anexos e Tabelas relacionadas ao Plano Diretor Municipal de Aracruz, Lei nº 3.143/2008 e a redação dada pela Lei nº 3.915/2015, permanecendo vigente somente os dispositivos pertinentes aos Códigos de Obras e de Posturas..

Prefeitura Municipal de Aracruz, 05 de Agosto de 2020.

JONES CAVAGLIERI  
Prefeito Municipal

SUMÁRIO

TÍTULO I 1

## DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL 1

I - a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis; 2

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural; 2

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos; 2

IV - a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, nos casos em que couber, de acordo com as determinações indicadas nesta lei. 2

## TÍTULO II 134

### DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS 134

## TÍTULO III 158

### DA PARTICIPAÇÃO POPULAR 158

## TÍTULO IV 166

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES 166

## TÍTULO V 173

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS 173

**Download: Anexo - Lei nº 4317/2020 - Aracruz-ES**

Download do documento