



15 de setembro de 2026
terça-feira

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

Edição nº 2484
ES - BRASIL

PODER EXECUTIVO

CRIADO PELA LEI Nº 5.069 DE 18 DE JANEIRO DE 2011
REGULAMENTADO PELO DECRETO Nº 107 DE 27 DE JUNHO DE 2016

ATOS DO CHEFE DO EXECUTIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 128 DE 14 DE SETEMBRO DE 2026.

Institui a revisão da Lei Municipal Complementar nº 65/2018 que trata do Plano Diretor Municipal no âmbito do Município de Vila Velha, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VILA VELHA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º O Plano Diretor Municipal de Vila Velha é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de ordenamento urbano e rural.

Art. 2º As diretrizes e normas contidas nesta Lei Complementar têm por finalidade orientar o desenvolvimento econômico, social e territorial do Município, bem como consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, incentivando um desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado, de forma a garantir o bem-estar da geração atual e das gerações futuras.

Art. 3º São princípios da Política Urbana de Vila Velha:

- I - direito à cidade sustentável;
- II - função social da cidade;
- III - função social da propriedade urbana;
- IV - sustentabilidade urbana e ambiental;
- V - gestão democrática e participativa.

§ 1º A sustentabilidade urbana e ambiental pressupõe o uso racional dos recursos naturais sem esgotá-los para que as gerações presentes e futuras possam usufruir tais recursos, de maneira compatível com a promoção do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda e a inclusão social, tendo como objetivo a redução das desigualdades e a garantia do direito à cidade sustentável.

§ 2º A sustentabilidade urbana e ambiental em Vila Velha requer:

- I - proteção e conservação do patrimônio ambiental e cultural;
- II - preservação da qualidade de vida da população;
- III - justa distribuição dos ônus e benefícios gerados com a urbanização;
- IV - equidade na oferta dos serviços urbanos.

§ 3º A gestão democrática significa a participação efetiva da sociedade nos processos de planejamento e gestão da cidade e do território municipal de Vila Velha, por meio dos seguintes instrumentos:

- I - órgãos colegiados da política urbana;
- II - debates, audiências, consultas públicas e assembleias populares;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, rural e ambiental;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 4º A gestão democrática pressupõe a participação dos diferentes segmentos sociais tanto na formulação de planos,

programas e projetos, como na sua execução e monitoramento.

Art. 4º São consideradas funções sociais do Município, garantidas através da ação da Administração Pública, conforme preconiza o Estatuto da Cidade:

- I - disponibilidade de infraestrutura urbana integrada e proporcional à ocupação territorial e que atenda às necessidades básicas da população;
- II - oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;
- III - fomento ao desenvolvimento urbano e econômico sustentável;
- IV - recuperação, conservação e preservação do meio ambiente;
- V - oferta e manutenção de espaços públicos voltados para as atividades de lazer, esporte e cultura para a população;
- VI - preservação dos elementos naturais e históricos da paisagem urbana;
- VII - atendimento à demanda de serviços e equipamentos públicos e comunitários da população;
- VIII - oferta de condições adequadas de acessibilidade;
- IX - democratização do acesso ao solo urbano;
- X - transparência e acesso dos habitantes à informação de domínio público;
- XI - participação de associações representativas da sociedade civil na formulação das políticas municipais;
- XII - manutenção de gestões e parcerias junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos;
- XIII - qualificação da infraestrutura básica municipal; e
- XIV - complementação de ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle urbanístico e ambiental.

Art. 5º A propriedade imobiliária cumprirá sua função social, estando seu uso, gozo e disposição sujeitos aos objetivos que visem os interesses coletivos fixados nesta Lei, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ser utilizada como suporte de atividades ou uso de interesse do Município, que contribuam com o desenvolvimento social, econômico e ambiental, tais como:

- a) habitacional;
- b) produção econômica sustentável;
- c) prestação de serviços públicos ou privados; e
- d) social e cultural.

II - ter seu uso e ocupação compatível com:

- a) preservação e conservação dos elementos naturais, paisagísticos e culturais considerados de relevância;
- b) suporte de infraestrutura básica municipal;
- c) respeito ao direito de vizinhança;
- d) otimização da mobilidade e acessibilidade;
- e) segurança do patrimônio público e privado.

Art. 6º O Poder Executivo implantará política fundiária e habitacional que vise à realização plena e progressiva do direito à moradia adequada, devendo para tanto:

- I - propiciar a regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda e a utilização adequada das áreas desocupadas, promovendo o seu aproveitamento;
- II - visar a regularização urbanística, jurídica e administrativa dos assentamentos residenciais irregulares, propiciando a melhoria das condições de habitabilidade;
- III - incentivar a construção de moradias compatíveis com

padrões econômicos e culturais da população do Município, por meio de políticas de incentivo à produção de moradia popular;

IV - trazer para o Município os programas habitacionais desenvolvidos pelos governos do Estado e Federal;

V - criar normatizações especiais para estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

VI - promover, mediante de programas especiais, a assistência à construção à população de baixa renda, com a articulação de suporte técnico e jurídico junto a entidades de classe e instituições acadêmicas, capacitando e treinando os beneficiados para a construção e geração de emprego e renda;

VII - buscar financiamentos mediante de recursos externos junto a órgãos estaduais, federais e internacionais para a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social; e

VIII - possibilitar a execução de unidades habitacionais para as classes populares mediante de parcerias com a iniciativa privada.

Art. 7º O desempenho das atividades econômicas deverá contemplar:

I - segurança dos habitantes em geral, incluindo os trabalhadores de cada unidade produtiva urbana e rural;

II - preservação do meio ambiente, notadamente dos recursos hídricos e da vegetação de interesse ambiental;

III - adequada destinação dos resíduos produzidos; e

IV - cumprimento dos dispositivos legais que regulam a emissão de efluentes gasosos, ruídos e outros elementos nocivos à coletividade.

Parágrafo único. As Macrozonas e Zonas de Uso e Ocupação do Solo previstas nesta Lei disciplinam as atividades econômicas visando à:

I - ampliação das possibilidades de investimentos em atividades econômicas de caráter urbano e rural;

II - incentivo a geração de emprego e renda em todo o Município;

III - garantia ao direito de moradia;

IV - preservação e manutenção do equilíbrio ecológico das áreas ambientalmente sensíveis; e

V - pleno desenvolvimento do Município.

Art. 8º Para garantir o controle social sobre as ações públicas e privadas, o Poder Executivo deverá considerar a participação direta da população nas decisões políticas do governo, conforme preconiza a Lei Orgânica Municipal.

Art. 9º As políticas e ações do Poder Executivo deverão estar articuladas às esferas de governo estadual e federal, a fim de tornar eficazes as ações do setor público e também de reconhecer a necessidade de ações regionais integradas como indispensáveis para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento e ao equacionamento de problemas de caráter regional.

Art. 10. O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo contínuo de planejamento, devendo-se observar os seus objetivos e suas diretrizes em todas as esferas da Administração Pública.

Parágrafo único. A revisão deste Plano Diretor Municipal será realizada em conjunto pelos agentes envolvidos no processo de desenvolvimento do Município em especial pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

TÍTULO II

DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE DE VILA VELHA

Seção I

Da Preservação dos Bens e Recursos Naturais

Art. 11. É condicionante da Política Urbana de Vila Velha, a preservação dos bens e recursos naturais que integram o seu patrimônio ambiental e cultural, principalmente:

I - as Unidades de Conservação instituídas e a instituir;

II - as áreas frágeis alagadas e alagáveis;

III - as encostas de morro e elevações com declividade superior a 30%;

IV - as Áreas de Preservação Permanente - APP;

V - as zonas de amortecimento no entorno das Unidades de Conservação;

VI - os morros, mangues e ilhas;

VII - os corpos d'água e suas matas ciliares; e

VIII - as áreas de risco geológico e risco de movimentação de massas.

Parágrafo único. Para a delimitação, manejo e preservação das áreas indicadas nos incisos I a VIII, o poder público municipal poderá estabelecer parcerias com outras instituições, públicas e privadas, e deverá garantir fiscalização eficiente, vinculada aos programas e projetos de educação ambiental.

Art. 12. A estratégia de proteção e conservação do patrimônio ambiental e cultural de Vila Velha visa integrar ações e intervenções de reabilitação, reutilização e revitalização das áreas urbanas em prol da preservação e valorização dos bens naturais - formações físicas, biológicas e geológicas - e materiais ou imateriais existentes, tomados isoladamente ou em conjunto, e cuja conservação seja de interesse histórico, paisagístico, estético, científico, arqueológico, arquitetônico, artístico, bibliográfico ou etnográfico, ou ainda por serem representativos das tradições e da identidade cultural da população capixaba e do povo vilavelense.

Art. 13. As diretrizes para a preservação dos ambientes naturais de Vila Velha são:

I - proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;

II - compatibilizar a expansão e renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;

III - proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;

IV - recuperar as áreas degradadas em todo o território municipal, em especial aquelas localizadas nas áreas urbanas;

V - incentivar a conservação, proteção e manutenção da orla marítima, dos morros, ilhas, rios, lagos e lagoas protegidas;

VI - garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos e condomínios residenciais.

Seção II

Das Áreas Verdes

Art. 14. São objetivos da política de Áreas Verdes, praças e parques urbanos:

I - ampliar as Áreas Verdes, melhorando a relação de área verde por habitante no Município;

II - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção ambiental nas Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) e as Áreas Verdes do Município.

Art. 15. São diretrizes para a política de Áreas Verdes, praças e parques urbanos:

I - o adequado tratamento e ampla utilização da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana e qualificador ambiental;

II - a gestão compartilhada das áreas verdes públicas significativas;

III - a incorporação das áreas verdes particulares ao Sistema de Áreas Verdes do Município, identificadas como relevantes e/ou significativas, 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 públicos e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados e/ou arborizados;

VI - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VII - o ordenamento 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;

X - a implantação de jardim botânico cujo objetivo é abrigar amostras e coleções de plantas vivas cientificamente reconhecidas com a finalidade de estudo, pesquisa e documentação do patrimônio florístico, acessível ao público, no todo ou em parte, servindo à educação, à cultura, ao lazer e à conservação do meio ambiente.

Art. 16. São ações estratégicas para as áreas verdes, praças e parques urbanos:

I - implementar o plano diretor de arborização urbana;

II - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação nas Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA);

III - garantir o funcionamento dos conselhos gestores das UCs e a gestão compartilhada das praças e parques urbanos;

IV - 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 responsável pelas políticas públicas de Meio Ambiente;

V - elaborar mapa georreferenciado de áreas verdes do Município, identificando e sistematizando informações, em cada bairro;

VI - criar as interligações entre as áreas verdes e estabelecer padrões tipológicos para a vegetação urbana.

Seção III

Da Qualificação do Saneamento Ambiental

Art. 17. A promoção do saneamento ambiental em Vila Velha requer ações e investimentos dirigidos à universalização da cobertura do abastecimento de água e esgotamento sanitário e à resolução dos problemas relacionados ao manejo e destinação final dos resíduos sólidos e das águas pluviais, atendendo a demanda da população e visando a promoção da saúde pública e a integridade do meio ambiente.

Art. 18. Compõe o sistema de saneamento ambiental todas as redes de infraestrutura e serviços que propiciam a salubridade dos assentamentos humanos, rural e urbano por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, do controle de vetores e pragas, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, assim como a reutilização das águas e a redução do consumo energético, com a finalidade de proteger e melhorar as condições de vida.

Art. 19. As diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Vila Velha são:

I - implementar redes de coleta e tratamento adequado dos esgotos sanitários em todo o território municipal;

II - estimular a adoção de soluções alternativas para garantir a integridade e a cobertura do saneamento ambiental em todo o território municipal;

III - proteger os cursos d'água e as águas subterrâneas;

IV - garantir a gestão integrada dos resíduos sólidos;

V - ampliar a coleta seletiva e reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e industriais, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

VI - aperfeiçoar e ampliar a cobertura da limpeza urbana;

VII - complementar a rede coletora de águas pluviais e o sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território;

VIII - promover a humanização dos espaços públicos coletivos por meio da manutenção de áreas verdes e arborização urbana;

IX - apoiar o uso de tecnologia de saneamento ambiental adequado nas áreas rurais;

X - implementar programa de coleta das embalagens de agrotóxico em toda área rural do Município;

XI - garantir a convergência entre o uso dos recursos naturais

para a geração de energia e o suprimento das demandas locais, sem prejuízo ou dano socioambiental;

XII - garantir através da gestão ambiental a preservação, proteção, conservação e recuperação:

a) dos corpos d'água;

b) dos lagos e lagoas;

c) das matas ciliares;

d) da vegetação nativa;

e) das Áreas de Preservação Permanente - APP;

f) das Unidades de Conservação;

XIII - propor medidas para minimizar os impactos negativos da poluição sonora;

XIV - promover a recuperação e reversão dos processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XV - incentivar a construção de reservatórios residenciais, comerciais e industriais para captação, armazenamento e reutilização das águas pluviais, buscando não sobrecarregar o sistema de drenagem na cidade e diminuir o consumo de água tratada;

XVI - fiscalizar para que as edificações façam as ligações do esgoto doméstico na rede de coleta para tratamento, nos bairros e ruas onde existe o sistema de coleta e tratamento.

Art. 20. O Plano Municipal de Saneamento Básico deverá ser integrado com o Plano Diretor Municipal para efetivar a promoção do Saneamento Ambiental em conformidade com a legislação federal, contemplando metas e ações relativas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana.

Seção IV

Do Zoneamento Ambiental

Art. 21. O Zoneamento Ambiental é objetivo da Política Municipal de Meio Ambiente e o instrumento de organização da ocupação territorial do Município, mediante a compatibilização de atividades urbanas e rurais com a capacidade de suporte dos recursos naturais promovendo o desenvolvimento sustentável e a preservação das características e atributos, especialmente nas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Consolidação Urbana 01;

II - Macrozona de Consolidação Urbana 02;

III - Macrozona de Consolidação Urbana 03;

IV - Macrozona de Reestruturação Urbana;

V - Macrozona do Rio Jucu;

VI - Macrozona de Uso Agropecuário; e

VII - Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 22. Na elaboração do Zoneamento Ambiental, em conformidade com os princípios estabelecidos na Política Municipal de Meio Ambiente, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - a normatização da utilização racional e sustentada dos recursos ambientais, levando em conta as bacias hidrográficas e os ecossistemas;

II - o controle das condições e uso dos recursos ambientais, com medidas preventivas contra a sua degradação;

III - a compatibilização do desenvolvimento econômico com ações de conservação ambiental e melhoria da qualidade de vida;

IV - o estabelecimento de metas para a proteção do território municipal com áreas e ecossistemas relevantes;

V - harmonização com as normas de planejamento urbano, de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º As zonas ambientais do Município serão estabelecidas conforme estudos e diretrizes preconizadas na Legislação Ambiental e em Plano Ambiental elaborado pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

§ 2º As Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA), definidas nesse Plano Diretor Municipal, são consideradas parte integrante do Zoneamento Ambiental.

Art. 23. O Zoneamento Ambiental, na forma de Lei Específica, terá os seguintes instrumentos de intervenção:

I - Plano de Gerenciamento Costeiro;

II - Planos de Monitoramento;

III - Planos de Gestão Ambiental;

IV - Sistema de Informações Ambientais.

Art. 24. O uso rural compreende as atividades desenvolvidas nas propriedades rurais localizadas no território municipal, podendo abranger não apenas atividades agropecuárias, como também os imóveis residenciais dos proprietários e colonos, e as instalações industriais da produção local e atividades turísticas dessas propriedades.

Art. 25. Cabe ao Município, na definição das categorias de uso rural, estabelecer políticas de planejamento, desenvolvimento e saneamento dos imóveis rurais, visando assegurar a qualidade de vida da população da zona rural.

CAPÍTULO II

DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL DE VILA VELHA

Seção I

Da Preservação dos Bens Culturais e Naturais

Art. 26. O patrimônio cultural e natural é constituído pelos bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados de maneira individual ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória de diferentes grupos da população capixaba e do povo Vila-Velhense, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços de interesse de proteção;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagísticos, artísticos, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico; e

VI - as festas e tradições populares e religiosas perenes no tempo.

§ 1º Patrimônio material é formado por bens classificados segundo sua natureza: arqueológica, paisagística e etnográfica; histórico; belas artes; e das artes aplicadas.

§ 2º O Patrimônio material é dividido em bens imóveis (individuais, núcleos urbanos, sítios arqueológicos e paisagísticos), e móveis (coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos).

§ 3º Patrimônio imaterial está relacionado aos saberes, às habilidades, às crenças, às práticas, ao modo de ser das pessoas, tais como festas, danças, manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, rituais e festas religiosas, gastronômicas, e outras práticas da vida social, além de mercados, feiras, praças e demais espaços onde se concentrem e se reproduzem práticas culturais.

§ 4º Patrimônio natural é um bem ou conjunto de bens naturais que requer proteção dado seu valor paisagístico, histórico, cultural, econômico ou em função da biodiversidade.

Art. 27. A proteção e conservação dos bens culturais têm como objetivo promover a qualificação do patrimônio cultural a partir da elaboração e implantação de programas e projetos destinados à preservação e revalorização do Patrimônio Cultural de Vila Velha.

Art. 28. As diretrizes para a proteção e valorização do patrimônio cultural e natural de Vila Velha são:

I - fortalecer as tradições e culturas locais resgatando a memória e a identidade cultural de Vila Velha;

II - incentivar o desenvolvimento socioeconômico, requalificando espaços públicos, implementando infraestrutura turística de maneira a não destruir o patrimônio cultural e natural;

III - promover a mobilidade e a acessibilidade aos bens culturais e naturais;

IV - garantir a preservação de visuais de bens culturais e naturais identificados principalmente a partir de espaços públicos de forma harmonizada com o crescimento urbano;

V - estimular o uso, a conservação e o restauro do patrimônio cultural do município;

VI - estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse cultural e natural;

VII - promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural nos âmbitos municipal, estadual e federal;

VIII - utilizar instrumentos urbanísticos e tributários a fim de incentivar ações de uso, conservação e restauro dos bens culturais; e

IX - preservar as limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha.

Art. 29. Os programas e projetos voltados à preservação e valorização do Patrimônio Cultural de Vila Velha deverão ser associados ao sistema municipal de cultura.

Art. 30. As ações prioritárias para a proteção e valorização do patrimônio cultural e natural de Vila Velha são:

I - inventariar os bens de interesse cultural do Município, protegidos ou a serem incorporados ao Patrimônio Cultural e Natural de Vila Velha;

II - garantir a atuação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, frente às ações de proteção do patrimônio cultural municipal;

III - garantir espaços públicos para exposição de acervo, manifestação das tradições culturais locais e da memória popular; e

IV - adotar medidas de fiscalização periódica visando à proteção do patrimônio cultural e natural.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural tem a finalidade de deliberar sobre a aplicação dos institutos de proteção do patrimônio cultural, colaborar na organização da política de preservação dos bens culturais, fiscalizar e avaliar a execução da aplicação dos institutos de proteção dos bens culturais.

Art. 31. O uso e a ocupação do solo nas áreas denominadas "limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha", estão delimitadas no Anexo I, Mapa C, com a finalidade de proteger e valorizar este patrimônio cultural e devem apresentar Estudo Visual de Preservação do Convento, conforme estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO III

DA INCLUSÃO TERRITORIAL E PROMOÇÃO DA MORADIA

Art. 32. A inclusão territorial e promoção da moradia digna em Vila Velha se dará pela integração das políticas de habitação e demais políticas setoriais, incluindo a regularização de assentamentos de interesse social, produção de novas moradias populares e pela justa distribuição de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais.

Art. 33. Para garantir a moradia digna e a inclusão territorial, o Poder Público Municipal promoverá:

I - regularização urbanística e fundiária, prioritariamente, nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;

II - sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implantação dos programas habitacionais de interesse social.

Art. 34. São diretrizes da inclusão territorial e promoção da moradia digna:

I - democratizar o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos, priorizando o interesse social;

II - aperfeiçoar os mecanismos de controle social e participação da sociedade nos processos de decisão, incluindo formulação, implantação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional;

III - utilizar processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;

IV - promover a articulação entre a política habitacional e as demais políticas públicas setoriais, como saúde, educação, assistência social, mobilidade urbana e meio ambiente, visando à construção de territórios sustentáveis, inclusivos e com qualidade de vida.

V - ampliar e diversificar os mecanismos de acesso à

habitação de interesse social, contemplando diferentes modalidades de atendimento, como provisão habitacional, locação social, urbanização de assentamentos precários, produção autogestionária e subsídios habitacionais, de forma a atender às distintas necessidades da população em situação de vulnerabilidade.

VI - articular a Política Habitacional e Fundiária para o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e habitações novas em locais adequados, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;

VII - regulamentar os instrumentos que garantam recursos e investimentos para promoção de melhorias urbanas e produção de moradias populares, com prioridade para a habitação de interesse social, em especial a outorga onerosa e a contribuição de melhoria;

VIII - garantir na produção de novas moradias de interesse social a implantação de equipamentos e serviços sociais e urbanos;

IX - promover a regularização urbanística e fundiária em áreas ocupadas por moradias de interesse social;

X - implantar mecanismos permanentes de monitoramento e atualização da demanda habitacional no Município, com base em dados do Cadastro Único Social, diagnósticos territoriais e estudos socioeconômicos, de forma a subsidiar o planejamento urbano e orientar a formulação de políticas públicas eficazes e integradas.

XI - induzir o uso e ocupação do solo urbano para áreas vazias com potencial de adensamento;

XII - captar recursos com a valorização imobiliária para investimentos diretos em produção de moradias populares, por meio de aplicação da outorga onerosa e contribuição de melhoria;

XIII - estimular parcerias entre os setores público, privado e entidades da sociedade civil, com vistas à viabilização de empreendimentos e intervenções urbanas que integrem a produção de habitação de interesse social à qualificação do espaço urbano, à ampliação da infraestrutura e à promoção da inclusão social.

XIV - possibilitar o apoio a ações de Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social (ATHIS), conforme previsto na legislação federal e municipal, visando assegurar às famílias de baixa renda o acesso à assessoria técnica multidisciplinar para o projeto, construção, reforma, ampliação e regularização fundiária de suas moradias, promovendo segurança, salubridade, acessibilidade e adequação urbanística.

Art. 35. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é instrumento básico de implantação da Política Municipal de Habitação de Vila Velha e deverá ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal, contemplando as diretrizes expressas no artigo anterior e definindo as prioridades e os critérios para a implantação de programas, projetos e ações dirigidas à promoção da Habitação de Interesse Social, observadas as leis orçamentárias.

Art. 36. Os programas e projetos específicos para a promoção da Habitação de Interesse Social, estabelecidos no Plano Habitacional de Interesse Social e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social deverão apresentar compatibilidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS.

Art. 37. São funções do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, ou outro que vier a substituí-lo:

I - a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;

II - a aprovação de orçamentos, planos e metas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS; e

III - o acompanhamento permanente das ações do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

IV - outras competências estabelecidas em Lei Específica.

CAPÍTULO IV

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 38. O Município de Vila Velha promoverá o desenvolvimento econômico sustentável tendo em vista a distribuição e qualificação das oportunidades de trabalho e geração de emprego e renda em todo o território de maneira diversificada e complementar, visando fomentar o desenvolvimento portuário, retroportuário e logístico, a organização e fortalecimento da economia do turismo, o crescimento dos setores de comércio e serviços, o estímulo às atividades agrícolas, de agroturismo e de desenvolvimento rural, com base nas seguintes diretrizes:

I - garantir espaços para atração de atividades empresariais e produtivas;

II - desenvolver e fortalecer atividades de turismo cultural, religioso, ecológico, histórico, rural e de recreação;

III - valorizar as belezas naturais, atributos ambientais marinhos e o potencial náutico do Município, enfatizando seu potencial como balneário litorâneo;

IV - requalificar espaços urbanos para implantação de centros multifuncionais, fortalecendo as atividades de comércio e serviços regionalizados;

V - apoiar pequenas e médias empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;

VI - identificar as paisagens rurais naturais e/ou construídas de relevância, visando sua proteção, valorização, e aproveitamento econômico vinculado ao desenvolvimento sustentável da área rural, e fortalecimento de sua identidade;

VII - apoiar o desenvolvimento das áreas rurais, compatibilizando a conservação dos recursos naturais com o desenvolvimento do agroturismo;

VIII - promover parcerias entre os setores público e privado gerando dinamismo econômico em áreas estratégicas do território;

IX - revitalizar sítios históricos de maneira integrada à política de desenvolvimento do turismo;

X - promover a formação, o treinamento e a qualificação da mão-de-obra local, com uso adequado de recursos provenientes do orçamento municipal, dos fundos federais e convênios com órgãos estaduais e federais; e

XI - estimular o associativismo, o cooperativismo e os princípios da economia inteligente, criativa, sustentável e humana.

CAPÍTULO V

DA MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 39. A estratégia para a promoção da mobilidade e acessibilidade tem objetivo de garantir a inserção metropolitana e regional de Vila Velha e a articulação plena de todo o território municipal, conectando as áreas urbanas e rurais por meio da promoção do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

§ 1º Entende-se por Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade a integração dos componentes estruturadores da mobilidade - trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional - de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável para garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

§ 2º O Mapa G, do Anexo I desta Lei revoga e substitui os Anexos IA e Anexo IB do PLANMOB.

Art. 40. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade do Município de Vila Velha - PLANMOB, instituído pela Lei Nº 6.756/2022, integra e complementa a política de desenvolvimento urbano e rural deste Plano Diretor Municipal como uma das estratégias do desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. O PLANMOB busca a integração e a complementariedade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência.

Art. 41. O PLANMOB é o instrumento básico da implantação da Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade e

estabelece as medidas necessárias para o aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, definindo as ações de curto, médio e longo prazo, com base nas seguintes diretrizes:

I - as diretrizes para o transporte são:

- a) promover a adequação dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- b) qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo;
- c) qualificar o atendimento às pessoas com deficiência;
- d) implantar sistema cicloviário, compreendendo a implantação de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas, além da implantação de serviço de compartilhamento de bicicletas;
- e) regulamentar o tráfego de cargas perigosas e pesadas em áreas de circulação apropriadas da cidade;
- f) fomentar a participação do Município nas instâncias de decisão e gestão metropolitana de transporte;
- g) integrar os diversos serviços de transporte urbano;
- h) adotar políticas tarifárias para promover a inclusão social;
- e
- i) fomentar o transporte hidroviário e colaborar para a revitalização do sistema hidroviário intermunicipal.

II - as diretrizes para a qualificação do sistema viário são:

- a) readequar o sistema viário, considerando as demandas atuais e futuras;
- b) implantar novas ligações viárias e complementações ao atual sistema viário nas Macrozonas e entre os bairros, com percurso circular intrabairros;
- c) garantir condições de circulação e convivência entre veículos motorizados e não motorizados e pedestres com acessibilidade e segurança;
- d) priorizar os meios não motorizados e o transporte coletivo;
- e) requalificar as faixas lindeiras das principais rodovias; e
- f) estimular a utilização de materiais, métodos e projetos que permitam a permeabilidade do solo.

III - são diretrizes para o aperfeiçoamento da operação do trânsito:

- a) promover a requalificação dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluidez e qualidade ambiental;
- b) minimizar o impacto do tráfego de passagem, especialmente na área urbana de Vila Velha, disciplinando, principalmente, o horário de tráfego dos veículos de carga e descarga na área urbana do Município;
- c) padronizar a sinalização do trânsito; e
- d) implementar a sinalização de trânsito nos principais corredores e acessos viários e nos pontos de acentuado conflito ou de alto índice de ocorrência de acidente.

IV - são diretrizes para a promoção da educação de trânsito:

- a) definir e desenvolver programas, projetos e ações destinados à educação de trânsito, especialmente direcionados à educação infantil e fundamental das redes públicas e privadas de ensino; e
 - b) adquirir os equipamentos e estratégias necessárias para implantação dos programas de educação de trânsito.
- V - são diretrizes para a integração metropolitana e regional:
- a) equacionar a integração do Sistema de Mobilidade Urbana Municipal às redes regionais de transporte, sem comprometer a manutenção do Sistema Municipal de Transporte Coletivo e a autonomia do Município na política local de transporte;
 - b) melhorar as condições do sistema viário municipal, estruturado a partir das rodovias federais e estaduais; e
 - c) fomentar e participar de estudos para induzir a implantação de novos sistemas de transporte coletivo de massa; e
 - d) implantar um sistema cicloviário integrado metropolitano.

Art. 42. O PLANMOB estabelece a hierarquia viária de todas as vias urbanas e rurais que compõem a rede viária do Município de Vila Velha, conforme Mapa G, do Anexo I desta Lei e define as vias que devem compor o Plano de Alinhamento do Município, regulamentado por lei específica, conforme Anexo IV- A, Anexo IV- B e Anexo XIII do

PLANMOB.

Art. 43. A gestão do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade será exercida pelo órgão de competência definido em lei de organização administrativa.

Art. 44. Para padronização das condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas, deverão ser observados os critérios estabelecidos por legislação específica e pelas normas brasileiras de acessibilidade.

§ 1º A aprovação de novos empreendimentos está condicionada à observação dos critérios para as condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas pelo empreendedor.

§ 2º A construção ou adequação e manutenção das calçadas públicas é de responsabilidade do proprietário do imóvel residencial, comercial, industrial e institucional observados os critérios para as condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas.

Art. 45. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade deverá considerar, prioritariamente:

I - as diretrizes, objetivos e exigências para a qualificação e estruturação do sistema viário e para a implantação do sistema viário em novos parcelamentos do solo;

II - as condições de alinhamento definidas para o sistema viário municipal; e

III - as faixas de ciclovias e condições de adequação da malha viária ao uso do transporte individual não motorizado.

Art. 46. Os Projetos de Alinhamentos para as vias consolidadas previstas conforme Mapa G, do Anexo I desta Lei e serão estabelecidos pelo PLANMOB e regulamentados por Decreto Municipal, devendo ser respeitados os alinhamentos mínimos exigidos para o respectivo nível hierárquico, conforme Anexo X e Anexo XII do PLANMOB.

§ 1º Para aquisição das áreas previstas no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade para a implantação do Plano de Alinhamento Viário, o Município poderá utilizar, além da Desapropriação, o instrumento da Transferência do Direito de Construir.

§ 2º A utilização da Transferência do Direito de Construir mencionada no parágrafo anterior, deverá ser requisitada pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.

Art. 47. As vias projetadas previstas no Mapa G, do Anexo I desta lei deverão respeitar os limites das unidades de conservação existentes e as que venham a ser criadas.

Art. 48. Alterações implementadas no PLANMOB deverão ser refletidas em alteração no PDM quando cabível.

Art. 49. A hierarquia de uma via poderá ser alterada por Decreto de iniciativa do Poder Executivo, mediante anuência do Conselho Municipal da Cidade - CMC e após parecer técnico fundamentado da Secretaria Municipal responsável.

Parágrafo único. As vias projetadas no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade podem ter seu traçado ajustado de acordo com o projeto urbanístico apresentado desde que mantenham a hierarquia das vias projetadas e as ligações intrabairros previstas no PLANMOB e no sistema viário do PDM.

Seção I

Eixo de Mobilidade Urbana e Transporte

Art. 50. Ficam instituídos os Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT, trechos viários estratégicos definidos nesta Lei, com a finalidade de garantir o acesso democrático ao espaço urbano e priorizar o transporte coletivo e não motorizado.

§ 1º Nos lotes lindeiros aos Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT serão aplicados parâmetros urbanísticos diferenciados quanto aos afastamentos frontais e às condições de acesso às edificações, de modo a promover a integração entre o espaço público e o privado.

§ 2º Os critérios e parâmetros específicos mencionados no § 1º serão definidos pelo Plano de Alinhamento Viário, a ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º Os Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT, estão delimitados no Mapa G, do Anexo I desta lei e descritos no Anexo IV, no Quadro III do PLANMOB.

§ 4º Os mapas e demais anexos integrantes no PLANMOB deverão ser ajustados conforme Mapa G, Anexo I desta lei, até a revisão do referido Plano.

§ 5º O Poder Executivo Municipal deverá elaborar e apresentar o Plano de Alinhamento Viário, referido no § 2º do art. 50, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 51. Os Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT se sobrepõem às zonas de uso descritas anteriormente e são formados por áreas definidas como prioritárias para a implantação de projetos viários visando à melhoria da mobilidade urbana no Município.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos a serem adotados nas áreas afetadas pelos Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT, passíveis de ocupação após avaliação do órgão responsável pela Mobilidade Urbana, são delimitados nas zonas em que estão situados, conforme Mapa C e Mapa G, do Anexo I desta Lei.

Art. 52. Nada poderá ser edificado na área resultante da aplicação do recuo das edificações, salvo muros e cercas ao longo das divisas, podendo esta receber passarelas pavimentadas e ajardinamentos/arborizações, continuando a mesma como parte integrante do lote ou da gleba.

Art. 53. Os projetos viários poderão ser alterados, sendo permitida, ainda, novas inclusões por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal, mediante estudos prévios aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Art. 54. A implantação de atividades nos Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte poderá ser avaliada pelo órgão municipal responsável pela mobilidade urbana, caso seja identificado possível impacto no sistema viário.

Art. 55. No Eixo de Mobilidade Urbana e Transporte - EMUT poderá ser utilizado o direito de preempção, transferência do direito de construir, outorga onerosa do direito de construir e operação urbana consorciada.

CAPÍTULO VI

DO PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 56. Os objetivos do planejamento urbano e da gestão territorial, a serem alcançados de forma democrática e participativa são:

- I - assegurar o controle social integrado ao Sistema de Planejamento Urbano e Gestão Territorial;
- II - o aperfeiçoamento e modernização do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial para implantação do Plano Diretor Municipal;
- III - o monitoramento permanente da produção da cidade a partir do Polo Regional como unidade de planejamento e gestão territorial;
- IV - o estabelecimento de mecanismos de controle social e participação ativa dos diversos segmentos da sociedade nos conselhos e fóruns municipais;
- V - a garantia de realização de conferências municipais, audiências e consultas públicas, e outros requerimentos de iniciativa popular, desde que firmados de forma participativa;
- VI - a integração dos Sistemas de Informações Municipais, de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e de Habitação de Interesse Social ao Geoprocessamento de Vila Velha;
- VII - a melhor eficiência e eficácia dos serviços prestados pela administração pública aplicada em todas as áreas do Município;
- VIII - o monitoramento do desenvolvimento de cada Macrozona, de acordo com o disposto nesta Lei;
- IX - a integração das políticas setoriais; e
- X - a integração das ações de planejamento com os municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória.

CAPÍTULO VII

DA INTEGRAÇÃO METROPOLITANA

Art. 57. São diretrizes para integração do município de Vila Velha à Região Metropolitana da Grande Vitória:

- I - a participação de representantes da sociedade civil nas instâncias metropolitanas da Grande Vitória;
- II - a integração dos Poderes Executivo e Legislativo Municipal em órgãos intergovernamentais;

III - a previsão de recursos financeiros específicos no orçamento do município de Vila Velha para o planejamento e gestão da Região Metropolitana da Grande Vitória; e

IV - adequação ao Plano Diretor Urbano Integrado.

TÍTULO III

DA POLÍTICA URBANA E ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 58. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - taxa de permeabilidade;
- IV - gabarito;
- V - altura da edificação;
- VI - altura máxima da edificação;
- VII - afastamentos;
- VIII - vagas de estacionamento;
- IX - sombreamento da orla;
- X - limitações visuais do Convento de Nossa Senhora da Penha; e
- XI - área construída.

Seção I

Coeficiente De Aproveitamento

Art. 59. O coeficiente de aproveitamento é o índice que se obtém dividindo-se a área computável pela área do terreno onde a edificação será implantada, atendendo à fórmula $CA = ATC/AT$, onde:

- I - CA corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento;
- II - ATC corresponde à Área Total Computável; e
- III - AT corresponde à Área do Terreno.

§ 1º No cálculo do Coeficiente de Aproveitamento para as edificações de uso residencial, não residencial e de uso misto não serão computados:

- I - as áreas dos pavimentos em subsolo ou meio subsolo destinadas ao uso comum;
- II - as áreas destinadas a "Box" de garagem ou depósitos de até 2,50 m² (dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- III - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio;
- IV - áreas de varandas que não ultrapassem:
 - a) a 20% da área computável da unidade nas edificações de uso residencial multifamiliar e da unidade de hospedagem em hotéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, maternidade e sanatórios;
 - b) a 7,5% da área computável da unidade nas edificações não residenciais.
- V - as áreas técnicas destinadas a condicionadores de ar até 15% (quinze por cento) da área do pavimento e os pavimentos técnicos com pé direito máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de piso a piso localizados sob piscinas e áreas comuns de lazer;
- VI - as áreas destinadas à circulação horizontal e vertical de uso comum até 25% (vinte cinco por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente;
- VII - as áreas de shafts, poços ou dutos para instalações complementares limitadas a 7% (sete por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente;
- VIII - a área de elementos decorativos ou técnicos com largura inferior a 0,80 m (oitenta centímetros), incluídas projeções de cobertura; e
- IX - a área privativa destinada ao uso não residencial correspondente a até 0,5 (zero vírgula cinco) do coeficiente de aproveitamento, localizada no pavimento térreo, no pavimento imediatamente superior ou distribuída entre ambos, em empreendimentos de uso misto que apresentem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento utilizado destinado ao uso residencial, desde que, quando houver utilização do pavimento imediatamente superior, exista interligação física e funcional com o

pavimento térreo e o acesso de pedestres ao uso não residencial ocorra obrigatoriamente pelo pavimento térreo.

§ 2º As áreas não computáveis para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.

§ 3º O coeficiente de aproveitamento poderá ser mínimo, básico ou máximo, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada para cada zona urbana, e de acordo com as seguintes definições:

I - Coeficiente aproveitamento mínimo é o fator que corresponde ao mínimo de área edificável exigida para que o imóvel cumpra sua função social;

II - Coeficiente aproveitamento básico é o fator que corresponde à área que poderá ser construída no terreno sem pagamento de contrapartida financeira ao poder público pelo beneficiário; e

III - Coeficiente aproveitamento máximo é o fator que corresponde à área que poderá ser construída acima do básico até o máximo mediante contrapartida financeira ao poder público.

Seção II

Taxa De Ocupação

Art. 60. A taxa de ocupação é o índice que se obtém dividindo-se a área total da projeção horizontal da edificação pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula $TO = APH \times 100/AT$, onde:

I - TO corresponde à Taxa de Ocupação;

II - APH corresponde à Área de Projeção Horizontal da Edificação; e

III - AT corresponde à Área do Terreno.

§ 1º Não são computadas no cálculo da Taxa de Ocupação:

I - a área de elementos decorativos ou lajes técnicas com largura inferior a 0,80cm (oitenta centímetros), incluídas projeções de cobertura.

II - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;

III - depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, subestações e centrais de gás, observada a área máxima prevista na Seção VII, Art. 65, § 1º, inciso III, deste Capítulo, em caso de estarem localizados no afastamento frontal.

§ 2º O primeiro e segundo pavimentos, não em subsolo ou meio subsolo, destinados às áreas comuns de edificações residenciais multifamiliares e usos mistos, as áreas destinadas a atividades não-residenciais e as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação.

Seção III

Taxa De Permeabilidade

Art. 61. A taxa de permeabilidade é o índice que se obtém dividindo-se a área total permeável pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula $TP = AP \times 100/AT$, onde:

I - TP corresponde à Taxa de Permeabilidade;

II - AP corresponde à Área Permeável; e

III - AT corresponde à Área do Terreno.

§ 1º No cálculo da Taxa de Permeabilidade serão computados:

I - projeção dos beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura no terreno natural;

II - áreas com pavimentação permeável que não ultrapassem 30% (trinta por cento) do valor da área permeável; e

III - os poços descobertos de ventilação e iluminação no terreno natural, com área superior a 6,00 m² (seis metros quadrados) para áreas fechadas, e com qualquer dimensão para áreas abertas.

§ 2º A área disposta como permeável deverá ser ocupada em 50% (cinquenta por cento) ou mais por vegetação, como gramíneas, árvores e arbustos.

§ 3º A área destinada a pátios de estacionamento descobertos de comércio e serviços, em nível do solo, devem ser executadas em pavimento drenante.

Seção IV

Gabarito

Art. 62. O gabarito é o índice que expressa, através do cômputo de pavimentos, o número máximo permitido para cada edificação, desconsiderando os pavimentos em subsolo, o pavimento técnico, o terraço-jardim e o pavimento em meio-subsolo cuja face superior da laje não ultrapasse 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) a média aritmética da testada do terreno.

§ 1º Para fins de gabarito, fica definido o térreo das edificações como primeiro pavimento.

§ 2º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a face superior do meio-subsolo deverá ser calculada com base na média da testada com a menor cota.

§ 3º Para fins do cômputo de pavimentos, não serão computados ainda jirais e mezaninos, desde que atendido o estabelecido no Código de Edificações Gerais do Município de Vila Velha.

§ 4º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a face superior do meio-subsolo deverá ser calculada com base na média do comprimento do terreno, limitado a 30,00 m (trinta metros).

§ 5º Será considerado terraço-jardim o pavimento de cobertura de edificações de uso não residencial, destinados a convivência e lazer, sendo admitida a ocupação da cobertura de até 15% (quinze por cento) da área do pavimento, com pé-direito máximo de 3,00 m (três metros) acima da altura da edificação permitida na zona de uso de sua implantação, devendo a área coberta acrescida computar no coeficiente de aproveitamento.

Seção V

Altura da Edificação

Art. 63. Altura da edificação é a distância vertical entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, casas de máquinas de elevador, barrilete, caixa d'água e para-raios (SPDA), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas da testada do terreno.

§ 1º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média da testada com a menor cota.

§ 2º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura da edificação deverá ser calculada com base no perfil natural do terreno.

§ 3º Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA aquelas edificações ou equipamentos que estejam inseridas nas Zonas de Proteção de Aeródromos (PBZPA), em conformidade com o exigido pelas Portarias que os definem.

Seção VI

Altura Máxima da Edificação

Art. 64. A altura máxima da edificação é o índice que expressa, em metros, a altura máxima de todos os elementos da edificação, a contar da menor média aritmética da testada do terreno, incluindo telhado, antenas, para-raios, estações rádio base e demais equipamentos que possam vir a ser instalados sobre a edificação e será definida em função do limite do coeficiente de aproveitamento da zona urbanística do terreno e em função do Estudo de Sombreamento, o que for menor.

§ 1º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média com menor cota.

§ 2º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura máxima da edificação deverá ser calculada com base no perfil natural do terreno.

§ 3º Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA aquelas edificações ou equipamentos que estejam inseridos nas Zonas de Proteção de Aeródromos (PBZPA), em conformidade com o exigido pelas portarias que os definem.

Seção VII
Afastamentos

Art. 65. Os afastamentos compreendem os recuos obrigatórios da edificação em relação às divisas do lote (afastamentos laterais e de fundos) em relação ao logradouro ou área pública (afastamento frontal) e entre edificações no mesmo lote.

§ 1º Nas áreas de afastamento frontal poderão ser construídos:

- I - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação, bem como elementos componentes das instalações hidrossanitárias da edificação exceto reservatórios d'água e estações de tratamento;
- II - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação ao alinhamento com o logradouro público, após a aplicação da taxa de permeabilidade e das normas municipais de iluminação e ventilação; e
- III - depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, porte cochere, pórtico, câmaras de transformação e centrais de gás ocupando, em sua somatória, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).
- IV - vagas de bicicleta e vagas de embarque e desembarque; e
- V - vagas descobertas de veículos em residências unifamiliares.

§ 2º O pavimento em meio subsolo, quando destinado à guarda de veículos e uso comum em condomínios, poderá ocupar toda área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) a contar da média aritmética da testada do terreno.

Art. 66. Os afastamentos mínimos frontais para as edificações localizadas no Município de Vila Velha deverão obedecer às seguintes dimensões, com possibilidade de escalonamento:

- I - para edificações até 08 (oito) pavimentos: afastamento de 3,00 m (três metros);
- II - para edificações de 09 (nove) e 10 (dez) pavimentos: afastamento de 4,00 m (quatro metros);
- III - para edificações de 11 (onze) e 12 (doze) pavimentos: afastamento de 5,00 m (cinco metros);
- IV - para edificações acima de 12 (doze) pavimentos: afastamento de 6,00 m (seis metros).

§ 1º Os terrenos com testadas, laterais e fundos voltados para canais deverão obedecer aos afastamentos frontais de área não edificante mínimos de 10,00 m (dez metros) para terrenos separados dos canais por vias e 15,00 m (quinze metros) para terrenos lindeiros a canais, contados a partir da borda do canal;

§ 2º As Zonas Especiais de Desenvolvimento deverão obedecer ao afastamento frontal mínimo de 10,00 m (dez metros) para terrenos separados dos canais por vias e 15,00 m (quinze metros) para terrenos lindeiros a canais, contados a partir da borda do canal, 5,00 m (cinco metros) para vias principais e 3,00 m (três metros) para as demais vias.

§ 3º Para fins de aplicação dos afastamentos previstos nos parágrafos 1º e 2º, considera-se a borda do canal o limite iniciado a partir da borda da calha do leito regular do canal ou curso d'água, aplicável tanto aos cursos naturais quanto aos que tenham sido alterados ou retificados.

§ 4º No caso de áreas destinadas a espaços livres de uso público, em canais artificiais construídos anteriormente em

áreas privadas, o afastamento mínimo poderá ser de 5,00 m (cinco metros) a partir da borda do canal.

§ 5º Os afastamentos mínimos frontais para as edificações em terrenos lindeiros às vias consolidadas, previstas no Mapa G, do Anexo I desta Lei, deverão ser ampliados, compreendendo o somatório das seguintes áreas:

I - obtidas a partir da aplicação dos parâmetros previstos nos incisos do caput e demais parágrafos deste Artigo;

II - necessárias à implantação do novo alinhamento para a viabilização de ampliações futuras na via lindeira, de acordo com o seu respectivo nível hierárquico e com os parâmetros da seção transversal aplicável, conforme Mapa G, do Anexo I, observados os demais dispositivos da Lei Municipal N°6.756/2022, Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade- PLANMOB.

§ 6º As áreas de afastamento frontal previstas no novo alinhamento viário ficam gravadas como não edificáveis até a implantação do Plano de Alinhamento previsto.

Art. 67. Os afastamentos mínimos laterais e de fundos para as edificações localizadas no Município de Vila Velha deverão obedecer às seguintes dimensões, com possibilidade de escalonamento:

- I - para edificações de 01 (um) e 02 (dois) pavimentos: afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para afastamentos laterais e de fundos;
- II - para edificações de 03 (três) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - para edificações de 04 (quatro) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - para edificações de 05 (cinco) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,00 m (três metros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 m (dois metros);
- V - para edificações de 06 (seis) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,20 m (três metros e vinte centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 m (dois metros);
- VI - para edificações de 07 (sete) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 m (dois metros);
- VII - para edificações de 08 (oito) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,90 m (três metros e noventa centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 m (dois metros);
- VIII - para edificações de 09 (nove) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 4,30 m (quatro metros e trinta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IX - para edificações de 10 (dez) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- X - para edificações de 11 (onze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 5,10 m (cinco metros e dez centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);
- XI - para edificações de 12 (doze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros); e
- XII - para edificações acima de 12 (doze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 6,00 metros (seis metros), afastamento lateral e de fundos sem abertura de 4,00 m (quatro metros).

§ 1º As edificações residenciais unifamiliares e as edificações referidas no parágrafo 2º do artigo 60 estarão isentas da obrigatoriedade do afastamento lateral e de fundos para os

dois primeiros pavimentos não em subsolo e meio-subsolo.

§ 2º No caso de edificações constituídas de blocos independentes ou interligados por pisos em comum, deverão obedecer entre os mesmos a somatória dos afastamentos laterais conforme seu gabarito, obedecendo a distância mínima de 6,00 (seis) metros.

Seção VIII

Vagas de Estacionamento

Art. 68. As edificações residenciais, não residenciais e mistas deverão possuir o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, vagas de estacionamento de utilitários, vagas de estacionamento de motocicletas e bicicletas, área de carga e descarga, embarque e desembarque e vagas de visitantes em número condizente com a necessidade para seu bom funcionamento.

§ 1º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículo é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e a dimensão mínima da vaga próxima a lateral de paredes será de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§ 2º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículos utilitários é de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e a dimensão mínima da vaga próxima a lateral de paredes será de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) por 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), devendo observar a proporção mínima de 10% (dez por cento) da totalidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos, exceto as edificações de interesse social.

§ 3º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento de motos é de 1,00 m (um metro) por 2,00 m (dois metros), cujo número mínimo é igual a 10% (dez por cento) da totalidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos.

§ 4º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento horizontal de bicicletas é de 0,70 m (setenta centímetros) por 1,85 m (um metro e oitenta e cinco centímetros), sendo aceitas propostas técnicas que viabilizem o número previsto nesta Lei.

§ 5º Os estabelecimentos públicos e privados que disponham de estacionamento de veículos, de uso coletivo, ficam obrigados a reservar, no mínimo, 10% (dez por cento) do total de vagas para uso exclusivo de idosos e 5% (cinco por cento) do total de vagas para uso exclusivo de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e pessoas com transtorno do espectro autista (TEA), devidamente identificadas com sinalização adequada;

§ 6º A área da edificação não residencial, não será computada no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento até o limite máximo de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), apenas para fins de cálculo do número de vagas de estacionamento preconizados nesta Seção.

Art. 69. O número de vagas para as edificações, destinadas à guarda e estacionamento de veículos, à carga/descarga, ao embarque/desembarque, à guarda de bicicletas e aos visitantes, será calculado sobre a área computável da edificação com os seguintes parâmetros:

I - o número de vagas para as edificações, destinadas à guarda e estacionamento de veículos:

a) lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral:

1 - unidades de até 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área computável: 01 (uma) vaga por unidade;

2 - unidades maiores que 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área computável: 01(uma) vaga para cada 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área computável;

b) supermercados, hortomercados e hipermercados: 01 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros

quadrados) de área computável;

c) condomínios com características de habitação unifamiliar e multifamiliar:

1 - com unidades de até 40,00 m² (quarenta metros quadrados): 0,5 (meia) vaga por unidade;

2 - com unidades maiores que 40,00 m² (quarenta quatro metros quadrados) até 70,00 m² (setenta metros quadrados): 01 (uma) vaga por unidade;

3 - com unidades maiores que 70,00 m² (setenta metros quadrados) até 100,00m² (cem metros quadrados): 1,5 (uma e meia) vagas por unidade;

4 - com unidades maiores que 100,00 m² (cem metros quadrados): 02 (duas) vagas por unidade;

5 - no caso de casas germinadas, será obrigatória a disponibilização de 01 (uma) vaga por unidade habitacional, garantido dimensões e área mínima de uma vaga acessível.

d) hotéis, apart-hotéis e similares:

1 - 01 (uma) vaga para cada 05 (cinco) unidades;

2 - demais áreas computáveis: 01 (uma) vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados);

3 - com até 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 01(uma) vaga de ônibus;

4 - com mais de 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 02 (duas) vagas de ônibus;

e) motéis: 01 (uma) vaga por unidade;

f) academia de ginástica, dança e similares: 01(uma) vaga para cada 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados);

g) boates, danceterias, casa de show e casa de festas: 01 (uma) vaga para cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados);

h) igrejas, templos (local de culto ou reuniões públicas): 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

i) cinemas e teatros: 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

j) centro de convenções: 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

k) clubes recreativos, instalações e quadras esportivas e similares: 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

l) estabelecimentos de ensino infantil, fundamental e médio: 01 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados), excetuando-se as áreas de recreação e quadras cobertas;

m) estabelecimentos de ensino superior e pós-graduação: 01 (uma) vaga para 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

n) hospitais, clínicas e similares: 01 (uma) vaga a cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

o) Indústria e Logística:

1 - 01 (uma) vaga a cada 100,00 m² (cem metros quadrados) para indústrias de até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados).

2 - 01 (uma) vaga a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) para indústrias maiores que 1500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

3 - 01 (uma) vaga a cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados) para indústrias maiores que 5.000,00 m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados);

p) qualquer outro empreendimento não indicado: 01 (uma) vaga a cada 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados);

II - número de vagas destinadas à carga e descarga:

a) lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral:

1 - até 300,00m² (trezentos metros quadrados): isento;

2 - de 300,00m² (trezentos metros quadrados) até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados): 01 (uma) vaga de caminhão;

3 - acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados): 01 (uma) vaga de caminhão a cada 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

- b) supermercados, hortomercados e hipermercados:
1 - até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados): 01 (uma) vaga de carga e descarga;
2 - acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados): 01 (uma) vaga de caminhão a cada 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).
c) hotéis, apart-hotéis e Similares: 01 (uma) vaga de carga e descarga;
d) motel: 01 (uma) vaga de carga e descarga;
e) hospitais, prestadores de serviço de atendimento médico e correlatos: 01 (uma) vaga de carga e descarga;
f) indústria: 01 (uma) vaga de carga e descarga a cada 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
g) centro de convenções: 01 (uma) vaga de carga e descarga;
h) boates, danceterias, casa de show e casa de festas: 01 (uma) vaga de carga e descarga;
i) condomínios residenciais multifamiliares: 01 (uma) vaga de carga e descarga para condomínios acima de 100 (cem) unidades.
III - número de vagas destinadas à embarque e desembarque:
a) lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral:
1 - até 600,00m² (seiscentos metros quadrados): isento;
2 - de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) a 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 01 (uma) vaga de embarque e desembarque;
3 - acima de 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 02 (duas) vagas com circulação independente de embarque e desembarque.
b) supermercados, hortomercados e hipermercados:
1 - até 300,00m² (trezentos metros quadrados): isento;
2 - de 300,00m² (trezentos metros quadrados) até 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados): 01 (uma) vaga;
3 - de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) até 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 02 (duas) vagas com circulação independente de embarque e desembarque;
4 - acima de 3.000,00m² (três mil metros quadrados): 03 (duas) vagas com circulação independente de embarque e desembarque.
c) hotéis, apart-hotéis e similares: 03 (três) vagas com circulação independente de embarque e desembarque;
d) estabelecimentos de ensino superior e pós-graduação: 01 (uma) vaga com circulação independente de embarque e desembarque a cada 800,00m² (oitocentos metros quadrados);
e) estabelecimentos de ensino infantil, fundamental e médio: 01 (uma) vaga com circulação independente de embarque e desembarque a cada 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
f) hospitais, prestações de serviço de atendimento médico e correlatos: 03 (três) vagas com circulação independente de embarque e desembarque;
g) centro de convenções: 03 (três) vagas com circulação independente de embarque e desembarque;
h) condomínios residenciais multifamiliares: 01 (uma) vaga de embarque e desembarque para condomínios acima de 100 (cem) unidades.
IV - número de vagas destinadas à guarda de bicicletas:
a) lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo: 01 (uma) vaga a cada 100,00 m² (cem metros quadrados);
b) supermercados, hortomercados e hipermercados: 01 (uma) vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);
c) academias de ginástica: 01 (uma) vaga a cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados).
d) estabelecimentos de ensino médio: 01 (uma) vaga a cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);
e) estabelecimentos de ensino superior e pós-graduação: 01

- (uma) vaga a cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);
f) hospitais, clínicas e similares: 01 (uma) vaga a cada 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
g) indústria: 01 (uma) vaga a cada 1.000,00m² (mil metros quadrados);
h) condomínios residenciais multifamiliares: 0,5 (meia) vaga por unidade.
V - número de vagas destinadas à visitantes
a) condomínios residenciais multifamiliares acima de 40 (quarenta) unidades: 5% (cinco por cento) do total de unidades habitacionais.
Parágrafo único. No caso de análise dos empreendimentos sujeitos à apresentação de EIV ou EE, o quantitativo mínimo de vagas de estacionamento de automóveis, bicicletas, embarque e desembarque, carga e descarga e visitantes, deverá seguir os índices de demanda aferidos no EIV ou EE, quando a exigência destes for superior a desta legislação. Para os casos em que o estudo aferir índices inferiores a legislação, os empreendimentos terão o cálculo do número de vagas avaliado pela CEEIV que poderá propor redução ou ampliação no quantitativo das mesmas.

Seção IX

Estudo de Sombreamento

Art. 70. Na aprovação de projeto de novas edificações situadas na orla marítima será exigida a apresentação de Estudo de Sombreamento autodeclaratório, contendo gráfico de projeção da edificação na faixa de areia ao longo das praias.

§ 1º O Estudo de Sombreamento deverá ser elaborado, no mínimo, com gráfico de projeção da sombra, indicando qual programa foi utilizado, acompanhado de relatório fotográfico da edificação na faixa de praia, com projeto da planta da área e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Estudo ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), sendo auto declaratório e de total responsabilidade do requerente.

§ 2º Considera-se orla marítima, para efeito desta Lei, a faixa terrestre contida na zona costeira do Município, com largura variável, onde a construção de edificações possa gerar, pelo sombreamento, algum impacto ambiental na faixa de areia e mar correspondente.

§ 3º O Poder Executivo poderá publicar decreto específico regulamentando o Estudo de Sombreamento.

Art. 71. VETADO.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 72. Serão dispensadas de apresentação de Estudo de Sombreamento as edificações localizadas na orla marítima do município que atenderem os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - entre a Praia da Sereia até a Av. Champagnat;
a) Gabarito de 03 (três) pavimentos;
b) Altura de 10,00m (dez metros);
II - entre a Av. Champagnat até a Rua Santa Catarina
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
III - entre a Rua Prof. Augusto Ruschi até a Rua Manaus;
a) Gabarito de 03 (três) pavimentos;
b) Altura de 10,00m (dez metros);
IV - entre a Rua Manaus até a Rua Itaoca;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
V - entre a Rua Itaoca até a Rua Itagarça;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
VI - entre a Rua Itagarça até o final da Av. Estud. José Júlio de Souza;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
VII - entre a Av. Ana Pena Barcelos até a Av. Anderssem Fidalgo Pereira;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
VIII - entre a Rua Marataízes até o final da Rua Marabaia;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;

- b) Altura de 7,00m (sete metros);
IX - entre o início da Rua dos Cocais até a Alameda C;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
X - entre a Alameda C até a Av. Ipiranga;
a) Gabarito de 03 (três) pavimentos;
b) Altura de 10,00m (dez metros);
XI - entre a Av. Ipiranga até o final da Av. das Palmeiras;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros);
XII - entre o início da Av. Beira Mar até a Rua Peroá;
a) Gabarito de 02 (dois) pavimentos;
b) Altura de 7,00m (sete metros).

Art. 73. Serão dispensadas de apresentação do Estudo de Sombreamento as edificações localizadas na Orla marítima do município que atenderem às características de gabarito de até 02 (dois) pavimentos e com altura de 7,00m (sete metros).

§ 1º Serão dispensadas de apresentação do Estudo de Sombreamento as edificações localizadas nas zonas urbanísticas nas primeiras quadras da Barra do Jucu até o limite sul da orla do município definidas como Zonas de Ocupação Restrita D - ZOR-D com altura de 7,00 m (sete metros).

§ 2º As glebas localizadas como Zona de Interesse Ambiental B - ZEIA-B, que permitem a adoção dos índices urbanísticos da ZOR-A, terão limites de altura em 7,00 m (sete metros), e naquelas com a adoção de índices urbanísticos da ZOR - B conforme Mapa C.

§ 3º As glebas localizadas como Zona de Interesse Ambiental B - ZEIA-B, que permitem a adoção dos índices urbanísticos da ZOR-B, conforme Mapa C, situadas na Orla Marítima, devem apresentar o Estudo de Sombreamento.

§ 4º VETADO.

Art. 74. Os empreendimentos localizados na Orla marítima do município que em seu licenciamento urbanístico necessitarem de ações mitigadoras ou compensatórias, na forma da lei, deverão preferencialmente ser direcionados para planos de recuperação da restinga em sua área de influência direta.

§ 1º O Plano de Recuperação de Vegetação, com definição da área de influência e largura da faixa de vegetação de restinga será elaborado pelo empreendedor e aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, atendendo ao disposto nas normas federais, estaduais e municipais vigentes, em área próxima ao empreendimento e com espécies nativas definidas por Termo de Referência pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º Considera-se área de influência direta do empreendimento a parte da praia que receberá sombra por influência do mesmo, especificadas a partir do Estudo de Sombreamento elaborado pelo requerente.

Seção X

Limitações Visuais do Convento de Nossa Senhora da Penha
Art. 75. Para efeito da regulamentação do uso e ocupação do solo urbano, ficam estabelecidos os seguintes eixos denominados de "limitações visuais do Convento de Nossa Senhora da Penha":

- I - Ponto de Visada 1, localizado no eixo da Avenida Carlos Lindemberg, no cruzamento com o eixo da Rua Valdevino Vieira Nunes;
II - Ponto de Visada 2, localizado no eixo da Avenida Capixaba, no cruzamento com a Rua Antônio Estevam de Moraes;
III - Ponto de Visada 3, localizado na Rua Antônio Estevam de Moraes;
IV - Ponto de Visada 4, localizado no eixo da Avenida Antônio Ataíde com a Rua Vereadora Dozinha Justus;
V - Ponto de Visada 5, localizado no eixo da Rua Inácio Higino, no cruzamento com o eixo da Rua Professor Telmo de Souza Torres;
VI - Ponto de Visada 6, localizado no eixo da Rua Professor Telmo de Souza Torres, no cruzamento com o eixo da Rua

Alda Siqueira Mota.

§ 1º A identificação dos trechos que correspondem às 'limitações visuais do Convento de Nossa Senhora da Penha' nos pontos de visada e nos cones visuais que constam no Mapa C.1 do Anexo I, integrante desta Lei, terá sua altura máxima condicionada a não obstaculizar a visão da edificação do Convento de Nossa Senhora da Penha e um terço da parte superior do Morro.

§ 2º Os projetos de edificações e implantação de empreendimentos nos eixos mencionados e dentro dos cones com as limitações visuais do Mapa C.1 do Anexo I devem ser analisados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC, que poderá condicionar sua aprovação a novos estudos específicos para garantir a preservação da visualização dos elementos construídos e parte do Morro, componentes da imagem da cidade.

§ 3º O projeto, em nenhuma hipótese, poderá ser aprovado se comprometer a visualização de todo o Outeiro e do Convento de Nossa Senhora da Penha.

§ 4º O interessado deverá apresentar o Estudo Visual de Preservação com o projeto arquitetônico e com todos os elementos necessários a esta verificação.

§ 5º Norma infralegal do Poder Executivo regulamentará as normas e os parâmetros para apresentação e análise técnica do Estudo Visual de Preservação.

CAPÍTULO II

DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 76. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos do solo:

- I - residencial;
II - não residencial;
III - misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, de lazer, institucional e industrial.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial na mesma edificação ou terreno.

§ 4º Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam às características e finalidades das respectivas zonas, conforme Anexo II - Tabela de atividades econômicas e graus de impacto correspondentes.

Art. 77. Ressalvadas as limitações do licenciamento ambiental, as atividades são classificadas segundo Grau de Impacto, conforme Anexo II - Tabela de atividades econômicas e graus de impacto correspondentes.

§ 1º O uso residencial será permitido em todos os zoneamentos definidos por esta lei, desde que estejam em consonância com a ambiência urbana consolidada no local e atendam aos índices urbanísticos determinados para o zoneamento em questão.

§ 2º Os casos omissos ou conflitantes quanto às atividades previstas na tabela constante do Anexo II serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC, que poderá definir o enquadramento da atividade, a partir de parecer técnico fundamentado.

§ 3º A Tabela do Anexo II, do Grau de Atividades referenciadas no CNAE, não se aplica às edificações residenciais ou residenciais mistas e nem às atividades previstas no Grupo 41.1, 41.2 e 43.1 para fins de enquadramento do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Estudo Especial, devendo para estes casos serem observados os artigos 324 e 325 desta Lei, respectivamente.

Art. 78. As atividades não expressamente previstas como permitidas na Tabela de Atividades, constante do Anexo II, poderão ser admitidas a título de tolerância, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I - corresponderem a usos enquadrados em grau imediatamente superior ao autorizado para a zona de uso em que se localizem;
II - apresentarem relatório técnico sobre a viabilidade do empreendimento, devidamente fundamentado e assinado por

profissional legalmente habilitado;

III - apresentarem manifestação técnica da Câmara Técnica do Conselho Municipal da Cidade; e

IV - obterem prévia anuência do Conselho Municipal da Cidade, mediante deliberação fundamentada.

Art. 79. A implantação de aeródromos, heliportos e helipontos será considerada Grau de Impacto 4 e 5 e exigirá:

I - autorização prévia expedida pela Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC;

II - aprovação de Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, com os parâmetros de incomodidade aplicáveis;

III - relatório com a análise do projeto e dos impactos previstos tornado público com no mínimo 15 (quinze) dias antes de Audiência Pública; e

IV - atendimento às condições de instalação e operacionalização aprovadas pela Aeronáutica.

§ 1º Os documentos a serem apresentados aos órgãos municipais competentes, os procedimentos para avaliação e apreciação do pedido de implantação de helipontos e o Termo de Referência serão regulamentados por decreto.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, no caso dos helipontos, deverá:

I - analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, relativos a:

a) uso e ocupação do solo num raio de 500,00 m (quinhentos metros) contados a partir da laje de pouso e decolagem do heliponto;

b) ruído emitido pelo pouso e decolagem de helicópteros no heliponto, com base no maior helicóptero previsto para o local;

c) ruído de fundo do local de implantação, medido em dia útil, durante o período proposto para o funcionamento do heliponto;

d) definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;

II - indicar horário de funcionamento, dentro do período compreendido entre 7h (sete horas) e 22h (vinte e duas horas), em função dos usos existentes e das características da região, de forma a minimizar a incomodidade;

III - demonstrar a observância de raio de 1.000,00 m (mil metros) em relação a estabelecimentos de ensino seriado, faculdades, universidades, estabelecimentos hospitalares, maternidades, prontos-socorros, creches, asilos, orfanatos, sanatórios, casas de repouso e geriátricas e equipamentos públicos relevantes, não se aplicando essa exigência:

a) aos helipontos situados em edificações destinadas a hospitais, órgãos públicos de policiamento, segurança ou defesa nacional; e

b) sede dos governos municipal e estadual.

IV - demonstrar, em planta, todos os estabelecimentos de ensino seriado, faculdades, universidades, estabelecimentos hospitalares, maternidades, prontos-socorros, creches, asilos, orfanatos, sanatórios, casas de repouso e geriátricas e demais equipamentos públicos relevantes, existentes em raio de 500,00 m (quinhentos metros) do heliponto objetivo do estudo;

V - demonstrar, em planta, todos os helipontos existentes em raio de 1.000,00 m (mil metros) do heliponto objeto do estudo;

VI - avaliar o nível de pressão sonora resultante das operações do heliponto, de acordo com o disposto nas Normas Técnicas Brasileiras, bem como nas disposições legais referentes ao tema, não podendo o ruído emitido pelo helicóptero ultrapassar o limite máximo de 95 dB (noventa e cinco decibéis) na operação de pouso e decolagem, medido a uma distância da área impactada a ser definida em decreto;

VII - indicar o número máximo de pousos e decolagens diárias, de acordo com as normas técnicas aplicáveis, com análise dos helipontos nas imediações do imóvel objeto de exame, de forma a compatibilizar o nível de pressão sonora

ocasionado pela operação dos mesmos com o permitido para a região de implantação, de acordo com o limite previsto para a respectiva zona de uso; e

VIII - obter a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 80. A classificação das atividades não residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Fiscal, agrupadas por tamanho e grau de impacto, que constam do Anexo II - Tabela de atividades econômicas e graus de impacto correspondentes.

Art. 81. Ficam proibidas as atividades que não estejam definidas como permitidas nas zonas urbanísticas ou que não atendam aos critérios de atividade considerada tolerada conforme disposto nesta Lei:

I - a construção de edificações para atividades às quais sejam consideradas como de uso incompatível em relação à zona onde se pretenda a sua implantação;

II - a mudança de destinação de edificação para atividades às quais sejam consideradas como de uso incompatível à zona onde se pretenda a sua implantação.

Seção I Dos Hotéis

Art. 82. Considerando a vocação turística do município, o Plano Diretor Municipal incentivará a implantação de hotéis e meios de hospedagem, de acordo com as diretrizes especiais desta Seção.

Parágrafo único. Considera-se edificação hoteleira o imóvel destinado ao uso não residencial, do grupo "Hospedagem", caracterizado pela oferta remunerada de hospedagem transitória, com administração centralizada e prestação de serviços hoteleiros.

Art. 83. As edificações hoteleiras deverão atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos mínimos de projeto e funcionamento:

I - unidades habitacionais (UH) padronizadas, com área útil mínima de 14,00 m² (quatorze metros quadrados) para quartos simples ou duplos, admitida variação conforme categoria oficial do empreendimento;

II - banheiro privativo completo em cada unidade habitacional, com área mínima de 2,50 m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados);

III - ausência de cozinha completa nas unidades habitacionais, sendo admitida copa compacta equipada, no máximo, com frigobar, micro-ondas e pia de apoio;

IV - percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) de área comum em relação à área total construída computável;

V - recepção com atendimento 24 (vinte e quatro) horas, balcão e área de espera dimensionada;

VI - lobby ou sala de estar proporcional ao número de unidades habitacionais;

VII - corredores de circulação interna com largura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

VIII - área destinada a café da manhã, restaurante ou copa de apoio dimensionada para o atendimento simultâneo de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos hóspedes;

IX - rouparia e área de governança, ainda que a lavanderia seja terceirizada;

X - elevadores de serviço ou escada de serviço exclusiva quando o edifício possuir mais de 5 (cinco) pavimentos ou mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais;

XI - acesso de serviço independente para carga, descarga, malas e alimentos;

XII - reserva de área de embarque e desembarque coberto para veículos de passeio, táxis, vans e, quando o porte do hotel justificar, ônibus de turismo;

XIII - atendimento integral às normas brasileiras de acessibilidade (ABNT NBR 9050 e Lei Federal nº 13.146/2015);

XIV - sistemas de prevenção e combate a incêndio e pânico conforme legislação estadual e norma técnica vigente, incluindo, obrigatoriamente, chuveiros automáticos (sprinklers) em edifícios com altura superior a 20,00 m (vinte metros) ou classificados como 3 estrelas ou superior.

§ 1º O enquadramento como hotel será comprovado mediante apresentação de plantas simplificadas, quadro de áreas, memorial justificativo e declaração de hospedagem transitória sem caráter de moradia permanente.

§ 2º A falta de qualquer um dos requisitos previstos neste artigo implicará o reenquadramento do uso como residencial multifamiliar ou de serviços, com aplicação dos parâmetros urbanísticos correspondentes.

Art. 84. O uso hoteleiro é permitido e incentivado nas seguintes zonas urbanísticas: ZOP-A, ZOP-B, ZOP-C, ZEIE-B, ZEIC-C e ZOR-F, observados os parâmetros edifícios e de uso de cada zona.

§ 1º Como incentivo à implantação de hotéis nas zonas previstas no artigo anterior, fica autorizada a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo da referida zona, sem a exigência de pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º Os demais parâmetros urbanísticos (recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito etc.) permanecerão regidos pelas disposições específicas de cada zona.

Art. 85. A exigência de vagas de estacionamento para hotéis observará o previsto no Artigo 69 desta lei, sendo admitida redução ou dispensa fundamentada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo Especial (EE) que comprove alta acessibilidade por transporte público coletivo ou compartilhado.

Seção II

Da Consulta Prévia

Art. 86. A Consulta Prévia é o instrumento por meio do qual o interessado obtém informações sobre a viabilidade de uso e ocupação do solo para fins de licenciamento ambiental ou para desenvolvimento de projetos de edificação, conforme os parâmetros definidos no Plano Diretor Municipal e na legislação urbanística e ambiental vigente.

Art. 87. A Consulta Prévia resulta na emissão de Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 88. O Ofício de Índices Urbanísticos é o documento que informa os parâmetros urbanísticos aplicáveis a determinado imóvel, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, recuos e demais índices definidos pela legislação.

§ 1º Trata-se de documento fundamental para subsidiar o requerente na elaboração de projetos de edificação e ocupação do solo.

§ 2º Aplica-se às regras da Consulta Prévia ao Ofício de Índices Urbanísticos.

Subseção I

Da Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo

Art. 89. A Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo é um documento que verifica se uma determinada atividade pode ser realizada em um local específico, conforme o zoneamento urbano, a legislação urbanística e ambiental e o Plano Diretor Municipal.

§ 1º É um documento obrigatório para fins de obtenção de licenças, alvarás ou autorizações junto a órgãos ambientais ou demais entidades reguladoras, sendo exigido, por exemplo, para instruir processos de licenciamento ambiental.

§ 2º A emissão da Carta de Anuência não autoriza, por si só, a instalação do empreendimento, mas expressa a anuência do Município quanto à compatibilidade do uso e ocupação do solo para a atividade declarada.

Art. 90. A Carta de Anuência é de caráter autodeclaratório, sendo de responsabilidade exclusiva do solicitante o correto preenchimento das informações, que deverão conter, obrigatoriamente:

I - a área de construção vinculada à atividade para enquadramento urbanístico;

II - os CNAEs correspondentes da empresa; e

III - o endereço completo do imóvel.

Parágrafo único. Considera-se área de construção vinculada à atividade aquela efetivamente utilizada para a realização da atividade pretendida, não se incluindo, para fins de cômputo,

as vagas de estacionamento, garagens, áreas de circulação de veículos e pedestres, varandas abertas, e bem como quaisquer outros espaços desde que não diretamente destinados ao exercício da atividade-fim.

Art. 91. Quando se tratar de Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo para Fins de Licenciamento Ambiental, deverá ser informada a área vinculada à atividade e área total do empreendimento, para atendimento aos parâmetros específicos da legislação do Licenciamento Ambiental.

Parágrafo único. No caso citado no caput, o enquadramento urbanístico se dará pela área vinculada à atividade, enquanto o enquadramento ambiental será definido pela Legislação Ambiental.

Art. 92. A viabilidade da atividade será analisada com base na "Tabela de Atividades Econômicas e Graus de Impacto das Correspondentes", prevista neste Plano Diretor, no Anexo II.

Art. 93. A Carta de Anuência poderá ser emitida:

I - de forma automática, por meio do sistema eletrônico Vila Velha Ágil, quando não houver restrições urbanísticas, ambientais ou de patrimônio histórico no local da atividade;

II - por meio de processo administrativo regular, quando a área objeto de análise estiver inserida em zoneamentos ou áreas sem restrições específicas.

Art. 94. Para emissão da Carta de Anuência será devida taxa referente à "Consulta Técnica", conforme regulamentação própria.

Art. 95. O modelo, os critérios técnicos e os procedimentos para emissão da Carta de Anuência serão regulamentados por norma infralegal da Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA URBANA MUNICIPAL

Art. 96. A estrutura urbana do Município é constituída por Macrozonas e Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 97. O território do município subdivide-se em macrozonas, constituído por áreas urbanas e rurais, estabelecidas segundo condições de uso e ocupação do solo, e de acordo com a seguinte classificação:

I - Macrozona de Consolidação Urbana 01;

II - Macrozona de Consolidação Urbana 02;

III - Macrozona de Consolidação Urbana 03;

IV - Macrozona do Rio Jucu;

V - Macrozona de Reestruturação Urbana;

VI - Macrozona de Uso Agropecuário;

VII - Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 98. Ficam delimitados, por georreferenciamento, o Perímetro Urbano, as Macrozonas, o Zoneamento Urbanístico, as Zonas Especiais de Interesse Ambiental, os Bens de Interesse Cultural, os Cones Aeroviários e o Sistema Viário, todos conforme o Anexo I, respectivamente os Mapas A, B, C, D, E, F e G integrantes desta Lei.

Art. 99. O Zoneamento Urbanístico que está delimitado conforme Anexo I, Mapa C, subdivide-se em:

I - Zona de Ocupação Prioritária - ZOP;

II - Zona de Ocupação Controlada - ZOC;

III - Zona de Ocupação Restrita - ZOR;

IV - Zona de Especial Interesse - ZEI;

V - Zona Especial de Desenvolvimento - ZED; e

VI - Zona Agro Sustentável - ZAS;

Seção I

Do Macrozoneamento

Art. 100. A divisão territorial de Vila Velha reflete a equação entre condicionantes ambientais, densidades urbanas e capacidade da infraestrutura instalada e possível de ser ampliada, considerando:

I - o estoque ocioso de terras, representado pelos vazios urbanos;

II - a capacidade de renovação urbana das áreas urbanizadas e consolidadas;

III - a integração do território municipal;

IV - as áreas prioritárias para o desenvolvimento de atividades rurais; e

V - os atributos ambientais e condicionantes específicas à

ocupação.

Art. 101. O macrozoneamento decorrente da divisão territorial de Vila Velha tem como objetivos:

- I - atender demandas presentes para redução das desigualdades sociais e inclusão socioterritorial;
- II - superar passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e ocupação do solo decorrente dos processos de urbanização;
- III - orientar a integração das políticas setoriais;
- IV - valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

Art. 102. A garantia de dotação de infraestrutura eficiente nas parcelas do território, destinadas aos usos urbanos é fator primordial para o cumprimento dos objetivos definidos para o macrozoneamento.

Art. 103. O uso e ocupação do solo nas macrozonas devem evitar as áreas de risco e vulnerabilidade ambiental descritas no Mapa de Risco elaborado pelo Órgão Municipal de Proteção e Defesa Civil.

§ 1º Para efeito desta Lei, são consideradas Áreas de Risco e Vulnerabilidade Ambiental:

- I - os locais onde exista a possibilidade de ocorrência de acidentes ou deslizamentos que possam causar dano ambiental e/ou comprometer a segurança da população ou um ecossistema;
- II - as áreas de cruzamentos e rodovias com rios;
- III - as áreas delimitadas pelo Órgão Municipal de Proteção e Defesa Civil no Mapa de Risco e Vulnerabilidades; e
- IV - áreas delimitadas no Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR.

§ 2º A definição e delimitação das Áreas de Risco e Vulnerabilidade Ambiental do Município podem ser complementadas ou modificadas por novos estudos e mapeamentos de órgãos públicos municipal, estadual e federal.

§ 3º Deverá ser dada ampla publicidade sempre que houver modificações e novos mapeamentos das Áreas de Risco e/ou Vulnerabilidade Ambiental.

Art. 104. Os objetivos a serem alcançados nas Macrozonas de Consolidação Urbana 01 são:

- I - promover a renovação urbana com a indução da ocupação dos vazios urbanos;
- II - incentivar a produção de habitação de interesse social;
- III - melhorar a infraestrutura básica para possibilitar adensamento;
- IV - qualificar os espaços públicos;
- V - promover melhorias viárias nas ligações interbairros e metropolitana; e
- VI - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico.

Art. 105. Os objetivos a serem alcançados nas Macrozonas de Consolidação Urbana 02 são:

- I - promover a renovação urbana com a indução da ocupação dos vazios urbanos;
- II - incentivar a produção de habitação de interesse social;
- III - melhorar a infraestrutura básica para possibilitar adensamento;
- IV - promover a regularização fundiária de forma integrada com os Planos Setoriais;
- V - qualificar os espaços públicos;
- VI - promover melhorias viárias nas ligações intrabairros e metropolitana; e
- VII - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico.

Art. 106. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Consolidação Urbana 03 são:

- I - estimular atividades retro portuárias e de apoio logístico com a instalação de grandes empreendimentos;
- II - induzir a ocupação dos vazios urbanos;
- III - promover a ligação da macroárea consolidada com o restante do território;
- IV - promover melhorias viárias nas ligações intrabairros e

metropolitana;

V - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico; e

VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação da área delimitada como de interesse ambiental da Lagoa Encantada.

Art. 107. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona do Rio Jucu são:

- I - compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a preservação das áreas identificadas como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;
- II - permitir o uso comercial e de serviços como suporte às atividades residenciais e voltadas ao turismo ecológico;
- III - qualificar os espaços públicos;
- IV - promover a integração viária com as áreas urbanas consolidadas;
- V - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos;
- VI - controlar os usos e ocupações com a preservação do Parque de Jacarenema e do Rio Jucu; e
- VII - controlar a ocupação em áreas identificadas como ambientalmente sensíveis.

Art. 108. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Reestruturação Urbana são:

- I - estimular atividades de geração de emprego e renda para a população local;
- II - promover a habitação de interesse social e a inclusão social;
- III - promover a regularização fundiária de forma integrada com os Planos Setoriais;
- IV - qualificar os espaços públicos;
- V - promover a integração viária entre as áreas urbanas consolidadas;
- VI - compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a preservação das áreas identificadas como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;
- VII - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação do Parque de Jacarenema, da Lagoa de Jabaeté, da Lagoa Grande e do Rio Jucu; e
- VIII - controlar a ocupação em áreas identificadas como ambientalmente sensíveis.

Art. 109. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Uso Agropecuário são:

- I - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos e das nascentes;
- II - estimular a permanência das atividades agrícolas e de pecuária;
- III - promover o desenvolvimento do agroturismo e do turismo ecológico;
- IV - estruturar o sistema viário garantindo a acessibilidade e integração da produção e das atividades econômicas (agrícolas); e
- V - compatibilizar usos com a preservação das áreas e/ou elementos identificados como de interesse ambiental, paisagístico e cultural.

Art. 110. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Expansão Urbana são:

- I - estimular a implantação de atividades de logística e industriais limpas;
- II - otimizar o sistema viário existente e a infraestrutura instalada, principalmente o gasoduto, as linhas de transmissão de energia, BR 101 e BR 262, ES 388, Rodovia ES 471 (Leste-Oeste) e ferrovia litorânea, de modo a dar suporte às atividades portuárias e à articulação com a Macrozona Consolidada 03.
- III - incentivar a instalação de infraestrutura de apoio à circulação dos bens e produtos do Município;
- IV - estimular atividades de geração de emprego e renda para a população local;
- V - compatibilizar usos com a preservação das áreas e/ou elementos identificados como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;
- VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação da Lagoa de Jabaeté e do Rio Jucu;

- VII - controlar a expansão urbana;
- VIII - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos e nascentes; e
- IX - implementar a produção turística rural, estimulando atividades turísticas voltadas ao descanso e lazer.

Seção II

Do Zoneamento Urbanístico

Art. 111. O Zoneamento Urbanístico está delimitado conforme o Mapa C, do Anexo I, e é estabelecido segundo as condições de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Quando o lote estiver inserido em dois ou mais zoneamentos urbanísticos, o interessado deverá solicitar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade - SEMDU análise para definição do enquadramento em um dos zoneamentos, com parecer técnico fundamentado, sujeito à aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Art. 112. Para a aprovação de projetos e a concessão de licenças para execução de obras em áreas situadas na Zona Rural do Município, aplicar-se-ão as seguintes normas:

I - o requerente poderá adotar, para o empreendimento pretendido, os índices urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita A - ZOR-A, dispensada a necessidade de envio do processo ao Conselho Municipal da Cidade - CMC, podendo a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade - SEMDU deliberar sobre a aprovação, desde que o empreendimento atenda aos objetivos da Zona listados nesta lei.

II - a aprovação do projeto e a concessão da licença de obras ficam condicionadas à apresentação, pelo requerente, de laudo técnico ambiental que declare a inexistência de impedimentos ou de atributos ambientais na área a ser edificada, elaborado e assinado por profissional legalmente habilitado.

III - o laudo a que se refere o inciso anterior, deverá ser acompanhado de anuência do órgão ambiental competente, municipal, estadual ou federal, conforme o caso.

IV - caso os índices da ZOR-A não sejam suficientes para atender ao empreendimento pretendido, o requerente poderá solicitar que o Conselho Municipal da Cidade - CMC, analise da viabilidade de atendimento ao pleito, definindo os parâmetros urbanísticos a serem observados para a edificação ou atividade.

Subseção I

Zona de Ocupação Prioritária - ZOP

Art. 113. A Zona de Ocupação Prioritária - ZOP corresponde à parcela do território municipal com melhor infraestrutura ou com potencial para incremento, onde deve ocorrer o incentivo ao adensamento e à renovação urbana, com predominância do uso residencial e prevenção de impactos gerados por usos e atividades econômicas potencialmente geradoras de impacto urbano e ambiental.

Art. 114. Os objetivos da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP são:

- I - promover a qualificação urbanística e ambiental das áreas urbanas consolidadas;
- II - otimizar a infraestrutura existente;
- III - qualificar os bairros e localidades consolidadas;
- IV - induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- V - requalificar a paisagem urbana;
- VI - orientar a convivência adequada de usos e atividades diferentes;
- VII - introduzir novas dinâmicas urbanas;
- VIII - absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infraestrutura;
- IX - intensificar usos condicionados à implantação de equipamentos urbanos e sociais e à implantação de infraestrutura de suporte;
- X - garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural; e
- XI - incentivar a instalação de atividades complementares ao

turismo em suas várias modalidades.

Art. 115. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP são:

I - Zona de Ocupação Prioritária A - ZOP-A:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,3 (zero vírgula três);
- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0 (três vírgula zero);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,5 (três vírgula cinco);
- d) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);
- e) Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);
- f) Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento;
- g) Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- h) Altura Máxima da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- i) Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- j) Modelo de Parcelamento C: MP-C com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros).

II - Zona de Ocupação Prioritária B - ZOP-B:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);
- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0 (três vírgula zero);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,5 (três vírgula cinco);
- d) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);
- e) Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);
- f) Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento;
- g) Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- h) Altura Máxima da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- i) Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- j) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - Zona de Ocupação Prioritária C - ZOP-C:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);
- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,5 (três vírgula cinco);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0 (quatro vírgula zero);
- d) Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);
- e) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);
- f) Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- g) Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- h) Altura Máxima da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, por interferência em cones aeroviários, e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- i) Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- j) Modelo de Parcelamento D: MP-D com área de mínima 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Subseção II

Zona de Ocupação Controlada - ZOC

Art. 116. A Zona de Ocupação Controlada constitui-se em áreas ocupadas com baixa oferta de infraestrutura implantada ou com infraestrutura comprometida com a ocupação existente, com predominância de uso residencial, onde deve ocorrer um maior controle da ocupação, sobretudo do adensamento.

Art. 117. Os objetivos da Zona de Ocupação Controlada - ZOC são:

I - evitar, através de densidade calculada, a sobrecarga à infraestrutura existente;

II - incentivar a implantação de atividades com baixa densidade;

III - controlar a utilização das faixas de domínio das vias arteriais que cruzam a área urbana;

IV - regulamentar e disciplinar a ocupação das faixas ao longo de importantes vias urbanas; e

V - compatibilizar o uso e ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio cultural.

Art. 118. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Controlada - ZOC são:

I - Zona de Ocupação Controlada A - ZOC-A:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,0 (dois vírgula zero);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);

d) Gabarito: 06 (seis) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: limitada em 27,00 m (vinte e sete metros) e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

f) Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

g) Grau de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento D: MP-D com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros);

II - Zona de Ocupação Controlada B - ZOC-B:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois vírgula cinco);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);

d) Gabarito: 08 (oito) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: limitada em 32,00 m (trinta e dois metros) ou por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

f) Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e pelos Estudos de Sombreamento, o que for menor;

g) Grau de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

Subseção III

Zona de Ocupação Restrita - ZOR

Art. 119. A Zona de Ocupação Restrita constitui-se pelos vazios urbanos ou áreas próximas a remanescentes ambientais, áreas de interesse ambiental, orla municipal ou áreas com baixa infraestrutura existente e sem potencial para sua qualificação, observando-se as condições ambientais a serem protegidas.

Art. 120. Os objetivos da Zona de Ocupação Restrita - ZOR são:

I - restringir a expansão urbana nas áreas de transição rural-urbano;

II - conter a expansão urbana nas áreas de remanescentes florestais, e de interesse ambiental;

III - proteger as faixas marginais de proteção dos rios e lagoas;

IV - incentivar atividades de apoio ao turismo ecológico e rural;

V - estimular a implantação de sítios e chácaras de recreio; e

VI - limitar o parcelamento urbano.

Art. 121. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita - ZOR são:

I - Zona de Ocupação Restrita A - ZOR-A:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,7 (zero vírgula sete);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 35% (trinta e cinco por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 35% (trinta e cinco por cento);

d) Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: 7,00 m (sete metros);

f) Altura Máxima da Edificação: 9,00 m (nove metros), limitada pelos estudos de sombreamento e por interferência em cones aeroviários, o que for menor;

g) Grau de Impacto Permitido: 1, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento G: MP-G com área mínima de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00 m (vinte metros) ou MP-E com área mínima de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

II - Zona de Ocupação Restrita B - ZOR-B:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,8 (zero vírgula oito);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 35% (trinta e cinco por cento);

d) Gabarito: 03 (três) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: limitada em 15,00 m (quinze metros);

f) Altura Máxima da Edificação: 15,00 m (quinze metros), limitada por interferência em cones aeroviários e pelos estudos de sombreamento, o que for menor;

g) Grau de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento E: MP-E com área mínima de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

III - Zona de Ocupação Restrita C - ZOR-C:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 45% (quarenta e cinco por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 35% (trinta e cinco por cento);

d) Gabarito: 04 (quatro) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: limitada em 24,00 m (vinte e quatro metros);

f) Altura Máxima da Edificação: 24,00 m (vinte e quatro metros) limitada por interferência em cones aeroviários;

g) Grau de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento C - MP-C: área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

IV - Zona de Ocupação Restrita D - ZOR-D:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um);

b) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);

c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);

d) Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

e) Altura da Edificação: limitada em 7,00 m (sete metros);

f) Altura Máxima da Edificação: 8,00 m (oito metros), limitada por interferência em cones aeroviários e pelos estudos de sombreamento, o que for menor;

g) Grau de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

h) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

V - Zona de Ocupação Restrita E - ZOR-E:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (um vírgula cinco);

- b) Taxa de Ocupação Máxima: 55% (cinquenta e cinco por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);
- d) Gabarito: 03 (três) Pavimentos;
- e) Altura da Edificação: limitada em 15,00 m (quinze metros);
- f) Altura Máxima da Edificação: limitada em 15,00 m (quinze metros), por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- g) Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- h) Modelo de Parcelamento D: MP-D com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros);
- VI - Zona de Ocupação Restrita F - ZOR-F:
- a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);
- b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois vírgula cinco);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,7 (dois vírgula sete);
- d) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);
- e) Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);
- f) Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e pelos estudos de sombreamento, o que for menor;
- g) Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- h) Altura Máxima da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- i) Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- j) Modelo de Parcelamento D: MP-D com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Subseção IV

Zonas de Especial Interesse - ZEI

Art. 122. As Zonas de Especial Interesse compreendem as áreas do território que exigem tratamento diferenciado para efeito da aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e para indução do desenvolvimento urbano.

Art. 123. As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

- I - Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;
- II - Zonas de Especial Interesse Cultural - ZEIC;
- III - Zonas de Especial Interesse Empresarial - ZEIE;
- IV - Zonas de Especial Interesse Público - ZEIP; e
- V - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

Art. 124. Os parâmetros urbanísticos para as Zonas de Especial Interesse - ZEI criadas nesta Lei deverão ser compatíveis com as estratégias para o desenvolvimento sustentável, com os Planos Setoriais e com os objetivos das macrozonas instituídas e demais disposições pertinentes, respeitando:

- I - a classificação das vias conforme sua hierarquia e função;
- II - o enquadramento dos usos conforme os graus de impacto urbano;
- III - a cobrança de contrapartidas que sejam necessárias ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, conforme estabelecido nesta Lei;
- IV - a promoção da acessibilidade dos espaços públicos, passeios e calçadas.

Subseção V

Zona de Especial Interesse Ambiental - ZEIA

Art. 125. As Zonas de Especial Interesse Ambiental são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, onde é fundamental a proteção e a conservação dos recursos naturais, com sua adequada utilização visando à preservação do meio ambiente.

Art. 126. Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são:

- I - consolidar as Unidades de Conservação Ambiental;

II - proteger as áreas de restinga;

III - compatibilizar com as atividades de lazer, turismo e educação ambiental;

IV - proteger ecossistemas sensíveis e áreas de interesse ambiental, como alagáveis ou brejosos;

V - promover a proteção da margem de rios e canais a fim de possibilitar as ações conjuntas entre os diversos níveis de governo para suas ações de manutenção e conservação;

VI - proteger todas as lagoas e matas e seu entorno; e

VII - promover a criação de Parques Urbanos.

Art. 127. As Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA classificam-se em:

I - ZEIA-A - ilhas, áreas de interesse ambiental e unidades de conservação instituídas pelo Município, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e que deverão ser mantidas como unidades de conservação da natureza, conforme sua finalidade, respeitando seus respectivos planos de manejo;

II - ZEIA-B - áreas de preservação permanente ou parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, com características ambientais e paisagísticas cujas funções são proteger o meio ambiente e com ocupação urbanística restrita.

§ 1º Nas ZEIA-B a ocupação urbanística restrita será permitida em áreas não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente pela legislação federal, Unidades de Conservação de Proteção Integral instituídas ou na ausência de outras legislações restritivas, e após aprovação no Conselho Municipal de Meio Ambiente e no Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º Nas ZEIA-B a ocupação será permitida com os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita A - ZOR-A para atividades de habitação unifamiliar e permitidos os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita B - ZOR-B para atividades hoteleiras, meios de hospedagem, de turismo e de lazer.

§ 3º Os terrenos privados localizados nas ZEIA-A e ZEIA-B ficam autorizados transferir o direito de construir para as zonas passíveis de outorga onerosa, desde que a área do terreno seja doada ao poder público municipal.

§ 4º A transferência do direito de construir para as zonas passíveis de outorga onerosa, conforme parágrafo anterior, deve usar a área do terreno como correspondente área de construção a ser transferida.

Art. 128. Os terrenos privados localizados na ZEIA-A e ZEIA-B podem ser doados em sua totalidade, ou parte deles, para a Municipalidade como contrapartida ambiental e/ou pagamento de dívida ativa municipal.

§ 1º Quando se fizer necessário o parcelamento do solo para doação de que trata o Caput fica dispensada a exigência de doação por desmembramento, quando for o caso.

§ 2º Poderá ser concedido benefício tributário ambiental ao contribuinte, mediante a adoção dos princípios da sustentabilidade nos imóveis urbanos, tais como captação e reuso de água, aumento da permeabilidade do solo, conservação de arborização urbana, dentre outras práticas que estimulem a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente.

§ 3º Legislação específica regulamentará a concessão do benefício tributário ambiental.

Subseção VI

Zona de Especial Interesse Cultural - ZEIC

Art. 129. A Zona de Especial Interesse Cultural - ZEIC constitui-se de áreas destinadas à proteção do patrimônio histórico, cultural e natural, com o objetivo de garantir a proteção e valorização dos bens existentes.

Art. 130. Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC são:

- I - preservar os locais de interesse cultural e a configuração da paisagem urbana;
- II - garantir a ambiência dos elementos históricos, culturais e ambientais de relevância municipal;
- III - garantir a preservação visual dos bens do patrimônio cultural e natural de Vila Velha, principalmente o Outeiro e

Convento de Nossa Senhora da Penha;

IV - incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados ou subutilizados com usos compatíveis aos objetivos desta Zona, incentivando a recuperação dos imóveis de interesse à preservação;

V - incentivar atividades econômicas e turísticas a fim de promover o desenvolvimento social e humano.

Art. 131. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Cultural - ZEIC são:

I - Zona de Interesse Cultural A - ZEIC-A:

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (um vírgula cinco);

c) Taxa de Ocupação Máxima: 70% (setenta por cento);

d) Taxa de Permeabilidade Mínima: 10% (dez por cento);

e) Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

f) Altura da Edificação: limitada em 8,00 m (oito metros);

g) Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha conforme Portaria do IPHAN nº 27/2022 ou outra norma desse mesmo órgão que venha a substituí-la, o que for menor.

h) Gaus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

i) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

II - Zona de Interesse Cultural B - ZEIC-B:

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,0 (dois);

c) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 (dois vírgula cinco);

d) Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);

e) Taxa de Permeabilidade Mínima: 10% (dez por cento);

f) Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento da Penha, o que for menor;

g) Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento da Penha, o que for menor;

h) Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha, o que for menor;

i) Gaus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

j) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - Zona de Interesse Cultural C - ZEIC-C:

a) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

b) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois vírgula cinco);

c) Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

d) Taxa de Permeabilidade Mínima: 10% (dez por cento);

e) Gabarito: 02 (dois) Pavimentos sem consulta ao IPHAN e permitido acima de 02 (dois) Pavimentos até 10 (dez) Pavimentos somente após aprovação do IPHAN;

f) Altura da Edificação: limitada em 8,00 m (oito metros) sem consulta ao IPHAN e permitido acima de 8,00 m (oito metros) até 32,00 m (trinta e dois metros) somente após aprovação do IPHAN;

g) Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha e limitação da Portaria do IPHAN nº 27/2022 ou outra norma desse mesmo órgão que venha a substituí-la, o que for menor;

h) Gaus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

i) Modelo de Parcelamento B: MP-B com área mínima de

250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

Subseção VII

Zona de Especial Interesse Empresarial - ZEIE

Art. 132. As Zonas de Especial Interesse Empresarial - ZEIE são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações, compatíveis com os objetivos estabelecidos para as Macrozonas.

Art. 133. Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Empresarial - ZEIE são:

I - promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda;

II - implementar Operações Urbanas Consorciadas;

III - ampliar atividades portuárias e apoio ao turismo;

IV - implantar infraestrutura portuária e retro portuária, considerando a necessidade de adequação e compatibilização dos acessos viários com a ocupação existente, visando a solução de conflitos de usos e a passagem de acesso ao porto;

V - compatibilizar a barreira física do pátio de manobra da Ferrovia com novos usos e atividades;

VI - incentivar a ocupação de terrenos lindeiros aos Eixos de Mobilidade Urbana e Transporte com atividades empresariais e de serviços.

Art. 134. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Empresarial A - ZEIE-A são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (um vírgula cinco);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 (dois vírgula cinco);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 70% (setenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);

VI - Gabarito: 6 (seis) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: limitada em 27,00 m (vinte e sete metros) e interferência em cones aeroviários, o que for menor, interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Gaus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento F: MP-F com área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) ou MP-D com área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Art. 135. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Empresarial B - ZEIE-B são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,5 (três vírgula cinco);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0 (quatro);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 70% (setenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);

VI - Gabarito: limitada pela interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pela interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha, o que for menor;

IX - Gaus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento F: MP-F com área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) ou MP-C com área mínima de

300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros).

Subseção VIII

Zona de Especial Interesse Público - ZEIP

Art. 136. As Zonas de Especial Interesse Público são áreas do território municipal, de propriedade ou interesse público, onde é fundamental a manutenção e qualificação dos espaços livres de uso público ou voltados à implantação de equipamentos públicos.

Art. 137. Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Público - ZEIP's são:

I - garantir a reserva de áreas de espaço livre de uso público;
II - fomentar a qualificação dos espaços públicos municipais;
e

III - permitir, em consonância com as demandas dos moradores, a utilização dos espaços de forma que melhor aprouverem as necessidades da região, desde que cumpridas as finalidades previstas no parcelamento do solo quanto à reserva e destinação de áreas públicas.

Parágrafo único. A delimitação das Zonas de Especial Interesse Público ZEIP's constam do Mapa C, Anexo I e podem ser atualizadas nos pontos georreferenciados no Datum SIRGAS 2000, ou incluídas de acordo com o Cadastro de Áreas Públicas a ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

Art. 138. Os parâmetros urbanísticos e modelos de parcelamento para aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos institucionais nas Zonas de Especial Interesse Público - ZEIP, serão definidos pela Administração Pública, mediante análise e aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Art. 139. Nas solicitações de índices urbanísticos, de implantação de atividades ou de novas construções em áreas classificadas como Zona Especial de Interesse Público - ZEIP, desde que em áreas particulares e comprovada a propriedade do terreno ou posse, o requerente poderá utilizar os índices urbanísticos do zoneamento lindeiro e que estiver em maior proporção no entorno de sua gleba.

§ 1º A aplicação dos índices urbanísticos de que trata o caput somente será admitida quando não resultar em empreendimento em desacordo com o uso e a ocupação predominante do entorno imediato.

§ 2º Caberá ao órgão municipal competente a análise e aprovação da compatibilidade entre o empreendimento proposto e as características urbanísticas e ambientais da área, consultado o CMC.

Subseção IX

Zona de Especial Interesse Social - ZEIS

Art. 140. As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal ocupadas por população de baixa renda, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização com uso de recursos públicos e privados oriundos de compensações urbanísticas e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e serão instituídas com tais finalidades, a critério do Poder Executivo, observado o Zoneamento previsto nesta Lei.

Parágrafo único. A criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS deve obedecer aos objetivos e critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 141. São objetivos principais das ZEIS:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e a habitação digna e sustentável;
II - implementar políticas e programas de investimento e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda;
III - implantar a infraestrutura urbana, visando à melhoria da qualidade de vida da população de menor renda;
IV - aumentar a oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda.

Art. 142. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois vírgula cinco);

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,5 (três vírgula cinco);

III - Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15% (quinze por cento);

V - Gabarito: 12 (doze) pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 47,00 m (quarenta e sete metros) e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-A: área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros).

§ 1º O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária nas ZEIS será aprovado por Lei Específica, de iniciativa do Executivo Municipal, conforme Lei Federal nº 13.465/17.

§ 2º O Plano de Urbanização e/ou Regularização Fundiária que instituir parâmetros urbanísticos diferentes daqueles estabelecidos nesta Lei serão aprovados por Lei Específica, prevalecendo os parâmetros urbanísticos definidos no referido plano, condicionada sua aprovação à análise do Conselho Municipal da Cidade.

Subseção X

Zona Especial de Desenvolvimento - ZED

Art. 143. As Zonas Especiais de Desenvolvimento são parcelas do Município que se situam em áreas identificadas como potenciais norteadoras para o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável. Para cada Zona Especial serão definidos índices e parâmetros urbanísticos específicos, assim como instrumentos do Estatuto da Cidade compatíveis com o cumprimento dos seus objetivos.

Art. 144. As Zonas Especiais de Desenvolvimento - ZED são:

I - Zona Especial de Desenvolvimento A - ZED-A: Setor Portal de Jacarenema;

II - Zona Especial de Desenvolvimento B - ZED-B: Setor Orla de Itaparica;

III - Zona Especial de Desenvolvimento C - ZED-C: Setor Darly Santos;

IV - Zona Especial de Desenvolvimento D - ZED-D: Setor Dique;

V - Zona Especial de Desenvolvimento E - ZED-E: Setor Rodovia BR 101 e ES 388; e

VI - Zona Especial de Desenvolvimento F - ZED-F: Setor Rodovia do Sol.

Art. 145. A Zona Especial de Desenvolvimento A - ZED-A compreende um trecho de transição entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema (PNMJ), onde se faz necessária a qualificação do território para viabilizar o acesso e a contemplação dos recursos naturais do Parque.

Art. 146. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento A - ZED-A são:

I - transição controlada entre a área urbana consolidada e a expansão da ocupação do litoral sul;

II - atividades centrais de comércio e serviço com verticalidade e voltadas ao lazer e turismo;

III - atividade residencial de baixo e médio impacto.

Art. 147. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento A - ZED-A são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,8 (zero vírgula oito);

III - Taxa de Ocupação Máxima: 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 30% (trinta por cento);

V - Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 7,00 m (sete metros)

VII - Altura Máxima da Edificação: 9,00 m (nove metros),

limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Grau de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei;

IX - Modelo de Parcelamento F: MP-F com área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

X - Faixa de amortecimento de 40,00 m (quarenta metros) entre o limite norte do Parque Natural Municipal de Jacarenema (PNMJ) e qualquer edificação na ZED-A.

Art. 148. A Zona Especial de Desenvolvimento B - ZED-B compreende faixa do território municipal localizado na Orla de Itaparica, onde é possível contemplar de forma qualitativa o litoral da região.

Art. 149. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento B - ZED-B são:

I - transição controlada entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema - PNMJ;

II - atividades de comércio e serviço voltadas ao lazer e turismo; e

III - estímulo à realização de Parcerias para criação de áreas abertas de uso público intercaladas com edificações, visando preservar a permeabilidade visual entre a ES-060 e a praia, valorizando os atributos naturais e paisagísticos da região, e contribuindo para a preservação da praia contra o sombreamento.

Art. 150. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento B - ZED-B são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um);

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 25% (vinte e cinco por cento);

V - Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 7,00 m (sete metros);

VII - Altura Máxima da Edificação: 9,00 m (nove metros), limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Grau de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento E: MP-E com área mínima de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 151. A Zona Especial de Desenvolvimento C - ZED-C compreende a parcela do território municipal na região da Darly Santos, hoje em transição para usos residencial e misto, cuja qualificação se faz necessária para redução dos impactos às regiões vizinhas, por meio de potencial de verticalização, garantindo a criação de eixos de mobilidade para região e criação de grandes áreas livres de uso público.

Art. 152. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento C - ZED-C são:

I - verticalização sem limite de altura;

II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;

III - garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos;

IV - garantia da implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via;

V - qualificação dos recursos hídricos locais; e

VI - favorecimento ao adensamento e verticalização em áreas compatíveis e consolidadas do município.

Art. 153. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento C - ZED-C são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0 (três);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0 (quatro);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 70% (setenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e por interferência em cones aeroviários;

IX - Grau de Impacto Permitidos: 1, 2, 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento MP-F e MP-B: MP-F com área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros); ou MP-B com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 154. A Zona Especial de Desenvolvimento D - ZED-D: compreende a parcela do município limdeira ao Rio Jucu e ao seu dique, de forma a resguardar sua estrutura e controlar o desenvolvimento em sua proximidade.

Art. 155. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento ZED-D são:

I - ocupação condicionada a estudos específicos tendo em vista as características ambientais da área, e à proximidade ao PNMJ e cursos d'água;

II - qualificação das áreas públicas;

III - implantação de áreas verdes;

IV - qualificação dos cursos d'água; e

V - promover o crescimento desejável para a cidade de forma sustentável e qualificada.

Art. 156. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento D - ZED-D são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5 (dois vírgula cinco);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,4 (três vírgula quatro);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 25% (vinte e cinco por cento);

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Grau de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento H: MP-H com área mínima de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

Art. 157. A Zona Especial de Desenvolvimento E - ZED-E compreende parcelas do território municipal limdeiro às Rodovias BR-101 e 388, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais, logísticas e indústrias de transformação com baixo potencial poluidor, visando ao fortalecimento econômico do Município, respeitando também o potencial turístico e natural da região.

Parágrafo único. Eventual ampliação da área de zona prevista no caput será realizada por decreto executivo, condicionada à efetiva implantação da ferrovia EF 118 ou de nova via estadual, observando-se, para tanto, as regras de reserva de domínio da(s) respectiva(s) ferrovia federal e/ou via estadual.

Art. 158. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento E - ZED-E são:

I - promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda;

II - implementar Operações Urbanas Consorciadas;

III - ampliar atividades portuárias;

IV - implantar infraestrutura portuária e retro portuária, considerando a necessidade de revisão da acessibilidade e solução de conflitos de usos e a passagem de acesso ao porto e;

V - compatibilizar a barreira física do pátio de manobra da

Ferrovia com novos usos e atividades.

Art. 159. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento E - ZED-E são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (um vírgula cinco);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 (dois vírgula cinco);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);

VI - Gabarito: 04 (quatro) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: limitada em 24,00 m (vinte e quatro metros);

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada em 24,00 m (vinte e quatro metros);

por interferência em cones aeroviários;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento F - MP-F: área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 160. A Zona Especial de Desenvolvimento F - ZED-F abrange áreas adjacentes à Rodovia do Sol, destinadas prioritariamente a atividades residenciais e de apoio comercial e de serviços, que têm como objetivo fortalecer economicamente o município de forma sustentável, respeitando e valorizando o potencial turístico e natural da região.

Art. 161. Os objetivos da Zona Especial de Desenvolvimento F - ZED-F são:

I - promover novas oportunidades funcionais e potenciais, como uso residencial e turístico, para impulsionar o desenvolvimento econômico;

II - implementar ocupações urbanas complementares que contribuam para o desenvolvimento regional; e

III - estimular a sinergia e coexistência compatível entre atividades turísticas e outros usos urbanos, como residencial, comercial e de serviços.

Art. 162. Os parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Desenvolvimento F - ZED-F são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (zero vírgula dois);

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (um vírgula cinco);

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 (dois vírgula cinco);

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 60% (sessenta por cento);

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20% (vinte por cento);

VI - Gabarito: 15 (quinze) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: 45,00 m (quarenta e cinco metros);

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada a 45,00 m (quarenta e cinco metros); ou interferências em cones aeroviários, o que for menor;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento F: MP-F com área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) ou MP-C com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros).

Subseção XI

Zona Agro Sustentável - ZAS

Art. 163. As Zonas Agro Sustentáveis são parcelas do Município de Vila Velha onde se buscará implementar um conjunto de atividades turísticas, desenvolvidas no meio rural, comprometidas com a produção agropecuária, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo o patrimônio cultural e natural da comunidade.

Art. 164. Os objetivos da Zona Agro Sustentável - ZAS são:

I - implementar a produção turística rural;

II - preservar as atividades produtivas características de

áreas rurais;

III - valorizar a vida no campo e da cultura local;

IV - qualificar a utilização dos recursos naturais;

V - promover áreas de atividades turísticas voltadas ao descanso e lazer;

VI - promover a agroindústria de baixo impacto e o comércio a ela vinculado.

Art. 165. Os parâmetros urbanísticos da Zona de Agro Sustentável - ZAS são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um);

II - Taxa de Ocupação Máxima: 25% (vinte e cinco por cento);

III - Taxa de Permeabilidade Mínima: 50% (cinquenta por cento);

IV - Gabarito: 04 (quatro) pavimentos;

V - Altura da Edificação: limitada em 15,00 m (quinze metros);

VI - Altura Máxima da Edificação: 15,00 m (quinze metros), limitada por interferência em cones aeroviários;

VII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

VIII - Modelo de Parcelamento I: MP-I com área mínima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

Art. 166. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, observadas as normas gerais constantes da legislação estadual e federal aplicável.

§ 1º Poderão ser objetos de parcelamento urbano os imóveis situados no perímetro urbano delimitado nesta Lei.

§ 2º Os parcelamentos aprovados por meio de Decretos Municipais, já registrados anteriormente a esta Lei, serão executados pelas regras previstas no próprio decreto.

Art. 167. O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se remembramento a junção de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se desdobro, a subdivisão de lote proveniente de parcelamento anteriormente aprovado, cujas dimensões atendam aos modelos de parcelamento e normas preconizadas nesta Lei.

§ 5º Considera-se lote, o terreno servido de infraestrutura básica, originário de parcelamento do solo, cujas dimensões atendam aos modelos de parcelamento e normas preconizadas nesta Lei.

§ 6º Considera-se gleba, o terreno que não é originário de loteamento.

Art. 168. Os Modelos de Parcelamento estão indicados nos Zoneamentos com seus respectivos parâmetros urbanísticos, conforme estabelecido no Título III, Capítulo III - Da Estrutura Urbana Municipal.

Art. 169. Os parcelamentos do solo urbano serão aprovados na seguinte forma:

I - em casos de loteamento e de desmembramento será por Decreto Municipal; e

II - em casos de desdobro e de remembramento, que não impliquem em doação de área ao Município, será por meio de Certidão de Aprovação do Setor de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e

Mobilidade.

Parágrafo único. Em casos de desdobro e de remembramento, que impliquem doação de área ao Município, a aprovação será formalizada por Decreto Municipal.

Art. 170. Quando localizado em esquina, uma testada do lote deverá ser acrescida do valor do afastamento frontal aplicável aos Modelos de Parcelamento previstos para a zona, exceto para os casos de regularização de edificações.

Art. 171. Os loteamentos e desmembramentos devem seguir os parâmetros urbanísticos para o sistema viário previstos nesta Lei e respeitado o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

Art. 172. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;

II - em áreas de sítios arqueológicos;

III - em Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA-A;

IV - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;

VII - em várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa, exceto quando houver laudo geotécnico conclusivo quanto a viabilidade de uso e medidas necessárias para ocupação do solo da área pretendida. O laudo geotécnico deverá ser realizado por profissional habilitado com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

VIII - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; e

IX - terrenos contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação favorável dos órgãos competentes.

Art. 173. Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre.

Art. 174. Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a 05 (cinco) vezes.

Art. 175. O Município, em casos de necessidade e interesse público, poderá abrir ou prolongar vias públicas, adquirindo as áreas necessárias mediante recebimento em doação, dação em pagamento, permuta ou utilizando-se de instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal.

Seção I

Do Loteamento

Subseção I

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 176. Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta subseção.

Art. 177. As áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como aos espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável a ser loteada, na seguinte proporção:

I - 5% (cinco por cento) destinados à implantação de equipamentos comunitários;

II - 5% (cinco por cento) destinados aos espaços livres de uso público; e

III - 25% (vinte e cinco por cento) destinados ao sistema viário.

§ 1º São considerados equipamentos comunitários aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e outros destinados ao serviço público;

§ 2º São considerados espaços livres de uso público aqueles

destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º São considerados equipamentos urbanos aqueles destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de águas pluviais, rede de telefonia e internet, transporte coletivo e gás canalizado.

§ 4º As áreas caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente - APPs poderão ser doadas ao município para integrarem as áreas verdes, sem contar como o percentual mínimo exigido nessa Lei para as áreas verdes.

§ 5º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba útil loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

§ 6º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de cada área, deverá poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00 m (doze metros).

§ 7º Por decisão do executivo municipal, 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 ao Município sendo que, em algum ponto de cada área, deverá poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00 m (doze metros).

§ 8º Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos estruturantes e eixos de dinamização, ou seja, das vias arteriais existentes ou projetadas do Mapa de Sistema Viário, Anexo I, Mapa G - Mobilidade, o seu parcelamento deverá respeitar a profundidade máxima dos lotes de 200,00 m (duzentos metros).

§ 9º Nos casos em que os fundos das áreas não tiverem acesso ao sistema viário, a profundidade dos lotes poderá ser maior que 200,00 m (duzentos metros).

Art. 178. Os loteamentos a serem aprovados limítrofes às margens de encostas de vales deverão conter via de contorno ou faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas, possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

§ 1º A via de contorno ou faixa ciclável deverá ter dimensão mínima de uma via local municipal com 8,00 m (oito metros) de largura.

§ 2º A faixa ciclável poderá estar inserida na área de borda arborizada e com tratamento paisagístico.

Art. 179. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

Parágrafo único. Poderão ser aceitos terrenos naturalmente com declividades superiores, mediante trabalhos de movimentação de terra necessários para observância do caput deste artigo a serem realizados pelo empreendedor.

Art. 180. As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. O prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, não poderá implicar em diminuição de sua largura.

Art. 181. As diretrizes urbanísticas deverão indicar quais ruas previstas para os novos loteamentos, que terminarem nas divisas da gleba, deverão viabilizar futuros prolongamentos.

Parágrafo único. Em novos empreendimentos, contíguos às divisas de loteamentos existentes, tanto o prolongamento das vias quanto a solução de retorno daquelas que não sofrerão continuação deverão obedecer às diretrizes urbanísticas.

Art. 182. O "cul-de-sac", ou praça de retorno das ruas sem saída, terá seu diâmetro definido nas diretrizes urbanísticas,

devendo, no mínimo, possibilitar o retorno dos veículos do Corpo de Bombeiros e dos caminhões coletores de lixo ou resíduos urbanos.

Art. 183. Os lotes terão suas dimensões definidas de acordo com o modelo de parcelamento onde estiverem inseridos.

Art. 184. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros), perímetro máximo de 600,00 m (seiscentos metros) e área máxima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos casos em que a topografia inviabilize a observância do caput poderão sofrer adequações mediante parecer técnico do setor competente e aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Art. 185. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I - implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

II - implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - implantação da rede de drenagem de águas pluviais;

IV - implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

V - pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

VI - arborização dos canteiros centrais, das rotatórias e das áreas verdes;

VII - nivelamento dos passeios públicos;

VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida; e

IX - implantação de sistema com hidrantes urbanos de coluna de acordo com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo.

Parágrafo único. O empreendedor deverá ainda estabelecer o sistema de coleta e tratamento dos resíduos da construção civil gerados durante a implantação do loteamento a ser especificado no Termo de Compromisso.

Art. 186. Nas margens das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo 5,00 m (cinco metros) de cada lado, contados a partir de sua borda.

§ 1º Define-se como "Faixa de Domínio" a base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação.

§ 2º A largura da faixa poderá ser superior, conforme orientação do órgão estadual e/ou federal responsável pela gestão da rodovia.

Art. 187. Nas margens das águas correntes, dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de cada lado, sem prejuízo da legislação federal.

Parágrafo único. A referida faixa não edificável, no caso de linhas de transmissão de energia elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

Art. 188. A arborização das vias e das áreas verdes deverá ser feita de acordo com as normas estabelecidas no Plano Municipal de Arborização Urbana.

Art. 189. Deverão ser destinados 30% (trinta por cento) dos lotes como garantia hipotecária para execução das obras do loteamento.

Subseção II

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 190. O processo de aprovação dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, ambientais, de mobilidade urbana, saneamento básico, trânsito e iluminação pública.

§ 1º As diretrizes ambientais serão elaboradas pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do meio

ambiente.

§ 2º As Secretarias Municipais responsáveis pela gestão do Plano Municipal de Saneamento Básico - PMSB deverão ser consultadas, a fim de emitir diretrizes para ocupação em conformidade com o previsto no referido plano.

§ 3º A Secretaria responsável pela gestão e fiscalização do trânsito deverá ser consultada, para orientação das diretrizes relativas à sua área de competência.

§ 4º A Secretaria responsável pela gestão da iluminação pública deverá ser consultada, para orientação das diretrizes relativas à sua área de competência.

§ 5º Outras secretarias e órgãos públicos podem ser consultados pela Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano e Mobilidade para a elaboração de diretrizes específicas.

Art. 191. A solicitação das diretrizes urbanísticas será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, contendo a seguinte documentação mínima:

I - carta de anuência emitida pelo município;

II - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

III - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor da planta planialtimétrica, emitido por profissional legalmente habilitado;

V - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;

VI - planta planialtimétrica da gleba ou lote, georreferenciada no datum SIRGAS 2000, em escala legível, com curvas de nível de metro em metro, em arquivo digital em DWG ou DXF ou similar, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação das propriedades lindeiras, área e demais elementos de descrição e caracterização de imóveis;

b) indicação, com a exata localização, até a distância 50,00m (cinquenta metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1 - nascentes, praias, cursos d'água, lagoas, reservatórios d'água naturais e bens e manifestações de valor histórico e natural;

2 - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;

3 - construções existentes com a indicação de suas atividades e em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4 - ferrovias, rodovias e dutovias e de suas faixas de domínio;

5 - arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6 - serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada.

c) o tipo de uso predominantemente a que o loteamento se destina.

Art. 192. Nos projetos de parcelamento do solo que envolvam terreno de marinha, seus acrescidos e marginais, deverão ser apresentados os protocolos de solicitação de instruções à Secretaria de Patrimônio da União - SPU para ocupação, no momento de abertura do processo de diretrizes urbanísticas.

Art. 193. Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverá ser apresentado o protocolo de solicitação de instruções ao órgão competente para a construção de acessos ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) ou ao Departamento Estadual de Rodagem (DER-ES), conforme o caso, no momento da abertura do processo de diretrizes urbanísticas.

Art. 194. A Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, ouvidos os órgãos que vierem a ser necessários, formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterá no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor Municipal;

II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, próximas ao loteamento pretendido;

III - a indicação dos bens identificados como de interesse de preservação;

IV - a delimitação das ZEIA, Áreas de Proteção Ambiental (APA) e Área de Preservação Permanente (APP);

V - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público;

VI - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VII - as faixas não edificáveis ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão;

VIII - as faixas não edificáveis ao longo dos canais, rios e córregos.

IX - a definição da hierarquia das vias a serem implantadas consta no Mapa G, Anexo I, desta lei; a indicação da respectiva seção transversal, as características de tráfego, a topografia do local e os parâmetros mínimos para as vias previstas constam nos Anexos X, XI e XII do PLANMOB.

X - a definição de instruções para a construção de acesso(s) do parcelamento para a rede viária oficial sob a jurisdição do Município, considerando-se a hierarquia e a estrutura da via e as suas características de tráfego e circulação; e

XI - a indicação das características físicas e geométricas mínimas para as vias marginais, nos casos de loteamentos a serem implantados em área lindeira à Via de Ligação Regional, Via Expressa ou Via Metropolitana, nos termos desta Lei ou do PLANMOB.

Art. 195. A implantação de loteamentos ou outros empreendimentos em área lindeira à Via de Ligação Regional, Via Expressa ou Via Metropolitana, no Mapa G, do Anexo I desta Lei, está condicionada à construção pelo interessado de vias marginais em toda a extensão da área lindeira onde o empreendimento será implantado.

§1º Considerando que as vias marginais serão implantadas de forma gradativa, na medida em que os novos loteamentos ou outros empreendimentos forem implantados, a diretriz prevista nesta Lei deverá viabilizar que tais vias sejam construídas de modo a garantir continuidade e funcionalidade em toda a sua extensão.

§ 2º No caso de rodovias estaduais, deverão ser solicitadas diretrizes ao Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo - DER-ES e, no caso de rodovias federais, devem ser solicitadas ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT.

Art. 196. As diretrizes urbanísticas fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 04 (quatro) anos.

Subseção III

Da Aprovação de Loteamento

Art. 197. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, após obtenção de Licença Municipal Prévia - LMP, emitida pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

Art. 198. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, a seguinte documentação mínima:

I - Certidão de ônus atualizada da gleba, em nome do requerente ou proprietário legal da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - Certidão de área e confrontação quando a certidão de ônus não apresentar informações precisas quanto a área e confrontantes da gleba;

III - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos emitido por profissional legalmente habilitado.

V - Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;

VI - Licença Municipal Prévia, emitido pelo órgão ambiental competente;

VII - declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

VIII - projeto do loteamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000, em escala legível, em arquivo digital em DWG ou DXF ou similar e em PDF ou similar assinado digitalmente pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:

a) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

d) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;

f) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas; e

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

IX - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, em escala legível; e

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

a) denominação, área, situação, 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 de registro do loteamento;

e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura;

f) cronograma de obras;

g) indicação das quadras e lotes apontados como garantia hipotecária;

Art. 199. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente, no mínimo:

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

II - indicação das quadras e lotes apontados como garantia hipotecária;

III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-las.

Subseção IV

Do Registro do Loteamento

Art. 200. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário ou responsável pelo Loteamento deverá registrar o loteamento no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. O proprietário ou responsável pelo Loteamento deverá apresentar à administração pública municipal as certidões das matrículas individualizadas referentes às áreas públicas, expedidas pelo Cartório de Imóveis, em nome do Município.

Art. 201. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei Nº 6766/1979 e alterações.

Parágrafo único. Decretar-se-á a caducidade da aprovação dos loteamentos caso o proprietário ou responsável não promova o registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

Art. 202. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a alienação dos lotes.

Art. 203. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados, mencionando o nome do adquirente, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do respectivo instrumento contratual.

Art. 204. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo aprovados, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6766/1979.

Parágrafo único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

Art. 205. Todos os encargos e emolumentos para transferência da área doada ao Município ficam a cargo do requerente.

Subseção V

Da Implantação do Loteamento

Art. 206. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos competentes.

Art. 207. A concessão do Alvará de Licença para início das obras para execução do loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal no processo administrativo de aprovação, observado o loteamento aprovado e a seguinte documentação mínima:

I - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação;
II - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente ou concessionária responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;
III - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelo órgão competente, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;
IV - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos coletores, assim como o local de lançamento, conforme:

a) planta baixa em escala legível, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as "bocas de lobo" coletoras;

b) perfis longitudinais de cada trecho, em escala legível, apresentando o "greide" de rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita projetado ou existente, sobre a linha que o representa, devendo ser expresso ainda, na parte superior do coletor, o número do trecho e seu comprimento e, na parte inferior, separados por traços de união, diâmetro, a vazão e a declividade correspondente;

c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a serem empregados, em documentos digitalizados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto;

V - projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo a suas medidas, padrões e normas.

VI - projeto de iluminação pública aprovado pelo órgão

municipal competente;

VII - projetos especiais, tais como: obras de arte e muro de contenção, a critério do órgão municipal competente, quando for o caso;

VIII - cronograma de execução das obras, com a duração de 4 (quatro) anos, constando de, no mínimo:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem e preparo do solo;

c) assentamento de meios-fios e obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturas e paisagísticas das vias;

d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

e) implantação das redes de escoamento de águas pluviais e iluminação Pública, quando for o caso;

f) projeto de arborização; e

g) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

IX - Licença Municipal de Instalação - LMI.

Parágrafo único. Os projetos mencionados no caput deste artigo devem ser apresentados em arquivo digital em DWG ou DXF e em PDF ou similar assinados digitalmente pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado.

Art. 208. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 04 (quatro) 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 com justificativa técnica e mediante anuência do município, por igual período.

§ 3º Durante as obras de implantação do loteamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) x 4,00 m (quatro metros), informando: Identificação do empreendimento, dados do empreendedor ou empresa, identificação do responsável técnico acompanhado do seu número de registro no conselho profissional competente, número do Alvará de Obras e processo administrativo de aprovação, indicação das áreas totais e o número de lotes, data de início e conclusão das obras, bem como o contato da empresa.

§ 4º É obrigatório manter no local das obras do loteamento, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará e licença ambiental.

Art. 209. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pelo município, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 210. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos lotes.

Parágrafo único. A hipoteca poderá ser substituída por seguro garantia de execução de obra, apólice de seguro garantia hipotecária e caução em dinheiro, em favor do Município de Vila Velha, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura.

Art. 211. A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento), quando concluída a abertura das vias e a demarcação dos lotes;

II - 10% (dez por cento), quando concluído o assentamento de meio-fio;

III - 10% (dez por cento), quando concluídas as obras de drenagem;

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

V - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

Parágrafo único. O início de edificações, nos novos

loteamentos, somente será permitido após o registro do loteamento no Registro Geral de Imóveis competente e do término das obras de implantação, e após emissão da Certidão de Conclusão de Obras de Infraestrutura e licença ambiental de operação pelo órgão licenciador.

Subseção VI

Da Vistoria, Fiscalização e do Alvará de Conclusão de obras de Loteamentos e Condomínios de Lotes

Art. 212. A vistoria e a fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo e de condomínios de lotes será exercida pela Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano.

Art. 213. Compete ao setor responsável pelo planejamento urbano da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade o acompanhamento da implantação de loteamentos e condomínios:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar sempre que for necessária a vistoria para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, em até 30 (trinta) dias, para as providências cabíveis; e

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras.

Art. 214. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo e de condomínios será exercida pela secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano, através do setor de fiscalização.

Art. 215. Compete ao setor de Fiscalização Urbanística da SEMDU:

I - adotar providências punitivas sobre a implantação de projetos de parcelamento do solo e de condomínios em desacordo com a legislação vigente, através de:

- a) notificação;
- b) lavratura de auto de infração;
- c) embargo;
- d) interdição; e
- e) demolição.

II - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

§ 1º As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionarão o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção, advertência e fundamentação legal.

§ 2º O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, avaliando a possibilidade de embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o disposto neste Plano Diretor Municipal e no Código de Edificações Municipal.

§ 3º A demolição deverá ocorrer nos casos de obra clandestina, em área pública ou em desacordo grave com o projeto.

Art. 216. O Município, através dos órgãos competentes, determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada 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 por legislação específica.

Art. 217. As vistorias serão feitas por servidores habilitados, designados pelo Poder Executivo Municipal, que procederão às diligências necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

Art. 218. A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo e de condomínios deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano, para fins de vistoria e expedição do Certidão de conclusão de Obra.

Art. 219. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente somente expedirá a Certidão de Conclusão de Obras de Infraestrutura

após sanadas as irregularidades.

Art. 220. O prazo para a concessão da Certidão de Conclusão de Obras de Infraestrutura não poderá exceder de 60 (sessenta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 221. Não será concedido a Certidão de Conclusão de Obras de Infraestrutura, enquanto não forem cumpridos o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

Art. 222. Poderá ser emitida a Certidão de Conclusão de Obras de Infraestrutura parcial conforme etapas e cronogramas aprovados no Termo de Compromisso, desde que não interfiram no fluxo do sistema viário e não tragam prejuízo ou transtorno à vizinhança.

Seção II

Dos Loteamentos Especiais

Art. 223. Os loteamentos especiais devem observar as normas gerais previstas nesta Lei e atender a procedimentos específicos.

Art. 224. Enquadram-se como modalidades especiais de parcelamento de solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento:

- I - Loteamento Empresarial;
- II - Loteamento de Interesse Social; e
- III - Loteamento de Acesso Controlado.

Subseção I

Do Loteamento Empresarial

Art. 225. Os loteamentos destinados a uso empresarial deverão estar localizados, preferencialmente, nas Zonas de Especial Interesse Empresarial - ZEIE ou apenas nas Zonas Especiais de Desenvolvimento ZED-C, ZED-D e ZED-E.

Art. 226. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente empresarial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverá ser observado o modelo de parcelamento do local;

II - quanto às condicionantes ambientais, conforme licença ambiental emitida pelo órgão competente;

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 15% (quinze por cento) para o sistema viário;
- b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público; e
- c) 10% (dez por cento) para equipamentos comunitários.

IV - quanto à infraestrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável;
- b) implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, com projeto aprovado pela concessionária responsável;
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

§ 1º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00 m (quatrocentos metros) e área máxima da quadra de 80.000,00 m² (oitenta mil metros quadrados), excetuando-se os loteamentos empresariais nas Zonas ZEIE A e ZED E.

§ 2º O comprimento das quadras e a área máxima poderão ser modificados, caso seja constatada uma situação topográfica especial ou um viário existente que inviabilize, ou que melhor sejam adequados ao sítio urbano e seu entorno, sendo que essas novas dimensões devem ser aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§ 3º A critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o percentual exigido para Equipamentos Comunitários poderá ser cumprido por doação de terreno de área igual ou maior, com valor equivalente, localizado fora da gleba parcelada — seja no entorno do empreendimento ou em outra região da cidade, sendo a doação publicada no Diário Oficial do Município.

§ 4º Caso o loteador opte por manter a área de

Equipamentos Comunitários dentro dos limites da gleba parcelável, tais equipamentos deverão preferencialmente estar nas bordas do loteamento.

Art. 227. Os loteamentos empresariais limítrofes às áreas de interesse ambiental deverão prever via de contorno ou faixa ciclável, acompanhada de borda arborizada com tratamento paisagístico, de modo a estabelecer uma transição que proporcione contato visual e, ao mesmo tempo, assegure a proteção dessas áreas.

Parágrafo único. A via de contorno ou faixa ciclável deverá atender, no mínimo 8,00m (oito metros), podendo ser integrada à faixa de borda arborizada e ao tratamento paisagístico correspondente.

Art. 228. A aprovação, o registro e a implantação dos loteamentos empresariais deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos previstos nesta Lei.

Art. 229. As empresas que se localizarem nos loteamentos empresariais, além do disposto nesta e demais legislações relacionadas, deverão apresentar junto ao Licenciamento Ambiental, o sistema de coleta de resíduos gerados pelo funcionamento de suas atividades.

Subseção II

Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 230. A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - vias de circulação pavimentadas, meio fio e sarjeta;

II - soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes; e

V - rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros).

§ 2º O sistema viário deverá atender às condições técnico-construtivas e de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelo Órgão responsável pela Mobilidade Urbana.

Art. 231. As obras de urbanização propostas para os loteamentos de habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79 e suas alterações e nesta Lei, deverão ser submetidas à aprovação dos órgãos municipais competentes.

Art. 232. Os órgãos municipais competentes cuidarão para garantir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Art. 233. A aprovação de loteamentos de interesse social obedecerá ao rito processual da aprovação de demais loteamentos.

Art. 234. Os loteamentos de interesse social só poderão ser aprovados em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

Subseção III

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 235. O Loteamento de acesso controlado com fim residencial, misto, ou empresarial, caracteriza-se pelo perímetro fechado, separado da malha viária urbana ou área de terceiros.

Art. 236. O fechamento do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública do Município e das vias projetadas no sistema viário e no PLANMOB, garantindo acesso de emergência e concessionárias de serviço público.

Parágrafo único. Deverá prever a possibilidade de

integração futura das vias do loteamento de que trata este artigo com o sistema viário existente ou projetado.

Art. 237. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos de acesso controlado deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos previstos nesta Lei.

Art. 238. O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, mantendo 50% (cinquenta por cento) de sua superfície vazada, com altura não superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Caso o fechamento do loteamento cause comprovado prejuízo ao sistema viário ou mobilidade urbana do local, o município poderá exigir ao longo do perímetro externo do muro a implantação de via de contorno para integrar o empreendimento ao território, podendo ser descontado do percentual mínimo destinado ao sistema viário do loteamento.

§ 2º Deverá ser prevista uma faixa de área verde com no mínimo 2,00m (dois metros), com tratamento paisagístico ao longo do perímetro externo de fechamento do loteamento, entre a calçada e o muro do loteamento.

Art. 239. O direito de uso de bens públicos do loteamento será dado por Instrumento de Concessão de Uso de Bem Público, onde serão estabelecidas as diretrizes da Concessionária relativas à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

Parágrafo único. A concessão de uso referida no caput será outorgada, gratuita ou de forma onerosa, a uma associação de titulares de direitos reais, legalmente constituída.

Art. 240. As áreas públicas de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

§ 1º As áreas reservadas a equipamentos comunitários correspondentes a 5% da área total parcelável, diminuídos dos 35%, serão objeto de doação previsto nesta Lei e deverão ficar fora do loteamento de acesso controlado.

§ 2º Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno, de área igual ou maior, com valor equivalente, que esteja fora dos limites da gleba parcelada, preferencialmente no entorno do empreendimento, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano do Município.

§ 3º As áreas passíveis de substituição mencionadas nos parágrafos anteriores, deverão ser avaliadas pela municipalidade, observando-se na formalização da substituição o equilíbrio dos valores monetários das áreas em questão não podendo haver prejuízo ao erário.

§ 4º Não se aplicam os § 1º e § 2º deste Artigo aos loteamentos aprovados anteriormente.

Art. 241. Para a concessão de uso do sistema viário e infraestrutura interna do loteamento de acesso controlado, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e/ou adquirentes de lotes, que depois de constituída assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

§ 1º Junto com o pedido de diretrizes urbanísticas do loteamento, o interessado deverá solicitar o controle de acesso do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel do sistema viário e infraestrutura interna do loteamento.

§ 2º Na aprovação final do loteamento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes; e

II - identificação dos bens públicos a que se pede concessão de uso.

§ 3º A Concessão de Uso de Bem Público terá validade por vinte anos, renováveis por igual prazo, sucessivamente, a cada vencimento, desde que cumpridos os encargos atribuídos à Associação estabelecida para o Loteamento.

§ 4º A Associação exercerá a representação ativa e passiva, judicial ou extrajudicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, proprietários ou adquirentes de lotes, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da permissão de uso, observado que as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação são regidas pelo seu estatuto social aprovado por no mínimo 2/3 (dois terços) dos titulares de direitos reais.

Art. 242. A Concessão de Uso de Bem Público no loteamento de acesso controlado poderá ser suspensa caso haja justificativas técnicas que comprovem sua necessidade para viabilizar a expansão urbana.

Art. 243. A concessão de uso de bens públicos do loteamento de acesso controlado não poderá impedir o acesso para prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, pelas suas concessionárias.

Art. 244. Os proprietários, bem como os titulares de compromisso de compra e venda com efeitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de acesso controlado ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto ao uso e ocupação previstas nas leis municipais e nas restrições urbanísticas e edificações constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

Art. 245. A Concessão de Uso de Bem Público no loteamento de acesso controlado será suspensa caso o Concessionário dê ao empreendimento destinação diversa da estabelecida no contrato ou do termo, ou ainda descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo nestes casos as benfeitorias de qualquer natureza.

Art. 246. A concessão poderá ser dada aos loteamentos que obtiveram a sua aprovação através de Decreto Municipal e o devido registro no Registro Geral de Imóveis até ou após a aprovação desta Lei, seguindo as normas previstas nessa Subseção.

Art. 247. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos de acesso controlado deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos previstos nesta Lei.

Art. 248. A gestão do loteamento de acesso controlado implica que a manutenção da infraestrutura básica fica a cargo do Concessionário, custeada por todos os titulares de lotes, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação a cada lote, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção correspondente aos lotes não alienados.

Seção III

Do Desmembramento

Art. 249. Para os casos de desmembramentos de áreas superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) poderão ser elaboradas diretrizes urbanísticas, a requerimento do empreendedor.

Art. 250. As glebas em processo de desmembramento, inseridas no perímetro urbano, superiores a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil parcelável da gleba para equipamentos comunitários, espaços livres de uso público ou ampliação do sistema viário municipal.

§ 1º O percentual a ser doado incide sobre a área total original parcelável da gleba, ficando os primeiros 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) isentos do cômputo da obrigação.

§ 2º Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata este artigo para outro terreno, de área igual ou maior, com valor equivalente, que esteja fora dos limites da gleba parcelada, preferencialmente no entorno da área, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano do Município.

§ 3º Os parcelamentos do solo a serem realizados em glebas inseridas no perímetro urbano oriundas de desmembramento de imóvel rural, cuja área seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para o

Município, ficam sujeitos à obrigação de doação de 10% (dez por cento) da área útil parcelável, nos termos desta Lei.

Art. 251. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários a serem doados não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Os espaços livres de uso público deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

Art. 252. No caso de desmembramento de gleba realizado por etapas sucessivas, com finalidade de implantação de loteamento ou condomínio de lotes, a reserva de áreas públicas deverá observar as seguintes disposições:

I - o percentual de áreas públicas reservado em cada etapa deverá ser proporcional ao percentual total exigido pela legislação aplicável, considerando a área total da gleba e o número de lotes ou frações ideais projetadas para aquela etapa;

II - as áreas públicas reservadas em cada etapa poderão ser separadas entre si, desde que:

a) a reserva iniciada na primeira etapa seja mantida e integrada ao sistema de áreas públicas do empreendimento como um todo;

b) as áreas reservadas em etapas posteriores possam ter frente para vias a serem implantadas em momentos futuros do loteamento ou condomínio;

III - em nenhuma hipótese a soma das reservas de áreas públicas ao final de todas as etapas poderá ser inferior ao percentual total exigido pela lei para a gleba integral.

Parágrafo único. A aprovação de cada etapa subsequente ficará condicionada à comprovação de que o percentual acumulado de áreas públicas já reservadas é compatível com o avanço do empreendimento e com o disposto no caput e nos incisos deste artigo.

Art. 253. Fica o Município autorizado a aprovar projeto de desmembramento de gleba com área destinada a incorporar-se ao sistema viário municipal, conforme previsto no PLANMOB ou no Mapa G do Anexo I desta Lei, sem que isso configure loteamento, podendo receber em doação e registrar a área em Cartório, sem precisar de lei específica quando não tiver encargo para o Município.

Subseção I

Do Processo de Aprovação do Desmembramento

Art. 254. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, ao Município, contendo a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos ou emitido por profissional legalmente habilitado.

IV - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;

V - projeto do desmembramento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000, em escala legível, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:

a) indicação na gleba total do desmembramento objeto do pedido:

1 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;

2 - das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

3 - de construções existentes.

b) o tipo de uso predominante a que o desmembramento se destina;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões e numeração;

d) as dimensões lineares e angulares, com raios, pontos de tangência e ângulos; e

e) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários, nos casos definidos nesta Lei.

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

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

b) a descrição do desmembramento com as características; e

c) a indicação das áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento nos casos definidos nesta Lei.

Seção IV

Do Remembramento ou Desdobro

Art. 255. A aprovação do projeto de remembramento ou desdobro será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, contendo a seguinte documentação mínima:

I - Certidão de Ônus atualizada do(s) imóvel(is), em nome do proprietário legal, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - Procuração Pública, com fins específicos, quando necessário;

III - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto;

V - Certidão negativa dos tributos municipais do(s) imóvel(is); e

VI - projeto de remembramento ou desdobro.

Art. 256. Aplicam-se ao remembramento e ao desdobro, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento.

Art. 257. No caso de aprovação de desdobro de lote onde há edificação com certificado de conclusão e registrada no Registro Geral de Imóveis, a aprovação dependerá do atendimento aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente, de forma a não tornar a edificação regular em irregular.

CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS

Seção I

Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 259. Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei.

Art. 260. A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº 4.591/1964, observará as especificações contidas nesta Lei, dependerá de prévia análise e aprovação do Poder Público Municipal, através do Setor responsável pela aprovação e ocorrerá sob a forma de:

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

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - condomínio 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;

IV - condomínio por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de uso misto de comércio, serviços e residencial; e

V - condomínio empresarial, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

§ 1º Os condomínios por unidades autônomas serão permitidos em todas as zonas urbanas.

§ 2º As frações dos condomínios de unidades autônomas, aprovados pelo Município, são consideradas indivisíveis.

§ 3º No memorial descritivo do projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificado a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão em lotes, a ser registrado no Registro Geral de Imóveis.

Art. 261. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios:

I - os condomínios, por unidades autônomas para fins residenciais e mistos deverão observar as seguintes dimensões:

a) dimensão máxima da testada de 200,00 m (duzentos metros); e

b) área máxima de 80.000,00 m² (oitenta mil metros quadrados).

II - os condomínios empresariais deverão observar as seguintes dimensões:

a) dimensão máxima da testada dos lotes de 200,00 m (duzentos metros); e

b) área máxima de quadras 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados).

§ 1º As Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA-A e as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reserva Legal não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA A, como Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo dos percentuais de áreas públicas, mas podem ser doadas ao município sem contar nesse percentual exigido pelo Plano Diretor Municipal.

§ 3º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental inseridos em seus respectivos perímetros.

Art. 262. 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, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior de 10.000 m² e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com exceção dos residenciais multifamiliares com no máximo 08 (oito) unidades, estes dispensados das exigências deste inciso;

II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades autônomas ou mais de 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados);

III - para os condomínios previstos nesta Lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% (cinquenta por cento) de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV - a delimitação das Zonas de Especial Interesse Ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para pessoa com deficiência;

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

VII - observar as exigências de vagas de garagens dispostas para os casos de condomínio por unidades autônomas;

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros de controle urbanístico conforme zoneamento onde estejam inseridas;

IX - as vias principais de acesso ao condomínio deverão

possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 08 (oito) metros de largura e a entrada principal de veículos deverá apresentar condições mínimas para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - nas esquinas e nos canteiros centrais internos aos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou a que a substituir;

XI - o afastamento mínimo lateral das unidades em relação aos limites da unidade autônoma, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, excetuando-se a tipologia de casas geminadas, deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); e

XII - o afastamento mínimo de fundos das unidades em relação aos limites da unidade autônoma, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, deverá ser de 3,00 metros.

§ 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.

§ 2º A implantação do condomínio por unidades autônomas não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 263. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e de execução de calçadas.

Art. 264. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público e sua operação somente será autorizada após licenciamento nos órgãos ambientais competentes.

Art. 265. 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.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão da Certidão de Conclusão para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infraestrutura e as relativas às edificações e instalações das áreas de uso comum, de acordo com o cronograma previsto no Termo de Compromisso aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 266. Os condomínios empresariais só serão admitidos nas Zonas Especiais de Interesse Econômico (ZEIE) e nas Zonas Especiais de desenvolvimento ZED-C e ZED-E.

Seção II

Dos Condomínios de Lotes

Art. 267. Considera-se condomínio de lotes o conjunto das frações ideais, proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, se restringindo a construção das edificações de uso comum do condomínio.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato da instituição.

§ 2º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

§ 3º No Registro de Imóveis do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificada a condição de uso da área privativa de cada condômino, conforme aprovação da Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio por unidades autônomas, respeitada a legislação urbanística.

Art. 268. Os condomínios de lotes deverão possuir área total máxima de até 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados).

§ 1º As Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA-A e as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reserva Legal 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 áreas de proteção ambiental inseridos em seus respectivos perímetros.

Art. 269. Os condomínios de lotes 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, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maiores de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

II - será exigida também uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área parcelável do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, fora do perímetro fechado, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades de lotes ou mais de 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados);

III - O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, mantendo 50% (cinquenta por cento) de sua superfície vazada, com altura não superior a 3,00 m (três metros);

IV - a delimitação das Zonas de Especial Interesse Ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência;

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

VII - observar as exigências de vagas de garagens dispostas para cada tipo de edificação a ser implantada nas frações ideais;

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros de controle urbanístico conforme zoneamento onde estão inseridas;

IX - A via principal de acesso de veículos ao condomínio deverá apresentar condições mínimas de via coletora, com previsto no PLANMOB, para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - A largura mínima das vias de circulação internas será de 8,00m (oito metros) e a largura mínima das calçadas, obrigatória dos 2 lados da via, 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura cada calçada, sendo obrigatória sua execução juntamente com as obras de infraestrutura do condomínio e obedecendo as normas técnicas de acessibilidade vigente;

XI - Nas esquinas e nos canteiros centrais internos aos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou a que a substituir; e

XII - A quota de terreno para cada fração ideal deverá atender a área mínima do Modelo de Parcelamento da zona urbana onde está inserida a gleba.

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

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Especial Interesse Ambiental A - ZEIA-A, Área de Preservação Permanente (APPs) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

§ 4º Entre dois ou mais condomínios de terrenos vizinhos poderá ser exigida a abertura de uma via de circulação para atender e ampliar o sistema viário municipal às expensas do empreendedor, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, rede de água e esgoto, quando necessário.

Art. 270. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação.

§ 1º Serão de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todos equipamentos urbanos, as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 2º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos no interior dos condomínios é de inteira responsabilidade dos condôminos, o qual deverá ser depositado em recipiente próprio, de frente para via pública, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública.

§ 3º Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos urbanos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

§ 4º As calçadas e demais áreas destinadas à circulação de pedestres deverão ser executadas de forma compatível com a implantação das edificações nas respectivas unidades autônomas, observadas as normas de acessibilidade, segurança, circulação e o padrão estabelecido na legislação municipal e no projeto aprovado do empreendimento.

Art. 271. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público e sua operação somente será autorizada após licenciamento nos órgãos ambientais competentes.

Art. 272. Quando a via de acesso ao empreendimento não tiver infraestrutura, a informação 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 conter rede de energia elétrica, água e ligação à rede de esgoto sanitário se existente no entorno.

Art. 273. O empreendedor deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes, apresentando obrigatoriamente as cartas de viabilidade de abastecimento de água, esgoto e viabilidade de energia.

Art. 274. O início da construção das edificações nas unidades

autônomas dos condomínios de lotes poderá ocorrer de forma concomitante à execução das obras relativas à infraestrutura e às edificações e instalações das áreas de uso comum, desde que atendidas as condições estabelecidas neste artigo e no respectivo projeto aprovado.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas, entre outras, a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos de lazer e recreação, conforme o projeto aprovado do empreendimento.

§ 2º O adquirente da unidade autônoma poderá requerer a aprovação do projeto da edificação perante o órgão municipal competente mediante apresentação do instrumento que comprove a aquisição ou o direito à aquisição da unidade, de autorização do empreendedor, quando exigível, e de declaração de ciência quanto às condições estabelecidas neste artigo.

§ 3º O início da construção da edificação ficará condicionado à comunicação formal do empreendedor ao Município, acompanhada de declaração de que o empreendimento dispõe das condições mínimas de infraestrutura e acesso necessárias à execução segura da obra, incluindo, no mínimo, acesso ao empreendimento e à unidade autônoma, condições de circulação interna para veículos e equipamentos de obra e compatibilidade da construção com as obras de infraestrutura ainda em execução.

§ 4º A autorização para o início da construção da edificação não implica autorização para sua ocupação, utilização ou emissão do respectivo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, Habite-se ou documento equivalente.

§ 5º O empreendedor permanecerá integralmente responsável pela execução, conclusão, manutenção e regularização das obras de infraestrutura e das áreas de uso comum previstas no projeto aprovado, no cronograma de execução e nos instrumentos de compromisso firmados com o Município, não sendo a autorização para início das edificações interpretada como redução, transferência ou extinção de suas obrigações.

§ 6º A expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, ou documento equivalente, do Condomínio de Lotes e do respectivo Habite-se das edificações ficará condicionada ao cumprimento integral das exigências legais e regulamentares aplicáveis, inclusive quanto à conclusão das obras de infraestrutura e das áreas de uso comum, sem prejuízo das exigências dos órgãos ambientais e das concessionárias de serviços públicos.

§ 7º O cronograma de execução das edificações nas unidades autônomas deverá ser compatibilizado com o cronograma de execução das obras de infraestrutura e das áreas de uso comum, de modo a não impedir, prejudicar ou retardar sua implantação.

§ 8º O Município poderá determinar a suspensão do início de novas edificações nas unidades autônomas quando constatada incompatibilidade entre as obras particulares e a execução da infraestrutura, risco à segurança dos trabalhadores ou terceiros, prejuízo aos sistemas de drenagem, saneamento, circulação ou demais elementos essenciais do empreendimento, sem prejuízo das responsabilidades do empreendedor e dos demais responsáveis pelas obras.

Art. 275. Os condomínios de lotes voltados a edificações empresariais serão preferencialmente admitidos nas Zonas Especiais de Interesse Empresarial - ZEIE e nas Zonas Especiais de Desenvolvimento - ZED.

Art. 276. A aprovação dos condomínios de lotes deverá respeitar as diretrizes previstas no Capítulo IV, nas Subseções II e III deste PDM e ainda os demais procedimentos para a licença de obras, a implantação e a fiscalização, no que couber, e seguindo os procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 4.591 de 1964, e na Lei Federal nº 13.465 de 2017, para registro e incorporação do condomínio de lotes.

CAPÍTULO VI

DA INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 277. É competência do Poder Executivo o gerenciamento, normatização e manutenção dos seguintes serviços de infraestrutura urbana:

- I - drenagem de águas pluviais;
- II - limpeza e desassoreamento de rios, córregos e canais;
- III - limpeza de áreas públicas de uso coletivo, como: praças, parques, áreas de esporte e lazer;
- IV - guias, sarjetas e meio-fio;
- V - pavimentação;
- VI - leitos carroçáveis e calçadas;
- VII - iluminação pública;
- VIII - rede de abastecimento de água;
- IX - rede coletora de esgoto; e
- X - coleta de lixo, priorizando a coleta seletiva, a reciclagem e a redução da geração de resíduos sólidos.

Art. 278. O Poder Executivo deverá suprir a demanda por infraestrutura na medida de suas possibilidades, procurando priorizar nas suas ações a execução de obras de infraestrutura que levem em consideração:

- I - a preservação ambiental;
- II - áreas de risco iminente;
- III - atendimento ao interesse social;
- IV - áreas sujeitas a inundações; e
- V - proporcionar segurança, saúde e bem-estar da população.

Art. 279. Compete ao Poder Executivo Municipal elaborar e implementar os planos e as obras necessárias de infraestrutura para o Município.

Seção I

Do Sistema de Saneamento Integrado

Art. 280. Os serviços de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto fazem parte do conjunto de ações de saneamento básico que visam à preservação da saúde pública, a preservação ambiental e o conforto e bem-estar da população, conforme Plano Municipal de Saneamento.

Art. 281. Os princípios norteadores da prestação de serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário são:

- I - universalidade do atendimento;
- II - qualidade dos serviços;
- III - garantir progressivamente a acessibilidade às redes, com prioridade às populações em situação de vulnerabilidade social, nos termos do Plano Municipal de Saneamento; e
- IV - oferta conforme a necessidade.

Art. 282. A fixação dos tributos e preços públicos como contrapartida à prestação dos serviços públicos deve ter como base à progressividade conforme o consumo e a capacidade de pagamento, além de propiciar o equilíbrio econômico-financeiro da entidade operadora e desestimular o desperdício.

Art. 283. O Município elaborará diretrizes para a implantação de sistemas de coleta e reuso de água da chuva em equipamentos públicos e em empreendimentos habitacionais implantados com recursos públicos.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 284. São instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano do Município:

- I - instituição de zonas especiais de interesse social;
- II - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- IV - direito de superfície;
- V - direito de preempção;
- VI - outorga onerosa do direito de construir;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - consórcios imobiliários;
- X - desapropriação com pagamento da dívida pública;
- XI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Especial (EE);
- XII - Arrecadação de Bem Vago;
- XIII - Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural e

Natural;

XIV - Instrumentos de preservação da paisagem;

XV - Desapropriação por interesse social ou utilidade pública; e

XVI - Requisição.

Art. 285. São instrumentos do Programa de Regularização Fundiária Urbana:

- I - legitimação fundiária;
- II - legitimação de posse;
- III - remição de foro;
- IV - demarcação urbanística;
- V - concessão de direito real de uso;
- VI - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VII - assistência técnica e administrativa gratuita para propositura de ações coletivas de usucapião urbana, em colaboração com associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados; e
- VIII - demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017.

Seção I

Da Instituição de Zonas de Especial Interesse Social

Art. 286. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS compreendem parcelas do território municipal destinadas a assegurar a função social da propriedade urbana, mediante:

- I - a regularização fundiária urbana de assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados; e
- II - a produção de habitação de interesse social em áreas não edificadas, não ocupadas ou subutilizadas.

Art. 287. O reconhecimento de área como ZEIS observará o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, conciliando a preservação, a conservação e a recuperação ambiental, de forma a alcançar os seguintes objetivos:

- I - promover a regularização fundiária urbana dos assentamentos ocupados por população de baixa renda;
- II - eliminar ou mitigar riscos decorrentes de ocupações em áreas ambientalmente ou geotecnicamente inadequadas e, quando necessária, assegurar a relocação de seus ocupantes;
- III - ampliar a oferta e a qualidade dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - aprimorar as condições de mobilidade urbana, especialmente nos trechos críticos do sistema viário;
- V - promover o desenvolvimento humano e a inclusão social de seus moradores; e
- VI - estimular o aproveitamento de terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados para a produção de habitação de interesse social, ampliando a oferta de moradia adequada à população de baixa renda.

§ 1º A realocação de que trata o inciso II deste artigo deverá, preferencialmente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade, observada a viabilidade técnica, urbanística e orçamentária.

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

Art. 288. Não poderão ser declarados como ZEIS os assentamentos irregulares total ou parcialmente localizados:

- I - sob pontes e viadutos;
- II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III - sob redes de alta tensão e suas respectivas áreas de restrição;
- IV - em áreas legalmente classificadas como não edificante por razões ambientais, de segurança ou infraestrutura essencial, assim consideradas pelas normas urbanísticas e ambientais vigentes; e
- V - em áreas classificadas como de risco alto ou muito alto conforme mapeamento oficial vigente.

Art. 289. A classificação de determinada área como ZEIS dar-se-á mediante a comprovação do atendimento de, pelo

menos, dois dos critérios estabelecidos neste artigo, observadas as especificidades de cada caso:

I- assentamento irregular ou clandestino predominantemente ocupado por população de baixa renda;

II - carência de algum dos elementos de infraestrutura urbana de saneamento, drenagem, pavimentação de vias públicas e/ou rede de energia elétrica e iluminação pública;

III - carência de atendimento aos padrões mínimos de salubridade e segurança; e,

IV - necessidade de regularidade dominial, decorrente de ocupações de áreas inferiores à fração mínima do parcelamento; quando não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; ou na hipótese de ocupação consolidada e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos.

Art. 290. A criação de novas ZEIS deve ser por lei específica, respeitando-se os critérios estabelecidos nesta Lei e prévia deliberação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) e do Conselho Municipal da Cidade (CMC).

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

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória - PEUC

Art. 291. Ficam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, todos os imóveis que não atendam à função social da propriedade imobiliária pela não edificação, subutilização ou não utilização do solo.

Art. 292. A Lei municipal específica definirá minimamente:

I - condições e prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente (PEUC);

II - os critérios para caracterização dos imóveis sujeitos à aplicação deste instrumento segundo os conceitos de "não utilizado", "subutilizado" e "não edificado";

III - o sistema de participação e controle social da gestão do instrumento;

IV - situações de não incidência e isenção do instrumento;

V - as atribuições do Conselho Municipal da Cidade - CMC no processo de aplicação do instrumento; e

VI - disposições específicas quanto ao cumprimento das obrigações de parcelar, edificar, e utilizar o imóvel.

Art. 293. O Decreto municipal, subordinado às definições contidas em Lei específica, regulamentará minimamente:

I - os procedimentos para operacionalizar a aplicação do instrumento;

II - o arranjo institucional com as competências dos órgãos municipais no processo de aplicação e acompanhamento, em concordância com a Lei Federal nº 10.257/2001;

III - os procedimentos do ato de notificação;

IV - os critérios para avaliação de pedidos de impugnação da notificação;

V - os procedimentos para averbação;

VI - o escalonamento das notificações;

VII - o sistema de monitoramento da situação dos imóveis notificáveis e notificados, e das etapas de aplicação do instrumento até sua finalização;

VIII - a estratégia de definição dos imóveis para implementação do instrumento de acordo com os objetivos do planejamento municipal descritos neste Plano Diretor Municipal e nos Planos Setoriais; e

IX - os modelos de documentos a serem utilizados.

Seção III

Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 294. O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, progressivo no tempo é um instrumento de natureza tributária e financeira, que incide diretamente sobre os imóveis ou conjunto de imóveis que estão em

desconformidade com o cumprimento de sua função social, nos termos do art. 4º desta Lei.

§ 1º Lei municipal específica definirá minimamente:

I - compatibilização com a Lei municipal específica do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória - PEUC e com as leis tributárias municipais;

II - condições e prazos para implementação do instrumento; e

III - previsão das alíquotas aplicáveis.

§ 2º Decreto municipal, de forma subordinada às definições contidas em Lei específica, definirá minimamente:

I - os procedimentos para operacionalizar a aplicação do instrumento;

II - o arranjo institucional com as competências dos órgãos municipais no processo de aplicação e acompanhamento do IPTU Progressivo no Tempo, em concordância com a Lei Federal nº 10.257/2001; e

III - o sistema de monitoramento da situação dos imóveis notificáveis e notificados, e das etapas de aplicação e/ou suspensão do instrumento até sua finalização.

Art. 295. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º Após o devido processo, sendo verificado o descumprimento dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou uso compulsórios, o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixada da seguinte forma:

I - no primeiro ano, uma alíquota de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;

II - no segundo ano, uma alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel;

III - no terceiro ano, uma alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel;

IV - no quarto ano, uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;

V - no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

§ 4º Observadas às alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Vila Velha.

§ 5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

Seção IV

Do Direito de Superfície

Art. 296. O proprietário de imóvel urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

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

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

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

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

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

§ 6º O Executivo Municipal, através de Lei Municipal Específica, poderá exercer o Direito de Superfície, em caráter transitório, para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

Art. 297. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, com base nas diretrizes da política municipal para a utilização das vias públicas municipais, constante neste Plano Diretor Municipal.

Art. 298. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implantação de diretrizes constantes desta Lei.

Art. 299. 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 superficiário deverá registrar a concessão no Cartório de Registro de Imóveis e arcará com a custa de tabelião e registro.

§ 2º O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- I - qualificação dos superficiários;
- II - descrição e confrontações do imóvel;
- III - direitos, obrigações e gravames previstos nesta Lei;
- IV - obrigatoriedade de averbação no Registro de Imóveis em 15 (quinze dias) a contar da assinatura, nos termos da Lei Federal nº 4.380/1964;
- V - multa pelo descumprimento das obrigações;
- VI - referência à Lei Federal nº 4.380/1964;
- VII - declaração de que o beneficiário conhece os termos desta Lei e que cumpre os requisitos desta Lei;
- VIII - foro da comarca de Vila Velha;
- IX - local e data;
- X - assinatura das partes e duas testemunhas.

§ 3º 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. 300. Extingue-se o direito de superfície:

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

Art. 301. Extinto o Direito de Superfície de que trata esta Lei, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.

§ 1º Quando o município figurar como concedente ou superficiário, a extinção do direito de superfície dependerá de autorização legislativa, na forma da Lei Orgânica Municipal.

§ 2º 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.

§ 3º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção V

Do Direito de Preempção

Art. 302. O direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica, concordante com o Plano Diretor Municipal, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 05 (cinco anos), renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo

de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 303. O direito de preempção será exercido sempre que o Município 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; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Lei municipal específica deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 304. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, contados do titular recebimento da notificação, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A 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 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

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 305. O Município poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecidos em Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 306. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, especialmente nas ZOP, ZEIE, ZEIS, ZEDs, ZEIC-C e outras áreas a serem definidas, após aprovação de Lei Municipal Específica, conforme fórmula $OODC = AT \times CAG \times ZV \times 0,8 \times FA$, onde:

- I - OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - AT = Área do Terreno;
- III - CAG = Coeficiente de Aproveitamento Ganho, limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o zoneamento;
- IV - ZV = Valor do metro quadrado do terreno conforme Zona de Valor Municipal; e

V - FA = Fatores Agregados.

§ 1º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Ocupação Prioritária:

- I - Edificações Residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);
- II - Edificações de Uso Misto: 0,9 (zero vírgula nove);
- III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);
- IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e
- V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 2º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Empresarial:

- I - Edificações Residenciais: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);
- II - Edificações de Uso Misto: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);
- III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);
- IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35 (um vírgula trinta e cinco); e
- V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 3º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Social:

- I - Edificações Residenciais voltadas ao Programa Vila Velha Minha Casa: 0,0 (zero);
- II - Edificações Residenciais: 0,6 (zero vírgula seis);
- III - Edificações de Uso Misto: 0,6 (zero vírgula seis);
- IV - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);
- V - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e
- VI - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 4º Consideram-se fatores agregados para as Zonas Especiais de Desenvolvimento C, D, e F:

- I - Edificações Residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);
- II - Edificações de Uso Misto: 0,9 (zero vírgula seis);
- III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);
- IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e
- V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 5º Consideram-se fatores agregados para a Zona Especial de Desenvolvimento E - ZED-E:

- I - Edificações Residenciais: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);
- II - Edificações de Uso Misto: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);
- III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);
- IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35 (um vírgula trinta e cinco); e
- V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 6º O pagamento da Contrapartida Financeira preconizada por este artigo poderá ser parcelado da seguinte forma:

- I - 25% (vinte e cinco por cento) tão logo autorizado pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC, sendo este pagamento condicionante para análise do projeto;
- II - 25% (vinte e cinco por cento) como condicionante para emissão da primeira licença de obra;
- III - 25% (vinte e cinco por cento) durante o primeiro ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor; e
- IV - 25% (vinte e cinco por cento) durante o segundo ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor.

Art. 307. Poderá ser concedida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC, no caso de produção de Habitação de Interesse Social, hospitais e instituições de ensino.

Parágrafo único. A concessão estabelecida para produção de Habitação de Interesse Social não exclui a obrigatoriedade

do cumprimento das demais obrigações dispostas nesta Lei e leis complementares.

Art. 308. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e/ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e/ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para serem repassados ou utilizados no atendimento das finalidades abaixo relacionadas, conforme prioridade de ações do Poder Executivo municipal:

- 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; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção VII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 309. O proprietário de imóvel situado nas Macrozonas Urbanas Consolidadas de Vila Velha poderá exercer o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, nas áreas onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir, passíveis de receber o potencial construtivo, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I - tombado ou protegido;
- II - lindeiro ou defrontante a unidades de conservação instituídas;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS;
- V - áreas localizadas nas ZEIAS;
- VI - nas bordas de canais, não separado destes por vias, localizados nos Núcleos que permitam a utilização do instrumento; e
- VII -

lindeiro às vias consolidadas previstas no para fins de implantação dos Planos de Alinhamento, de acordo com o seu respectivo nível hierárquico.

§ 1º O proprietário que não exercer a transferência do seu direito de construir em nome próprio, poderá alienar, total ou parcialmente, o seu direito de transferência.

§ 2º Os imóveis enquadrados nos casos previstos no neste artigo poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º A transferência de potencial construtivo previsto no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º Os imóveis tombados ou preservados e aqueles definidos como de interesse do Patrimônio Municipal, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

§ 5º O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos do parágrafo quarto, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 6º A transferência de potencial construtivo previsto no inciso V deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel para os fins de implantação de praças e parques públicos.

Art. 310. Lei municipal específica que regulamentar a transferência do direito de construir estabelecerá a fórmula

de cálculo para determinação do potencial construtivo a ser transferido e demais condições necessárias ao cumprimento do estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único. Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infraestrutura local ou que gere impacto no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local, a critério do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Seção VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 311. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e 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, melhorias de infraestrutura e melhorias viárias, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 312. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de HIS - Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - regularização urbanística e fundiária; e
- VIII - melhoria e ampliação da infraestrutura urbana e rede viária estrutural.

Art. 313. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10257/2001, 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 de Impacto de Vizinhança - EIV;
- 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 assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 314. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Parágrafo único. 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. 315. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento, no máximo, atingir 04 (quatro).

Art. 316. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS, na sua área de abrangência, visando à minimização do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implantação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato de cadastro de obra específico para o terreno.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 4º A Lei a que se refere o caput deverá estabelecer:

- I - a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- II - o valor mínimo do CEPAC;
- III - as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional; e
- V - o limite do valor de subsídio previsto no caput deste artigo para a aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

Seção IX

Do Consórcio Imobiliário

Art. 317. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257/2001, para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS, nas Zonas de Ocupação Prioritária - ZOP e Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

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

§ 2º O Município 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.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 318. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 8º da Lei Nº 10.257/2001.

Art. 319. O Consórcio Imobiliário 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.

Art. 320. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados

por Termo de Responsabilidade e Participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade.

Seção X

Da Desapropriação com Pagamento da Dívida Pública

Art. 321. Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo 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 10 (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; e

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, preferencialmente com destinação para a produção de habitação de interesse social, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes 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 nesta Lei.

Seção XI

Da Arrecadação de Bem Vago

Art. 322. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, após aprovação de Lei Municipal Específica, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município.

§ 1º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais, pelo prazo de 03 (três) anos.

§ 2º Verificando a Secretaria Municipal de Finanças que o imóvel encontra-se abandonado e sem pagamento de ônus fiscais pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, notificará ao proprietário para pagamento do valor respectivo inscrito em dívida ativa, no prazo de lei, findo o qual, sem o devido pagamento ou parcelamento tributário, será lançado no cadastro do imóvel, a arrecadação, correspondendo à data do registro da arrecadação, ao início da contagem do prazo para transmissão da propriedade ao Município.

§ 3º A arrecadação de bem vago será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que se localizar o imóvel.

§ 4º A existência de litígio sucessório não exclui a aplicação da arrecadação, se verificado o abandono pela ausência de pagamento de tributos.

§ 5º O lançamento da anotação de bem vago no cadastro imobiliário não dispensa o Município da execução fiscal dos débitos existentes sobre o imóvel.

Seção XII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Estudo Especial - EE

Art. 323. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano ou ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou Estudo Especial - EE, de acordo com o seu grau de impacto.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal e à sociedade civil quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

I - evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;

II- garantir condições adequadas de qualidade urbana;

III- garantir a transparência e a participação social no planejamento e gestão da cidade; e

IV- zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido aos empreendimentos que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura, quer sejam empreendimentos públicos ou privados. O EIV será apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§ 3º O Estudo Especial (EE) tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, subsidiando o poder público nas decisões quanto a necessidade de mitigação ou compensação de impactos, bem como quanto a destinação de investimentos para a região do empreendimento, quando couber.

§ 4º O Estudo Especial será exigido aos empreendimentos especiais cujo porte, bem como as características específicas do seu funcionamento ou local de implantação, são potencialmente causadores de incomodidades na região onde se localizam, quer sejam empreendimentos públicos ou privados. O EE será apreciado e aprovado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

§ 5º Decreto municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação, possibilidades recursais e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV e do EE.

Art. 324. Os empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança são:

I - edificações residenciais multifamiliares ou mistas que possuam mais que 300 (trezentas) unidades autônomas;

II - edificações não residenciais enquadradas como de Grau de Impacto 05 na tabela do Anexo II ou que apresentem mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) independente do grau de impacto.

III- edificações que se destinem à implantação ou reativação de presídio em áreas urbanas.

IV- condomínios de lotes residenciais que possuam 200 (duzentas) ou mais unidades autônomas em seu interior;

V - condomínios de lotes não residenciais que possuam mais de 100 (cem) unidades autônomas em seu interior ou área total maior de 400.000,00 m² (quatrocentos mil metros quadrados).

Art. 325. Os empreendimentos sujeitos ao Estudo Especial são:

I - edificações residenciais multifamiliares ou mistas que possuam entre 200 (duzentas) e 300 (trezentas) unidades autônomas;

II - edificações não residenciais enquadradas como de Grau de Impacto 03 na tabela do Anexo II, com mais de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados); e

III - edificações não residenciais enquadradas como de Grau de Impacto 04 na tabela do Anexo II.

Art. 326. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no mínimo, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;
IV - paisagem urbana e patrimônio cultural e natural;
V - equipamentos urbanos, incluindo abastecimento hídrico, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica, rede de gás e resíduos sólidos;
VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
VII - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público; e
VIII - ventilação e iluminação.

Art. 327. O Estudo Especial, a critério dos órgãos competentes da Administração Municipal, poderá contemplar:

I - análises e determinação de adequações relativas ao sistema viário e acessos, funcionamento da atividade, poluição sonora, paisagem, dentre outros aspectos;
II - adequações necessárias para garantir a melhoria na qualidade ambiental urbana da vizinhança, tais como: arborização, permeabilidade do solo e visual dos muros e fachadas, dentre outros;
III - alargamento das calçadas do empreendimento, resguardando a acessibilidade universal;
IV - demais adequações necessárias para mitigar incômodos urbanísticos, paisagísticos e ambientais ocasionados sobre a vizinhança; e
V - informações complementares necessárias à análise do empreendimento.

§ 1º Para início dos processos de EIV ou EE o requerente deve solicitar a elaboração de Termo de Referência, com as diretrizes para o referido estudo.

§ 2º As obras públicas municipais destinadas a equipamentos comunitários poderão ser analisadas pela CEEIV que pode sugerir medidas mitigadoras para sua implantação.

§ 3º É obrigação do interessado apresentar e concluir os processos de EIV e EE nos prazos e termos determinados pelo órgão competente, sob pena de suspensão das licenças emitidas pela municipalidade.

§ 4º Após análise e aprovação dos processos de EIV e EE dar-se-á a assinatura do Termo de Compromisso.

§ 5º São considerados empreendimentos devidamente licenciados aqueles que possuam a licença ambiental, a certidão de conclusão de obra e o alvará de funcionamento.

Art. 328. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo Especial, deverá solicitar, como condição para a aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;
IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
VI - priorização de contratação de mão de obra local, cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
VII - percentual de habitação de interesse social em empreendimentos com essa finalidade;
VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
IX - manutenção de áreas verdes ou de infraestrutura das

unidades de Conservação Municipal;

X - Compensação pecuniária, cujos critérios para definição e aplicação dos valores serão objeto de regulamentação por parte do Executivo, obedecendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, após consulta opinativa ao Conselho Municipal da Cidade e destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º 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 das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

§ 4º A compensação pecuniária de que trata o inciso X do caput poderá ser paga em parcela única ou em até 05 (cinco) parcelas, a serem pagas a medida do avanço da instalação do empreendimento.

Art. 329. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Estudo Especial (EE) não substituem o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 330. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Especial (EE), que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, no órgão municipal competente.

§ 1º Serão autorizadas cópias dos referidos documentos, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da aprovação do projeto.

§ 3º As medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias indicadas para a aprovação do projeto, resultantes do EIV e EE, serão formalizadas em Termo de Compromisso e deverão ser publicadas no ambiente virtual (site) oficial da PMVV, após a aprovação.

Art. 331. As atividades admitidas como toleradas deverão apresentar, no mínimo, Estudo Especial (EE) que comprove a compatibilidade da atividade com a infraestrutura urbana disponível, com a vizinhança e com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

§ 1º Nos casos em que o Plano Diretor Municipal exigir a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo Especial (EE) para determinada atividade tolerada, tais instrumentos deverão ser apresentados e analisados conforme a regra geral prevista na legislação aplicável, de modo a avaliar os impactos urbanísticos de vizinhança decorrentes da implantação ou funcionamento da atividade.

§ 2º tratando-se de atividade tolerada, cuja permissão prévia dependa de deliberação do Conselho Municipal da Cidade, o EIV ou EE, quando exigido pela norma para aquela atividade específica, deverá ser apresentado após a aprovação da tolerância da atividade pelo CMC.

§ 3º A análise e deliberação final sobre o EIV ou EE caberão novamente ao CMC, que avaliará o instrumento com base nas condições específicas já aprovadas na tolerância, garantindo que os impactos sejam devidamente mitigados e que a atividade tolerada seja compatível com o interesse público e o ordenamento urbanístico.

Art. 332. Ficam dispensados da obrigatoriedade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Especial (EE) os seguintes empreendimentos, ainda que, pela Tabela de Atividades e seus Graus de Impacto Correspondentes, estejam enquadrados nessa exigência:

I - atividades de terraplanagem, canteiro de obras e preparação de terreno;
II - empreendimentos instalados regularmente há, no

mínimo, 10 (dez) anos, que estejam devidamente licenciados pelos órgãos competentes, desde que não tenha alteração de área ou atividade;

III - empreendimentos localizados na zona rural do Município;
IV - atividades cuja área construída se destine exclusivamente a uso administrativo ou de escritório; e
V - obras públicas municipais de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, os casos omissos deverão ser analisados e decididos pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC) mediante parecer fundamentado da Comissão Especial de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEEIV).

Seção XIII

Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural e Natural

Art. 333. O município promoverá a proteção do patrimônio cultural e natural Vilavelhense, por meio de:

- I - identificação como de interesse a preservação;
- II - inventário;
- III - registro; e
- IV - tombamento.

Subseção I

Da Identificação como de Interesse a Preservação

Art. 334. A identificação como de interesse a preservação é um procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica bens culturais de natureza material, imaterial e natural, cuja conservação e proteção sejam relevantes do ponto de vista arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, com o objetivo de direcionar as futuras ações referentes à proteção do patrimônio cultural do município.

Art. 335. Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens culturais de natureza imaterial de Vila Velha:

- I - Catraieiros;
- II - Congo e Fincada do Mastro de São Benedito;
- III - Festa de Nossa Senhora da Penha;
- IV - Folia de Reis da Comunidade Nossa Senhora do Rosário;
- V - Ponte da Madalena; e
- VI - Procissão Marítima Nossa Senhora dos Navegantes;
- VII - Ofício das Rendeiras de Bilro, da Barra do Jucu.

Art. 336. Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens culturais de natureza material de Vila Velha:

- I - 38º Batalhão de Infantaria do Espírito Santo, Centro de Vila Velha;
- II - Academia Vilavelhense de Letras, Centro de Vila Velha;
- III - Capela do Campo do Penharol, Lagoa Encantada;
- IV - Casa da Memória, Centro de Vila Velha;
- V - Casa do Governador, Praia da Costa;
- VI - Casa Homero Massena, Centro de Vila Velha;
- VII - Casa, Rua Antônio Ferreira de Queiroz, 269, Centro de Vila Velha;
- VIII - Chale dos Ingleses, São Torquato;
- IX - Clube Libanês, Praia da Costa;
- X - Colégio Marista, edificação inicial, Centro de Vila Velha;
- XI - CREFES - Centro de Vila Velha de reabilitação Física do Espírito Santo, Praia da Costa;
- XII - Escola de Aprendizes Marinheiros do Espírito Santo (EAMES), Centro de Vila Velha;
- XIII - Escola Vasco Fernandes Coutinho, Centro de Vila Velha;
- XIV - Estação Leopoldina, Argolas;
- XV - Estação Pedro Nolasco, São Torquato;
- XVI - Estrutura do porto de minério, Paul;
- XVII - Farol Santa Luzia, Praia da Costa;
- XVIII - Forte São Francisco Xavier, Centro de Vila Velha;
- XIX - Igreja Nossa Senhora da Glória, Glória;
- XX - Igreja Nossa Senhora do Rosário, Centro de Vila Velha;
- XXI - Igreja Nossa Senhora dos Navegantes, Ponta da Fruta;
- XXII - Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha, incluindo:
 - a) Pórtico dos Fiéis;
 - b) Ladeira dos Fiéis;

- c) Portão da Ladeira;
- d) Gruta de Frei Pedro Palácios;
- e) Capela de São Francisco de Assis;
- f) Ruínas da senzala;
- g) Museu e sala dos milagres.
- XXIII - Igreja Nossa Senhora da Glória e seu entorno, Barra do Jucu;
- XXIV - Igreja Santa Teresinha do Menino Jesus, Paul;
- XXV - Morro Pedra D'água, Glória;
- XXVI - Ponte Florentino Avidos;
- XXVII - Ponte Darcy Castelo de Mendonça;
- XVIII - Casa Amarela, Rua Bernardo Schneider, 50, Centro de Vila Velha;
- XXIX - Ruína da Glória, Centro de Vila Velha;
- XXX - Ruína Jesuítica - Rancho Forte, Grande Jucu;
- XXXI - Santuário Divino Espírito Santo, Centro de Vila Velha;
- XXXII - Sítio Histórico da Prainha, Centro de Vila Velha;
- XXIII - Teatro Municipal Élio de Almeida Vianna, Centro de Vila Velha; e
- XXIV - Traçado Urbano do IBES, IBES.

Parágrafo único. Obras de Infraestrutura, urbanização, demolições, reformas, restauros e novas construções a serem efetuados na área inserida no perímetro delimitado como Sítio Histórico da Prainha e intervenções que se fizerem necessárias na Praça Duque de Caxias, Centro de Vila Velha, devem:

- I - privilegiar a boa qualidade visual para os bens tombados ou identificados como de interesse a preservação;
- II - ser ordenadas de forma a favorecer a visibilidade do Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha;
- III - ser submetidas ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural; e
- IV - no caso específico de intervenções no Parque da Prainha, a proposta também deverá ser encaminhada ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) para manifestação e aprovação.

Art. 337. Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens naturais de Vila Velha:

- I - Morro do Moreno;
- II - área entorno do Farol de Santa Luzia;
- III - área do 38º BI - Exército e Morro da Ucharia;
- IV - Praia do Ribeiro;
- V - Prainha de Vila Velha;
- VI - Morro do Convento de Nossa Senhora da Penha;
- VII - Morro do Sítio Fonte e nascente do Morro do Inhoá;
- VIII - área da Marinha - Escola de Aprendizes Marinheiros do Espírito Santo (EAMES);
- IX - Morro de Jaburuna;
- X - antigo Cais dos Ingleses;
- XI - Morro da Prainha da Glória;
- XII - Morro da Manteigueira;
- XIII - Morro do Penedo;
- XIV - Morro de Argolas;
- XV - Morro do Pão Doce;
- XVI - Parque e Reserva Ecológica Espera Maré;
- XVII - as Ilhas da plataforma marítima (Itaitis, do Sapo, dos Carbos, do Igarapé, da Mona, Pombuçú, Jorge Fernandes, Pituã, Itatiaia, das Garças, Jucu e outras);
- XVIII - Morro da Igreja em Ponta da Fruta;
- XIX - Morro do Cruzeiro;
- XX - Lagoa Encantada;
- XXI - Alagados do Vale Encantado;
- XXII - Pedra de Itapebuna;
- XXIII - Mata Ciliar do Rio Jucu;
- XXIV - Jacarenema e Morro da Concha;
- XXV - Margens do Canal de Campoabina;
- XXVI - Mata do Exército;
- XXVII - Lagoa e Mata do Jacuném;
- XXVIII - Lagoa e Mata do Jabaeté;
- XXIX - Área de Alagados na região da Lagoa Grande e Jacuném;
- XXX - Lagoa e Mata do Itanhangá;
- XXXI - Matinha de Interlagos;

XXXII - Lagoa Grande;
XXXIII - Mata de Ybapua; e
XXXIV - Restinga da Orla do Município.

Subseção II Do Inventário

Art. 338. O inventário é um procedimento administrativo pelo qual o poder público, por meio da Secretaria Municipal responsável pela Cultura, ou outra que venha a substituí-la, identifica e faz um levantamento minucioso do patrimônio cultural de natureza material e imaterial com o objetivo de subsidiar ações posteriores de preservação.

§ 1º Reformas e ampliações a serem efetuadas em bens inventariados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

§ 2º O setor responsável pela emissão de licença de demolição deve consultar o inventário de bens do Município de Vila Velha. Caso constatado que a edificação integre os bens inventariados, a solicitação deverá ser submetida ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Subseção III Do Registro

Art. 339. O registro é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza imaterial, com o objetivo de garantir a continuidade das manifestações culturais locais.

§ 1º Os procedimentos do processo administrativo para Registro dos Bens de natureza imaterial, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§ 2º Os bens culturais protegidos pelo Registro serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

Art. 340. Ficam instituídos os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial de Vila Velha:

- I - Livro do Registro dos Saberes e Modo de Fazer;
- II - Livro do Registro dos Eventos e Celebrações;
- III - Livro do Registro das Expressões Lúdicas e Artísticas; e
- IV - Livro do Registro dos Espaços destinados a Práticas Culturais Coletivas.

Parágrafo único. Os livros de registros de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal responsável pela Cultura, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

Subseção IV Do Tombamento

Art. 341. O tombamento é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza material, com o objetivo de conservar e proteger os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º Os procedimentos do processo administrativo para Tombamento dos Bens de natureza material, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§ 2º Os bens culturais protegidos pelo Tombamento serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

Art. 342. O tombamento de bens móveis ou imóveis, será realizada mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes valores:

- I - Histórico: relacionado à evolução histórica de determinado espaço ou imóvel;
- II - Arquitetônico: atribuído a um bem que possua qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;
- III - Paisagístico: qualidade visual e de referência dos elementos naturais e construídos;
- IV - De representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - De raridade: atribuído a um bem arquitetônico de formas valorizadas com ocorrência rara; e

VI - Cultural: atribuído a um bem que possui permanência na memória coletiva.

Art. 343. Ficam instituídos os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material de Vila Velha:

- I - Livro do Tombamento dos Bens Imóveis e Sítios;
- II - Livro do Tombamento dos Bens Móveis e Coleções;

§ 1º Os livros do tombamento de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal responsável pela Cultura, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

§ 2º Ficam convalidados os tombamentos já realizados nos livros existentes.

Art. 344. As edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos, integrantes do patrimônio cultural de Vila Velha, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

I - Proteção Integral Primária (GP1), para edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos que apresentam importância histórica e sócio cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, interna e externa;

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

III - Proteção do Entorno (GP3), para as edificações e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações protegidas, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto, sendo que reformas, reconstruções e novas edificações deverão se aproximar da edificação tombada no que tange a forma (volume, proporção e altura) e a implantação (afastamentos) de maneira a não descaracterizar ou prejudicar as edificações protegidas.

Parágrafo único. Nos casos de tombamento de edificações em estado de ruína será exigida a preservação no aspecto em que se apresentam, sendo permitidas ações de consolidação e pequenas intervenções que possibilitem seu uso.

Art. 345. Os monumentos naturais integrantes do patrimônio Cultural de Vila Velha, estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

I - Preservação Integral primária (GP1) para monumentos e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou passíveis de recuperação, devendo ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação;

II - Preservação Integral Secundária (GP2), para monumentos e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizados e apresentem equipamentos ou edificações, podendo receber equipamentos para atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

Art. 346. Quando se fizer necessário, para fins de preservação da ambiência, harmonia, visibilidade e estabilidade do bem tombado poderá ser estipulada área de abrangência de salvaguarda do mesmo, através de perímetro de proteção de vizinhança, devendo seus proprietários ser notificados, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar.

Parágrafo único. O decreto de tombamento de bens do Patrimônio Cultural poderá alterar os índices de controle urbanísticos com a finalidade de preservar os visuais e a ambiência de bens tombados.

Subseção V

Dos Efeitos dos Instrumentos de Proteção

Art. 347. Todos os bens tombados não poderão ser descaracterizados, demolidos ou mutilados.

Art. 348. Reformas e restaurações a serem efetuadas em bens tombados devem ser submetidas, previamente, ao exame e

manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, e não devem alterar suas características arquitetônicas e artísticas.

§ 1º Entende-se por reformas: alterações quanto à forma (volume, proporção, escala, altura) quanto à ocupação (implantação) e quanto à aparência (material, cor, textura).

§ 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.

Art. 349. Fica proibido na vizinhança da coisa tombada fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

§ 1º Na Zona de proteção da 3ª Ponte, especialmente no espaço aéreo lateral da ponte, deve-se restringir o uso de publicidade que interfira na visibilidade do Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha e do Morro do Moreno.

§ 2º O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural estabelecerá normas e critérios, bem como as penalidades, que serão regulamentadas por Ato do Executivo Municipal.

Art. 350. Não será permitida a utilização de quaisquer elementos que ocultem total ou parcialmente as fachadas de bens tombados, excetuados os meios de divulgação de mensagens executadas de acordo com legislação específica e aprovadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Art. 351. Ficam proibidas instalações de elementos de infraestrutura aérea que comprometam a visibilidade, ambiência ou integridade paisagística de bens tombados, devendo as concessionárias adequar suas redes às normas de proteção estabelecidas pelo Município.

Art. 352. 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. 353. O bem móvel tombado não poderá sair do município sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, sob pena de multa, sequestro do bem pelo Município e infração às leis penais vigentes.

Art. 354. No caso de extravio ou furto de qualquer objeto tombado, o respectivo proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, dentro do prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa.

Art. 355. Para efeito de imposição das sanções previstas no 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 Municipal de Patrimônio Cultural.

Subseção VI

Dos Instrumentos de Preservação da Paisagem

Art. 356. Para garantir a preservação do patrimônio cultural e natural, a Administração Municipal deve elaborar estudos específicos com a definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade.

§ 1º Os estudos dos elementos naturais devem contemplar as Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA do município.

§ 2º Os estudos dos elementos construídos a que se refere este artigo devem contemplar as Zonas Especial de Interesse Cultural - ZEIC e todas as edificações tombadas em seu entorno, definidas nesta Lei e outras, a critério do Conselho

Municipal de Patrimônio Cultural.

Art. 357. Os estudos para a preservação da paisagem devem considerar, no mínimo:

I - identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos para a imagem da cidade com:

- a) caracterização dos elementos abrangendo aspectos geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
- b) caracterização dos elementos construídos;
- c) inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
- d) caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno dos elementos naturais e construídos;
- e) acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária, às áreas de praça e às áreas de grande concentração;
- f) presença na memória coletiva dos moradores e visitantes;
- g) presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares; e
- h) referência simbólica na construção da imagem da cidade.

II - a definição de critérios da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando:

- a) indicação dos principais eixos e pontos de visibilidade;
 - b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
 - c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização;
 - d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento;
 - e) análise e indicação das restrições; e
 - f) indicação de ações e de instrumentos urbanísticos necessários para potencializar a visibilidade dos elementos.
- III - ficam identificados, no mínimo, os seguintes elementos construídos e naturais para a preservação visual:
- a) Outeiro e Convento de Nossa Senhora da Penha;
 - b) Igreja Nossa Senhora do Rosário, Centro de Vila Velha;
 - c) Morro do Penedo;
 - d) Morro do Moreno;
 - e) Morro e Igreja de Nossa Senhora dos Navegantes, Ponta da Fruta;
 - f) Morro da Concha;
 - g) Lagoa Grande;
 - h) Lagoa de Jabaeté;
 - i) complexo Lagunar de Jacuném; e
 - j) Pedra de Itapebuna.

Parágrafo único. Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser apresentados em Audiência Pública e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC antes de ser encaminhados como projeto de lei para Câmara Municipal.

Subseção VII

Da Desapropriação por Interesse Social ou Utilidade Pública

Art. 358. O Poder Executivo poderá promover a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

§ 1º A desapropriação por interesse social ou utilidade pública dar-se-á, dentre outras hipóteses, quando a propriedade não estiver cumprindo sua função social, conforme art. 4º desta Lei.

§ 2º A indenização pela desapropriação imobiliária se dará por avaliação do Município, devendo-se adotar o mesmo procedimento administrativo e judicial previsto no Decreto Lei Federal nº 3.365/1941.

Subseção VIII

Da Requisição

Art. 359. A requisição de imóvel urbano ou rural se dará em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406/2002.

Parágrafo único. Sendo verificada a necessidade de ocupação permanente do imóvel requisitado, serão adotados pelo município os mesmos procedimentos previstos para a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

Subseção IX

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 360. O Poder Público Municipal, com base na Lei nº 6.801/2023 (Lei Municipal de Regularização Fundiária - REURB) efetivará o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, conforme os instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O Plano Municipal de Regularização Fundiária Urbana será elaborado, observando-se as diretrizes regulamentadas na citada Lei, bem como os dispositivos que disciplinam as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º A regularização fundiária urbana municipal dar-se-á mediante observação da Lei Federal nº 10.257/2001, Lei Federal nº 11.977/2009, Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Municipal nº 6.801/2023 e via decreto complementar procedimentos para sua eficácia.

Subseção X

Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 361. O Poder Executivo poderá conceder o direito real de uso de bens públicos imóveis, em caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra na área rural, implantação de programa habitacional de interesse social, de regularização fundiária urbana ou outra utilização de interesse social.

§ 1º Para as finalidades de uso de interesse social a concessão terá caráter gratuito e dispensa a realização de licitação.

§ 2º Para as demais finalidades, a concessão será precedida de avaliação do imóvel, para fins de estabelecer o valor da remuneração pelo uso, autorização legislativa e licitação pública, na forma da Lei Orgânica Municipal.

Subseção XI

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 362. Aquele que até 30 de junho de 2001 possuiu como seu, por 05 (cinco anos) ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público constante do cadastro municipal situado em área urbana das Zonas Especiais de Interesse Social, definidas nesta Lei, 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 a quem couber 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.

§ 4º Certidão de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, emitida pelo Município, será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Art. 363. O requerimento administrativo para outorga de direito de uso será dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal 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; e

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 05 (cinco) ou mais anos ininterruptamente e sem oposição, área urbana contínua, não excedente a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); e

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; e

d) vias de acesso.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Não será concedido o direito ao uso especial para fins de moradia, de imóvel localizado em área de praça pública, conforme previsão da Lei Orgânica Municipal, ou ainda se localizado em área de risco ou de preservação ambiental, casos em que o requerente deverá ser incluído em cadastro municipal para fins de Habitação de Interesse Social e providenciar a desocupação do imóvel.

Subseção XII

Da Assistência Administrativa para Ação de Usucapião Urbana

Art. 364. O Município prestará assistência técnica e administrativa, em colaboração com associações de moradores da comunidade, regularmente constituídas, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados, para defesa do direito de domínio em propriedades privadas, ao que possuir como sua área ou edificação urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A usucapião urbana dar-se-á nos termos do art. 183 da Constituição Federal e dos artigos 9º a 13, da Lei Nº 10.257/2001.

§ 2º A assistência referida no caput será prestada preferencialmente em ações coletivas.

§ 3º A assistência referida no caput será requerida à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade e limitar-se-á ao levantamento sobre informações cadastrais dos imóveis objeto da usucapião assim como informações cadastrais quanto aos imóveis lindeiros e certidão de localização do imóvel, quando possível.

TÍTULO IV

DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO, DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 365. O Plano Diretor Municipal de Vila Velha integra o processo de planejamento municipal, ficando o Poder Executivo obrigado a incluir no Plano Plurianual, nas Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual, os programas, projetos ou ações da Administração Municipal referentes à sua execução de acordo com as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei.

Art. 366. O Poder Executivo Municipal disporá de processo de planejamento e gestão, visando à adequação administrativa das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência.

Art. 367. Compete ao Poder Executivo Municipal coordenar o processo de planejamento e gestão do Município.

Parágrafo único. A coordenação do processo de planejamento e gestão dar-se-á em conjunto com os diversos órgãos e setores da Administração envolvidos com o processo de planejamento e execução.

Art. 368. São objetivos do processo de planejamento e gestão:

I - manter atualizadas as informações municipais, principalmente no que se refere a dados físico-territoriais,

cartográficos e socioeconômicos de interesse do Município;

II - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias do Poder Executivo e de outros níveis de governo;

III - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica, no Plano Diretor Municipal e demais Leis vigentes, mediante a proposição de Emendas, Leis, Decretos e normas, visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio ao Poder Executivo; e

IV - compatibilizar as diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal com os demais Planos Municipais.

Seção I

Da Gestão do Plano Diretor Municipal

Art. 369. A gestão do Plano Diretor Municipal deverá ser coordenada pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana em conjunto com o Conselho Municipal da Cidade, devendo:

I - acompanhar a aplicação deste Plano Diretor Municipal, articulando todos os setores da população envolvidos com a produção no espaço urbano;

II - proceder ao monitoramento da aplicação do Plano Diretor Municipal, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para futuras revisões;

III - analisar preliminarmente os projetos e empreendimentos, que vierem a ser implantados durante a vigência do Plano Diretor Municipal e determinar os instrumentos a serem aplicados; e

IV - coordenar o processo de regulamentação dos instrumentos, planos e projetos previstos nesta Lei.

Seção II

Do Conselho Municipal da Cidade

Art. 370. Fica estabelecido o Conselho Municipal da Cidade, órgão colegiado, de natureza permanente, tripartite e paritário, de caráter consultivo, deliberativo e propositivo, responsável por acompanhar, estudar, analisar, propor, aprovar, implantar e revisar a gestão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha.

Art. 371. As atribuições do Conselho Municipal da Cidade - CMC são:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal;

II - analisar e opinar sobre questões relativas à implementação do Plano Diretor Municipal;

III - acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor Municipal;

IV - indicar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e acompanhar sua aplicação;

V - monitorar a aplicação da outorga onerosa, da transferência do direito de construir e do parcelamento e uso compulsórios e das operações urbanas consorciadas;

VI - acompanhar projetos urbanos e as operações urbanas consorciadas;

VII - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

VIII - avaliar, aprovar ou dispensar os Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, e dispensar o Estudo Especial - EE;

IX - solicitar a realização de audiências públicas;

X - elaborar o seu Regimento Interno e instituir a formação de Câmaras Temáticas que correspondam às propostas do Plano Diretor Municipal;

XI - analisar os estudos específicos com os parâmetros de altura e recuo nos eixos viários denominados "Limitações visuais de proteção ao Convento de Nossa Senhora da Penha".

XII - opinar, quando solicitado, sobre quaisquer matérias atinentes ao desenvolvimento urbano;

XIII - orientar sobre as normas da Política Municipal de Uso das Vias Públicas;

XIV - analisar e aprovar a delimitação das ZEIs em ZEIA-A e ZEIA-B após aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente; e

XV - analisar e aprovar os projetos de ocupação urbanística restrita em áreas não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente pela legislação federal ou Unidades de Conservação instituídas, conforme estabelecido nesta Lei.

Art. 372. O Conselho Municipal da Cidade terá composição tripartite e deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade e do Poder Público.

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

I - 08 (oito) representantes do Poder Público:

a) 01 (um) representante titular e um suplente da Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e mobilidade;

b) 01 (um) representante titular e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão do meio ambiente;

c) 01 (um) representante titular e um suplente da Secretaria Municipal de Governo;

d) 01 (um) representante titular e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão das obras públicas;

e) 01 (um) representante titular e um suplente da Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento econômico;

f) 01 (um) representante titular e um suplente da Procuradoria Geral do Município; e

g) 02 (dois) representantes titulares e dois suplentes da Câmara Municipal de Vila Velha - CMVV.

II - 08 (oito) representantes do Setor Produtivo e Conselhos Profissionais:

a) 01 (um) representante titular e um suplente do setor da construção civil, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cuja ata refere-se seu representante e suplente;

b) 01 (um) representante titular e um suplente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;

c) 01 (um) representante titular e um suplente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

d) 01 (um) representante titular e um suplente da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB, representantes da Seccional do Espírito Santo, Subseção de Vila Velha;

e) 01 (um) representante titular e um suplente da Federação das Indústrias do Estado do Espírito Santo - FINDES;

f) 01 (um) representante titular e um suplente da Federação de Comércio, Serviços e Turismo do Estado do Espírito Santo - FECOMÉRCIO/ES;

g) 01 (um) representante titular e um suplente da Associação dos Empregados de Vila Velha - ASSEVILA;

h) 01 (um) representante titular e um suplente das empresas do segmento portuário, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito cujas atas referendem seus representantes e suplentes; e

III - 08 (oito) representantes da sociedade civil organizada, bem como dos segmentos, ambiental e instituição técnica voltada ao desenvolvimento da Região Metropolitana:

a) 03 (três) representantes titulares e 03 (três) suplentes da sociedade civil organizada, através do Conselho Comunitário de Vila Velha, conforme preconiza o Art. 66 da Lei Municipal nº 01/1990 (Lei Orgânica Municipal);

b) 02 (dois) representantes titulares e 02 (dois) suplentes das entidades do segmento ambiental, cadastradas na secretaria municipal responsável pela gestão do meio ambiente, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e suplentes;

c) 01 (um) representante titular e 01 (um) suplente do movimento cultural do Município, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e suplentes;

d) 01 (um) representante titular e 01 (um) suplente dos movimentos de moradia do Município, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e

suplentes; e

e) 01 (um) representante titular e um suplente do Sindicomercários/ES.

§ 2º O mandato dos membros do Conselho Municipal da Cidade será de 02 (dois) anos contado a partir da publicação do ato de nomeação, com no máximo uma recondução consecutiva, com exceção dos representantes do Poder Executivo que terão mandato pelo tempo em que forem titulares das Secretarias e os parlamentares representantes da Câmara Municipal de Vila Velha, conforme indicação da Mesa Diretora, após ouvido o Plenário.

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

§ 4º Poderão participar do Conselho Municipal da Cidade, em caráter consultivo e sem direito a voto, mediante aprovação prévia da presidência do Conselho, representantes de conselhos e entidades profissionais, instituições públicas e privadas de ensino técnico, tecnológico e superior, e instituições públicas de pesquisa e planejamento.

§ 5º Em caso de vaga de Conselheiro, a obrigação do substituto será completar o mandato do substituído;

§ 6º Até 30 (trinta) dias antes do término do mandato do Conselheiro, os órgãos e entidades que compõem o Conselho Municipal da Cidade deverão indicar os seus novos representantes.

§ 7º A ausência de indicação de representante no prazo regulamentar não invalida as decisões do conselho;

§ 8º A presidência do Conselho Municipal da Cidade será exercida pelo titular da Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano, que será substituído, em sua ausência ou impedimento, pelo seu suplente.

§ 9º Dependerão de voto de 2/3 (dois terços) dos membros que compõem o Conselho Municipal da Cidade - CMC, as decisões referentes aos seguintes assuntos:

I - revisão de pareceres, anteriormente aprovados pelo plenário;

II - aprovação da programação de investimento anual e plurianual dos órgãos e entidades da Administração Municipal, direta e indireta, referente ao desenvolvimento urbano; e

III - alteração do Regimento Interno do Conselho Municipal da Cidade.

§ 10. No caso de empate em votação, ficará a cargo da presidência do Conselho Municipal da Cidade a decisão.

§ 11. Para apoio jurídico e técnico do Conselho Municipal da Cidade, ficam criadas as Câmaras Jurídica e Técnica, vinculadas à Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano.

§ 12. As Câmaras Jurídica e Técnica realizarão análise prévia dos processos e subsidiarão, através de relatório jurídico-técnico, a análise dos processos pelos membros do Conselho Municipal da Cidade.

§ 13. As Câmaras Jurídica e Técnica serão formadas de acordo com a seguinte composição, nomeados através de decreto municipal:

I - Câmara Jurídica:

a) 01 (um) representante vinculado à Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano;

b) 02 (dois) representantes vinculados a Procuradoria Geral Municipal;

II - Câmara Técnica:

a) 03 (três) representantes vinculados a Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano; e

b) 03 (três) representantes vinculados a Secretaria Municipal responsáveis pela gestão do patrimônio histórico-cultural, meio ambiente e desenvolvimento econômico;

§ 14. Os membros do Conselho Municipal da Cidade e suas Câmaras Técnicas não farão jus à remuneração.

§ 15. Fica autorizado o Poder Executivo, criar dotações orçamentárias para as despesas decorrentes da implantação e manutenção do Conselho Municipal da Cidade e suas Câmaras Técnicas, podendo suplementá-las, se necessário.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 373. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da publicação da presente lei:

I - projeto de lei específica para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóvel;

II - projeto de lei para adequação do Código Tributário Municipal, observada a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 374. Observando-se o disposto neste Plano Diretor Municipal deverão ser elaborados ou revisados pelas secretarias municipais competentes, conforme a necessidade e no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, prorrogáveis por igual período, os seguintes planos e estudos:

I - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;

II - Plano Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social;

III - Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;

IV - Plano Municipal do Cadastro de Imóveis Públicos;

V - Plano Diretor de Arborização Urbana;

VI - Plano de Ocupação de áreas verdes e demais áreas públicas;

VII - Plano Municipal de Saneamento Básico;

VIII - Plano Municipal de Proteção e Defesa Civil;

IX - Plano Municipal de Desocupação e demolição de imóveis em áreas de risco;

X - Plano Municipal de Redução de Riscos Geológicos;

XI - Plano Diretor Ambiental;

XII - Plano Municipal de Gestão de Parques Urbanos e de Gestão das áreas de preservação ambiental;

XIII - Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro;

XIV - Estudos específicos com a definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade, inclusive da área rural e especialmente do Convento de Nossa Senhora da Penha e da Lagoa Jabaeté, podendo ser estabelecidos mirantes de contemplação dos cones visuais;

XV - Estudos específicos do cadastro georreferenciado de logradouros municipais; e

XVI - Estudos específicos para as normas de confrontação de áreas públicas e privadas.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a alterar o orçamento municipal para viabilizar os recursos necessários à elaboração dos planos complementares listados no caput deste artigo.

Art. 375. Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo Alvará de Execução tenha sido concedido antes da vigência desta Lei, terão um prazo de 30 (trinta) meses contados a partir da vigência desta Lei, para a conclusão da fundação da edificação, sob pena de caducidade do Alvará de Execução e da Aprovação de Projeto.

§ 1º Os empreendimentos compostos por mais de um bloco terão um prazo de 30 (trinta) meses contados a partir da vigência desta Lei, para a conclusão da fundação de no mínimo um bloco, sob pena de caducidade do alvará.

§ 2º Não será permitida a revalidação da Aprovação do Projeto e do Alvará de Execução da Obra concedidos nas condições descritas no caput.

§ 3º A execução da fundação da edificação deverá ser comprovada mediante a apresentação de Laudo Técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 4º Considera-se fase de fundação, para os efeitos desta Lei, a perfuração e concretagem de fundação até o bloco de transição ou vigas baldrames.

Art. 376. Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, independentemente da data de sua aprovação, terão um prazo máximo de 06 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de vigência desta Lei, sob pena de caducidade, vedada a revalidação da Aprovação do Projeto.

Parágrafo único. Nos casos descritos no caput, o prazo para conclusão da fundação da edificação deverá obedecer ao disposto no artigo 375, a contar do primeiro Alvará de Execução emitido.

Art. 377. Os processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, serão analisados e ajustados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo e terão um prazo de 06 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação da Aprovação do Projeto.

§ 1º Nos casos descritos no caput, depois de concedido o Alvará de execução da obra, o prazo para conclusão da fundação da edificação deverá obedecer ao disposto no artigo 375.

§ 2º Os empreendimentos passíveis de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo Especial, com processos administrativos para os quais a Administração Pública Municipal tenha expedido Termo de Referência autorizando a elaboração do referido Estudo antes da vigência desta Lei, terão prazo de 06 (seis) meses para protocolar o Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo Especial e aprovação do projeto com base na legislação anterior.

§ 3º A não observância do prazo estipulado no parágrafo anterior implicará na adoção das normas previstas nesta Lei.

Art. 378. A interrupção ou retardamento dos trabalhos de execução da fundação ocasionada por problemas de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada, através de laudo técnico apresentado pelo empreendedor, poderá prorrogar o prazo referido nos artigos anteriores, desde que seja apresentado ao Conselho Municipal da Cidade pedido específico nesse sentido, instruído com documentação comprobatória da condição excepcional.

Art. 379. Os processos administrativos de projeto modificativo, sem acréscimo de área, de reforma e de regularização de edificação, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura antes da vigência desta Lei, serão analisados e ajustados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo, sendo vedada a utilização do protocolo do projeto original para tal finalidade.

Art. 380. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos de arquitetura já aprovados anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto, desde que a modificação pretendida não implique em:

I - aumento do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa da Ocupação constantes do projeto aprovado; e

II - agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

Parágrafo único. Quando houver desmembramento ou desdobro de terrenos no lote em que originalmente foi aprovado projeto de arquitetura, o projeto modificativo deverá ser analisado de acordo com os termos da presente lei.

Art. 381. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Aprovação de projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo à legislação vigente.

Art. 382. Em caso de inobservância de quaisquer dos prazos estabelecidos neste Título, a(s) solicitação(ões) será(ão) indeferida(s) e será aplicada multa estabelecida pelo Código Municipal de Edificações ou por ato do Executivo Municipal.

Art. 383. Os processos administrativos de consulta prévia para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados antes da

vigência desta Lei, serão reexaminados com base nesta legislação.

Art. 384. A renovação do licenciamento de atividade considerada proibida por esta Lei em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade poderá ser permitida a critério do Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único. A aprovação dependerá de apresentação de laudo técnico que comprove a compatibilidade da atividade com a Zona onde se situa e das medidas necessárias para mitigação de possíveis impactos e o atendimento as demais obrigações decorrentes desta Lei.

Art. 385. O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo de 05 (cinco) anos, contados da data de sua publicação, não podendo ultrapassar o prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme previsão da Lei Federal nº 10.257/2001(Estatuto das Cidades).

§ 1º É condição para o início do processo de revisão do Plano Diretor Municipal a anuência prévia do Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º O projeto de lei somente poderá ser encaminhado ao Poder Legislativo após a realização de no mínimo 03 (três) audiências públicas conduzidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º Considerar-se-á cumpridas as exigências previstas neste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal.

Art. 386. Durante o prazo de vigência do Plano Diretor Municipal poderão ser realizadas alterações parciais desde que devidamente justificadas e observados os procedimentos de participação popular, por meio de pelo menos 01 (uma) audiência pública, bem como a anuência do Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único. Considera-se alteração parcial aquela destinada à correção de erros materiais, ajustes pontuais ou incongruências identificadas após a aplicação do texto desta Lei.

Art. 387. As despesas decorrentes da execução desta Lei terão dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 388. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 065/2018, a Lei Complementar nº 104/2023, a Lei Complementar nº 105/2023, a Lei nº 1780/1979 e os mapas dos Anexos I-A e I-B da Lei 6.756/2022 - PLANMOB.

Art. 389. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Vila Velha, ES, 14 de setembro de 2026.

ARNALDO BORG FILHO

Prefeito Municipal

Autoria: Poder Executivo

ANEXOS

Partes integrantes da Lei:

ANEXO I – Mapa A – Perímetro Urbano

ANEXO I – Mapa B – Macrozonas

ANEXO I – Mapa C – Zoneamento Urbanístico

ANEXO I – Mapa C.1 – Detalhe dos Pontos de Visadas das Limitações Visuais do Convento de Nossa Senhora da Penha

ANEXO I – Mapa D – Zonas de Especial Interesse Ambiental

ANEXO I – Mapa E – Bens de Interesse Cultural

ANEXO I – Mapa F – Cones Aeroviários

ANEXO I – Mapa G – Sistema Viário

ANEXO II – Tabela de atividades econômicas e graus de impacto correspondentes

ANEXO III – Glossário

OBS: Os Anexos da Lei Complementar nº 128/2026 - Plano Diretor Municipal – PDM, que integram o presente instrumento, encontram-se publicados nesta edição.

Expediente:

Prefeito Municipal	Arnaldo Borgo Filho
Secretário Municipal de Governo	Samuel de Oliveira Paiva
Núcleo de Atos Oficiais	Rafael Machado Pasquini

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA A - PERÍMETRO URBANO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S



Legenda

.....

 Limite Urbano Rural

—

 Rodovias

—

 Logradouros

■

 Massa d'água

■

 Área Urbana e de Expansão Urbana

■

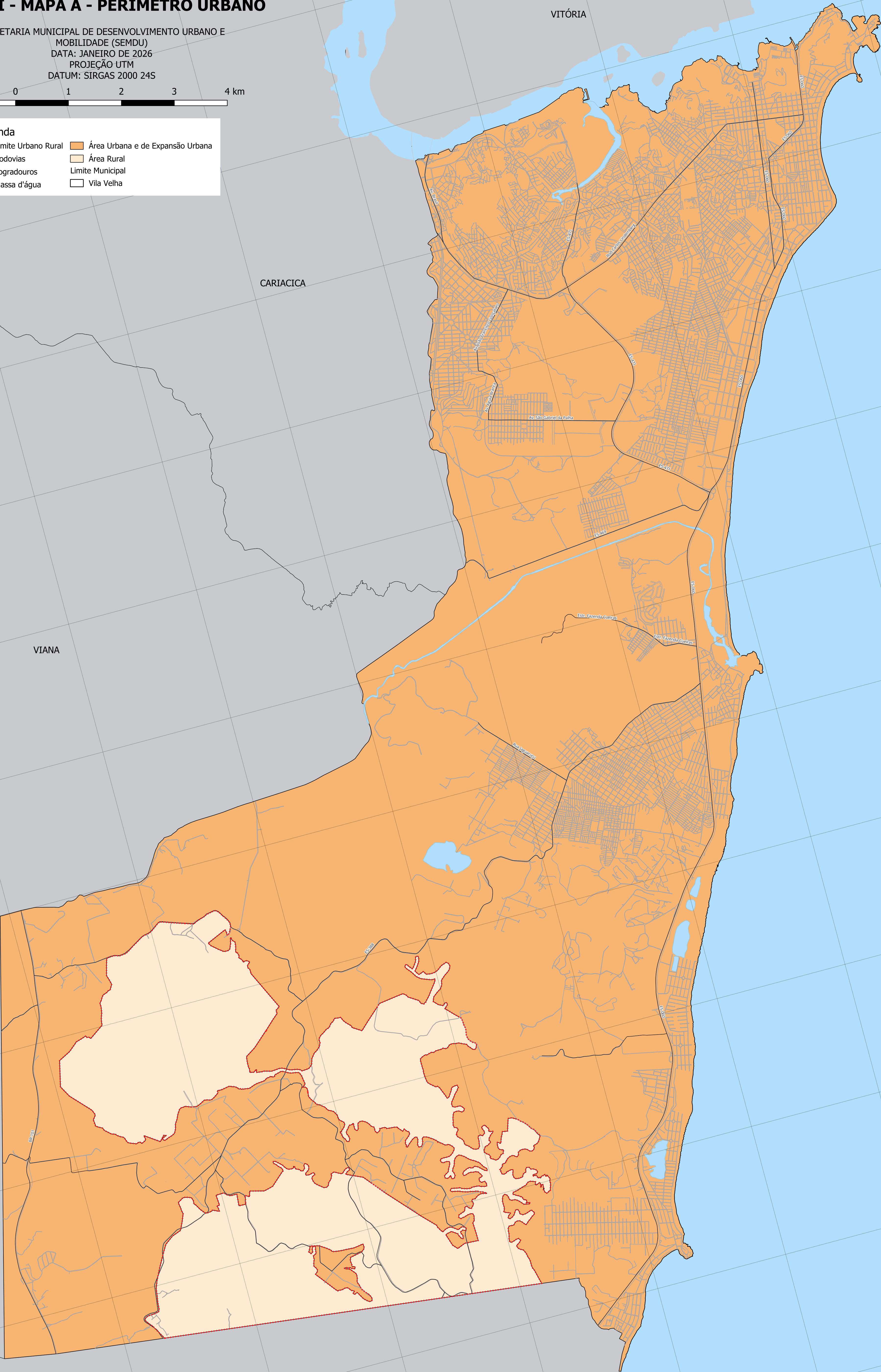
 Área Rural

—

 Limite Municipal

□

 Vila Velha



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA B - MACROZONAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S

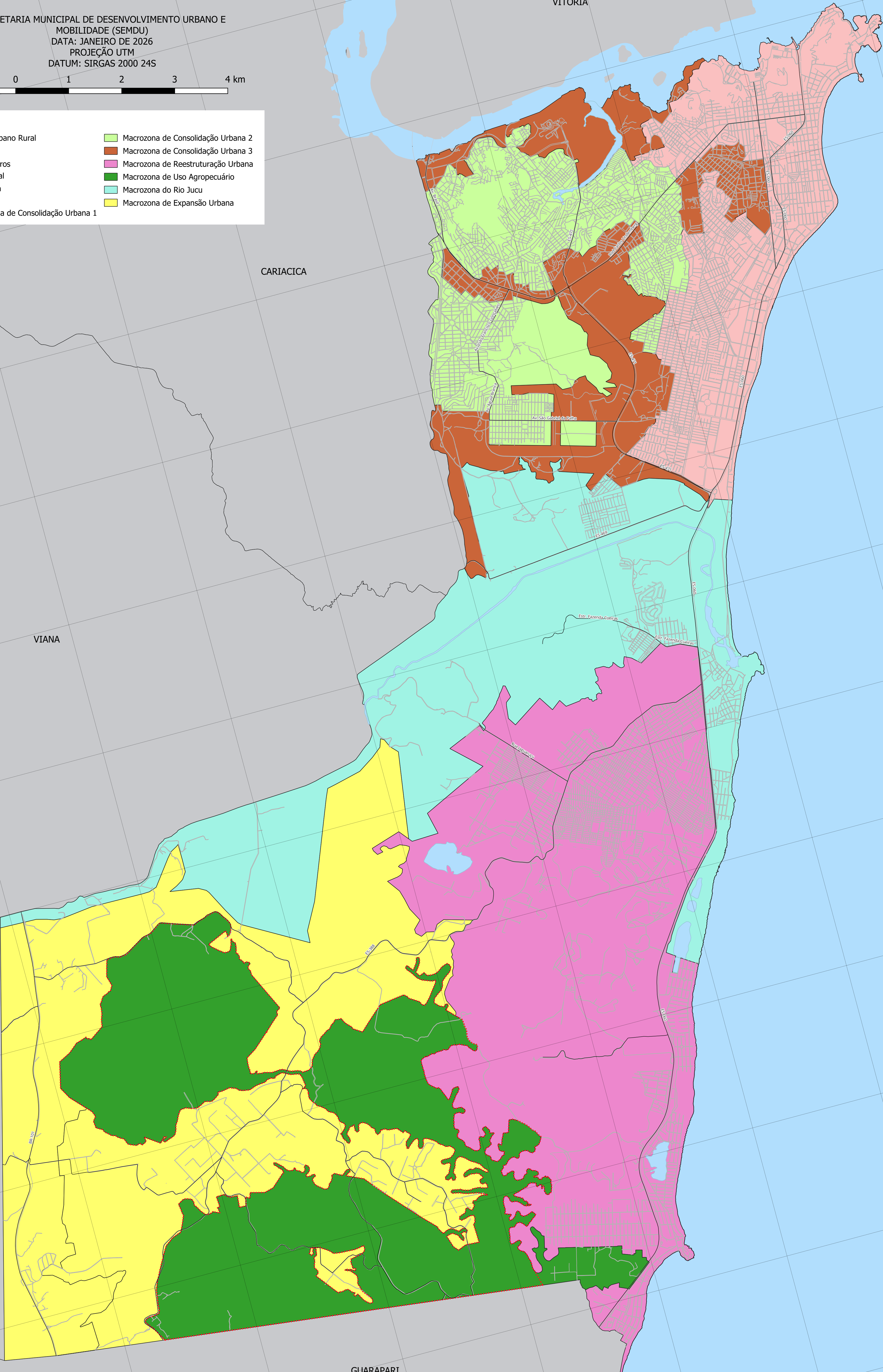


Legenda

-

 Limite Urbano Rural
- Rodovias
- Logradouros
- Limite Municipal
- Vila Velha
- Macrozonas

Macrozona de Consolidação Urbana 1
- Macrozona de Consolidação Urbana 2
- Macrozona de Consolidação Urbana 3
- Macrozona de Reestruturação Urbana
- Macrozona de Uso Agropecuário
- Macrozona do Rio Jucu
- Macrozona de Expansão Urbana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA C - ZONEAMENTO
URBANÍSTICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S



Legenda

- Limite Urbano Rural

Ilhas oceânicas

Limitações Visuais do Convento

Área Rural

Zoneamento

ZOR - E

ZOR - D

ZOR - C

ZOR - B

ZEIP

ZOR - F

ZOR - A

ZOP - C

ZOP - B

ZOP - A

ZOC - B

ZOC - A

ZEIS

ZEIE - B

ZEIE - A

ZEIC - C

ZEIC - B

ZEIC - A

ZEIA - B

ZEIA - A

ZED

ZAS

Limite Municipal

Vila Velha
- 345000.000 347500.000 350000.000 352500.000 355000.000 357500.000 360000.000 362500.000

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026

ANEXO I - MAPA C.1 - DETALHE DOS PONTOS DE
VISADAS DAS LIMITAÇÕES VISUAIS DO CONVENTO DE
NOSSA SENHORA DA PENHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)

DATA: JANEIRO DE 2026

PROJEÇÃO UTM

DATUM: SIRGAS 2000 24S

0,1 0 0,1 0,2 0,3 0,4 km

VITÓRIA

Legenda

Ilhas oceânicas

Limitações Visuais do Convento

Zoneamento

ZOR - E

ZOR - D

ZOR - C

ZOR - B

ZEIP

ZOR - F

ZOR - A

ZOP - C

ZOP - B

ZOP - A

ZOC - B

ZOC - A

ZEIS

ZEIE - B

ZEIE - A

ZEIC - C

ZEIC - B

ZEIC - A

ZEIA - B

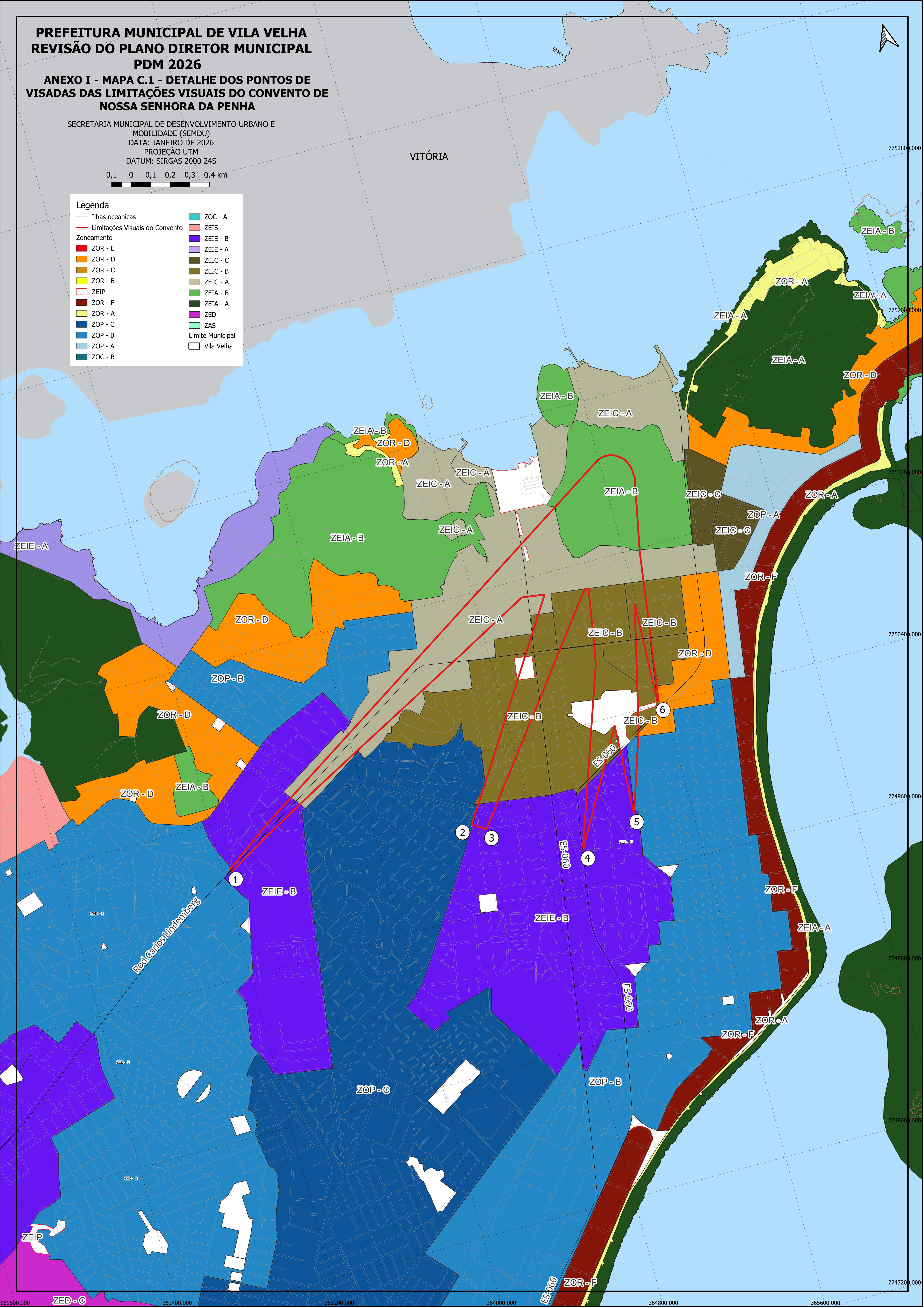
ZEIA - A

ZED

ZAS

Limite Municipal

Vila Velha



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA D - ZONAS DE ESPECIAL
INTERESSE AMBIENTAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S

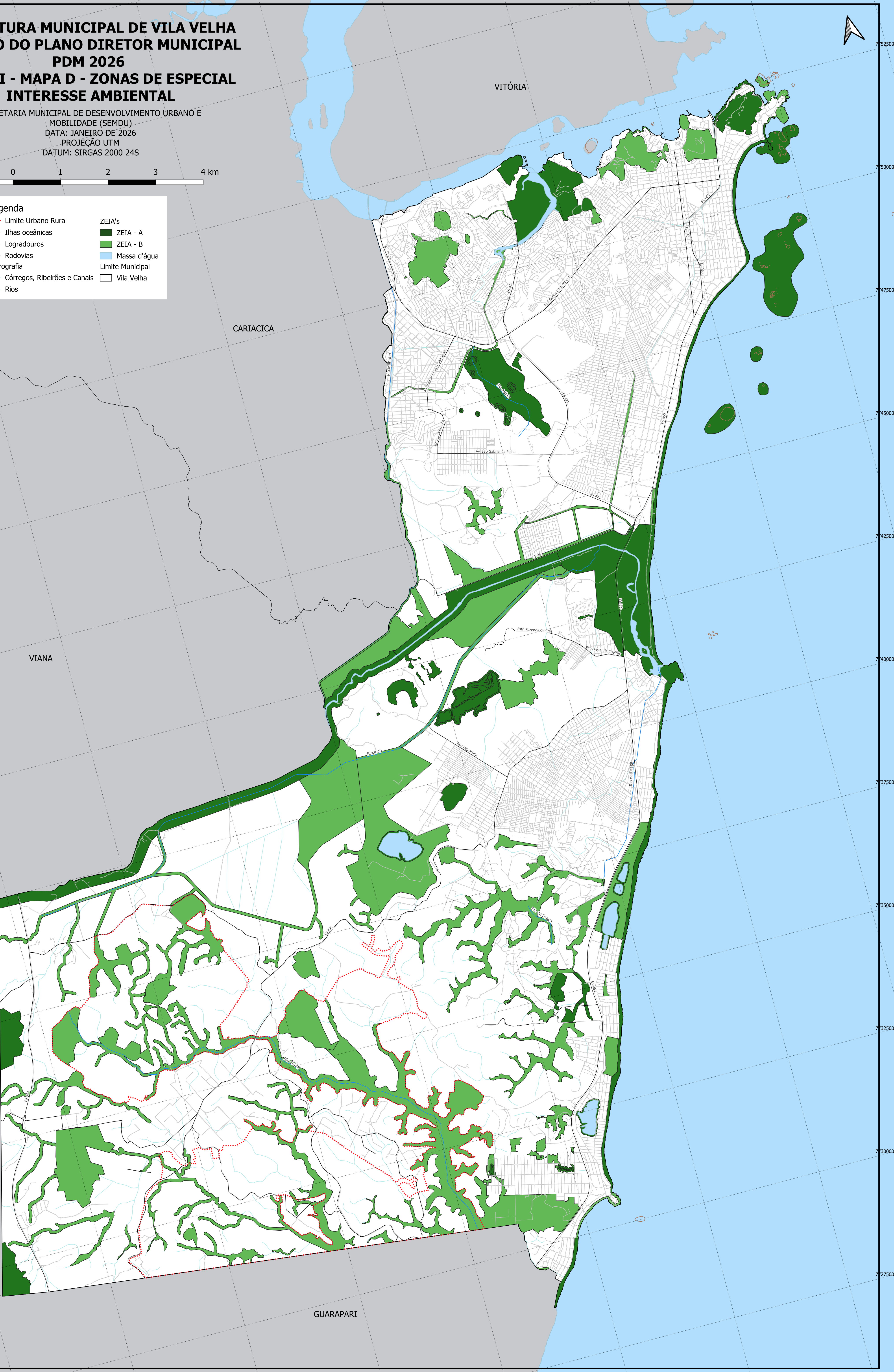


Legenda

- Limite Urbano Rural
- Ilhas oceânicas
- Logradouros
- Rodovias
- Hidrografia
 - Córregos, Ribeirões e Canais
 - Rios

ZEIA's

- ZEIA - A
- ZEIA - B
- Massa d'água
- Limite Municipal
- Vila Velha



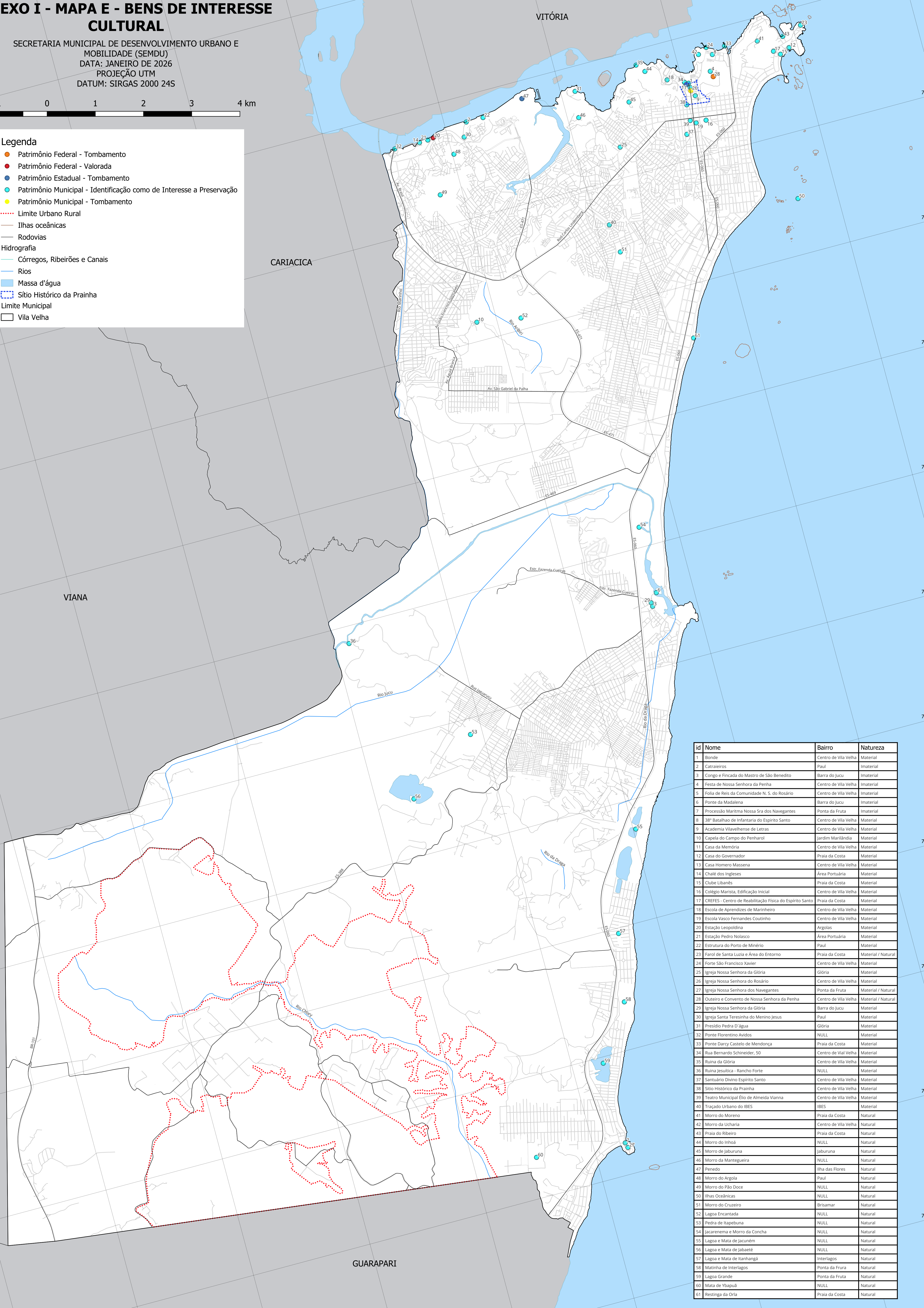
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA E - BENS DE INTERESSE CULTURAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S



Legenda

- Patrimônio Federal - Tombamento
- Patrimônio Federal - Valorada
- Patrimônio Estadual - Tombamento
- Patrimônio Municipal - Identificação como de Interesse a Preservação
- Patrimônio Municipal - Tombamento
- Limite Urbano Rural
- Ilhas oceânicas
- Rodovias
- Hidrografia
 - Córregos, Ribeirões e Canais
 - Rios
 - Massa d'água
- Sítio Histórico da Prainha
- Limite Municipal
- Vila Velha



id	Nome	Bairro	Natureza
1	Bonde	Centro de Vila Velha	Material
2	Cataraieiros	Paul	Imaterial
3	Congo e Fincada do Mastro de São Benedito	Barra do Jucu	Imaterial
4	Festa de Nossa Senhora da Penha	Centro de Vila Velha	Imaterial
5	Folia de Reis da Comunidade N. S. do Rosário	Centro de Vila Velha	Imaterial
6	Ponte da Madalena	Barra do Jucu	Imaterial
7	Processão Marítma Nossa Sra dos Navegantes	Ponta da Fruta	Imaterial
8	38ª Batalha de Infantaria do Espírito Santo	Centro de Vila Velha	Material
9	Academia VilaVelhense de Letras	Centro de Vila Velha	Material
10	Capela do Campo do Penharol	Jardim Marilândia	Material
11	Casa da Memória	Centro de Vila Velha	Material
12	Casa do Governador	Praia da Costa	Material
13	Casa Homero Massena	Centro de Vila Velha	Material
14	Chalé dos Ingleses	Área Portuária	Material
15	Clube Libanês	Praia da Costa	Material
16	Colégio Marista, Edificação Inicial	Centro de Vila Velha	Material
17	CRFES - Centro de Reabilitação Física do Espírito Santo	Praia da Costa	Material
18	Escola de Aprendizes de Marinheiro	Centro de Vila Velha	Material
19	Escola Vasco Fernandes Coutinho	Centro de Vila Velha	Material
20	Estação Leopoldina	Argolas	Material
21	Estação Pedro Nolasco	Área Portuária	Material
22	Estrutura do Porto de Minério	Paul	Material
23	Farol de Santa Luzia e Área do Entorno	Praia da Costa	Material / Natural
24	Forte São Francisco Xavier	Centro de Vila Velha	Material
25	Igreja Nossa Senhora da Glória	Glória	Material
26	Igreja Nossa Senhora do Rosário	Centro de Vila Velha	Material
27	Igreja Nossa Senhora dos Navegantes	Ponta da Fruta	Material / Natural
28	Outeiro e Convento de Nossa Senhora da Penha	Centro de Vila Velha	Material / Natural
29	Igreja Nossa Senhora da Glória	Barra do Jucu	Material
30	Igreja Santa Teresinha do Menino Jesus	Paul	Material
31	Presídio Pedra D'água	Glória	Material
32	Ponte Florentino Avidos	NULL	Material
33	Ponte Darcy Castelo de Mendonça	Praia da Costa	Material
34	Rua Bernardo Schneider, 50	Centro de Vial Velha	Material
35	Ruina da Glória	Centro de Vila Velha	Material
36	Ruina Jesuítica - Rancho Forte	NULL	Material
37	Santuário Divino Espírito Santo	Centro de Vila Velha	Material
38	Sítio Histórico da Prainha	Centro de Vila Velha	Material
39	Teatro Municipal Élio de Almeida Vianna	Centro de Vila Velha	Material
40	Trçado Urbano do IBES	IBES	Material
41	Morro do Moreno	Praia da Costa	Natural
42	Morro da Ucharia	Centro de Vila Velha	Natural
43	Praia do Ribeiro	Praia da Costa	Natural
44	Morro do Inhoá	NULL	Natural
45	Morro de Jaburuna	Jaburuna	Natural
46	Morro da Mantegueira	NULL	Natural
47	Penedo	Ilha das Flores	Natural
48	Morro do Argola	Paul	Natural
49	Morro do Pão Doce	NULL	Natural
50	Ilhas Oceânicas	NULL	Natural
51	Morro do Cruzeiro	Brisamar	Natural
52	Lagoa Encantada	NULL	Natural
53	Pedra de Itapubuna	NULL	Natural
54	Jacarenema e Morro da Concha	NULL	Natural
55	Lagoa e Mata de Jacuném	NULL	Natural
56	Lagoa e Mata de Jabaeté	NULL	Natural
57	Lagoa e Mata de Itamhangá	Interlagos	Natural
58	Matinha de Interlagos	Ponta da Fruta	Natural
59	Lagoa Grande	Ponta da Fruta	Natural
60	Mata de Ybapuá	NULL	Natural
61	Restinga da Orla	Praia da Costa	Natural

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA F - CONES AEROVIÁRIOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S



Legenda

Limite Urbano Rural

Ilhas oceânicas

Hidrografia

Córregos, Ribeirões e Canais

Rios

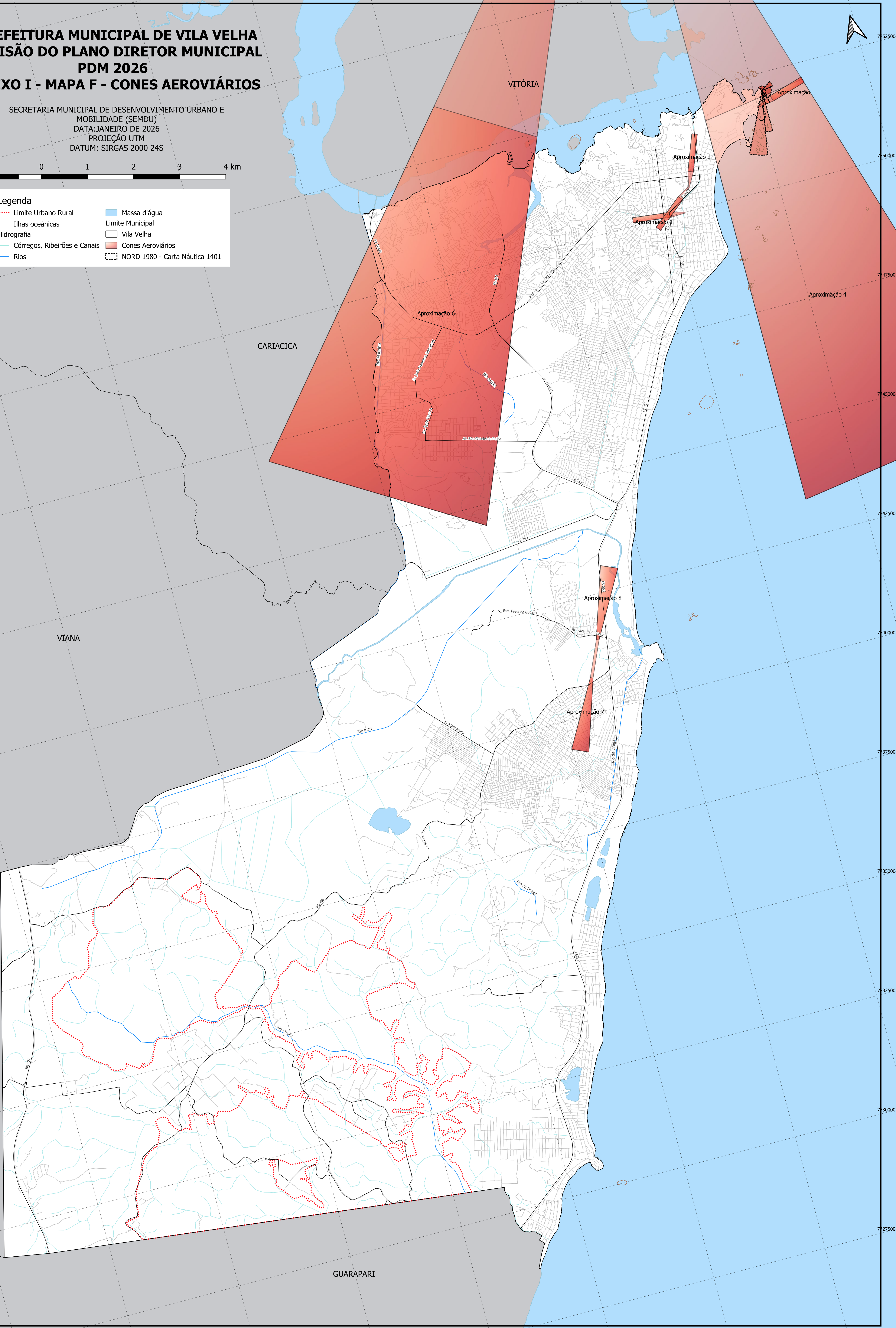
Massa d'água

Limite Municipal

Vila Velha

Cones Aeroviários

NORD 1980 - Carta Náutica 1401



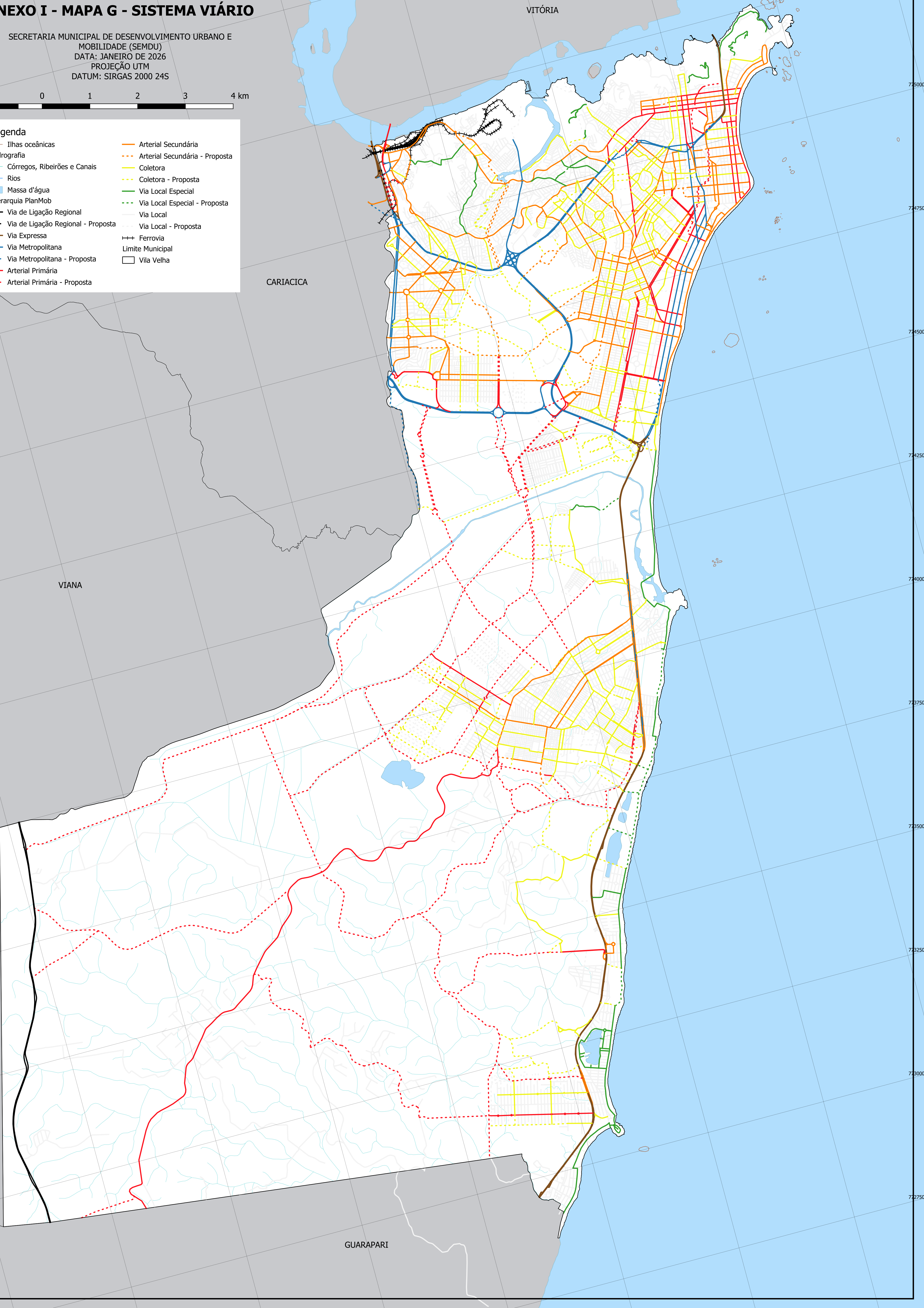
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDM 2026
ANEXO I - MAPA G - SISTEMA VIÁRIO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MOBILIDADE (SEMDU)
DATA: JANEIRO DE 2026
PROJEÇÃO UTM
DATUM: SIRGAS 2000 24S



Legenda

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Ilhas oceânicas | Arterial Secundária |
| Hidrografia | Arterial Secundária - Proposta |
| Córregos, Ribeirões e Canais | Coletora |
| Rios | Coletora - Proposta |
| Massa d'água | Via Local Especial |
| Hierarquia PlanMob | Via Local Especial - Proposta |
| Via de Ligação Regional | Via Local |
| Via de Ligação Regional - Proposta | Via Local - Proposta |
| Via Expressa | Ferrovia |
| Via Metropolitana | Limite Municipal |
| Via Metropolitana - Proposta | Vila Velha |
| Arterial Primária | |
| Arterial Primária - Proposta | |



LEI COMPLEMENTAR Nº 128/2026 PDM-2026 **ANEXO II**
Tabela de Atividades Econômicas e Graus de Impacto Correspondentes

Códigos			Denominação	ÁREA CONSTRUÍDA OU DA ATIVIDADE, A QUE FOR MAIOR					
Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
A			AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA						
	01		AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS						
		01.1	Produção de lavouras temporárias	1	1	1	1	1	1
		01.2	Horticultura e floricultura	1	1	1	1	1	1
		01.3	Produção de lavouras permanentes	1	1	1	1	1	1
		01.4	Produção de sementes e mudas certificadas	1	1	1	1	1	1
		01.5	Pecuária	1	1	1	1	1	1
		01.6	Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós-colheita	1	1	1	1	1	1
		01.7	Caça e serviços relacionados	1	1	1	1	1	1
	02		PRODUÇÃO FLORESTAL						
		02.1	Produção florestal - florestas plantadas	1	1	1	1	1	1
		02.2	Produção florestal - florestas nativas	1	1	1	1	1	1
		02.3	Atividades de apoio à produção florestal	1	1	1	1	1	1
	03		PESCA E AQUICULTURA						
		03.1	Pesca	1	1	1	1	1	1
		03.2	Aquicultura	1	1	1	1	1	1
B			INDÚSTRIAS EXTRATIVAS						
	05	05.0	EXTRAÇÃO DE CARVÃO MINERAL	3	4	4	5	5	5
	06	06.0	EXTRAÇÃO DE PETRÓLEO E GÁS NATURAL	3	4	4	5	5	5
	07		EXTRAÇÃO DE MINERAIS METÁLICOS	3	4	4	5	5	5
		07.1	Extração de minério de ferro	3	4	4	5	5	5
		07.2	Extração de minerais metálicos não ferrosos	3	4	4	5	5	5
	08		EXTRAÇÃO DE MINERAIS NÃO METÁLICOS	3	4	4	5	5	5
		08.1	Extração de pedra, areia e argila	3	4	4	5	5	5
		08.9	Extração de outros minerais não metálicos	3	4	4	5	5	5
	09		ATIVIDADES DE APOIO À EXTRAÇÃO DE MINERAIS	3	3	4	4	5	5
		09.1	Atividades de apoio à extração de petróleo e gás natural	3	3	4	4	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		09.9	Atividades de apoio à extração de minerais, exceto petróleo e gás natural	3	3	4	4	5	5
C			INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO						
	10		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS						
		10.1	Abate e fabricação de produtos de carne	2	3	4	4	5	5
		10.2	Preservação do pescado e fabricação de produtos do pescado	1	2	3	4	5	5
		10.3	Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais	1	2	3	4	5	5
		10.4	Fabricação de óleos e gorduras vegetais e animais	1	2	3	4	5	5
		10.5	Laticínios	1	2	3	4	5	5
		10.6	Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais	1	2	3	4	5	5
		10.7	Fabricação e refino de açúcar	1	2	3	4	5	5
		10.8	Torrefação e moagem de café	1	2	3	4	5	5
		10.9	Fabricação de outros produtos alimentícios	1	2	3	4	4	5
	11		FABRICAÇÃO DE BEBIDAS						
		11.1	Fabricação de bebidas alcoólicas	1	2	3	4	5	5
		11.2	Fabricação de bebidas não alcoólicas	1	2	3	4	5	5
	12		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DO FUMO						
		12.1	Processamento industrial do fumo	1	2	3	4	5	5
		12.2	Fabricação de produtos do fumo	1	2	3	4	5	5
	13		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS						
		13.1	Preparação e fiação de fibras têxteis	1	2	3	4	5	5
		13.2	Tecelagem, exceto malha	1	2	3	4	5	5
		13.3	Fabricação de tecidos de malha	1	2	3	4	5	5
		13.4	Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis	1	2	3	4	5	5
		13.5	Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário	1	2	3	4	5	5
	14		CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS						
		14.1	Confecção de artigos do vestuário e acessórios	1	2	3	4	5	5
		14.2	Fabricação de artigos de malharia e tricotagem	1	2	3	4	5	5
	15		PREPARAÇÃO DE COUROS E FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COURO, ARTIGOS PARA VIAGEM E CALÇADOS						
		15.1	Curtimento e outras preparações de couro	4	4	4	4	5	5
		15.2	Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro	1	2	3	4	5	5
		15.3	Fabricação de calçados	1	2	3	4	5	5
		15.4	Fabricação de partes para calçados, de qualquer material	1	2	3	4	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
	16		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MADEIRA						
		16.1	Desdobramento de madeira	2	3	4	4	5	5
		16.2	Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis	2	3	4	4	5	5
	17		FABRICAÇÃO DE CELULOSE, PAPEL E PRODUTOS DE PAPEL						
		17.1	Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel	2	3	3	4	5	5
		17.2	Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão	2	3	3	4	5	5
		17.3	Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado	2	3	3	4	5	5
		17.4	Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado	2	3	3	4	5	5
	18		IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES						
		18.1	Atividade de impressão	1	2	3	4	5	5
		18.2	Serviços de pré-impressão e acabamentos gráficos	1	2	3	4	5	5
		18.3	Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte	1	2	3	4	5	5
	19		FABRICAÇÃO DE COQUE, DE PRODUTOS DERIVADOS DO PETRÓLEO E DE BIOCOMBUSTÍVEIS						
		19.1	Coquerias	5	5	5	5	5	5
		19.2	Fabricação de produtos derivados do petróleo	5	5	5	5	5	5
		19.3	Fabricação de biocombustíveis	5	5	5	5	5	5
	20		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS						
		20.1	Fabricação de produtos químicos inorgânicos	5	5	5	5	5	5
		20.2	Fabricação de produtos químicos orgânicos	5	5	5	5	5	5
		20.3	Fabricação de resinas e elastômeros	5	5	5	5	5	5
		20.4	Fabricação de fibras artificiais e sintéticas	5	5	5	5	5	5
		20.5	Fabricação de defensivos agrícolas e desinfestantes domissanitários	5	5	5	5	5	5
		20.6	Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	2	3	3	4	5	5
		20.7	Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, lacas e produtos afins	2	3	3	4	5	5
		20.9	Fabricação de produtos e preparados químicos diversos	2	3	3	4	5	5
	21		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS FARMOQUÍMICOS E FARMACÊUTICOS						
		21.1	Fabricação de produtos farmoquímicos	2	3	3	4	5	5
		21.2	Fabricação de produtos farmacêuticos	2	3	3	4	5	5
	22		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO						

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		22.1	Fabricação de produtos de borracha	2	3	3	4	5	5
		22.2	Fabricação de produtos de material plástico	2	3	3	4	5	5
	23		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MINERAIS NÃO METÁLICOS						
		23.1	Fabricação de vidro e de produtos do vidro	3	3	3	4	5	5
		23.2	Fabricação de cimento	3	4	5	5	5	5
		23.3	Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	2	3	3	4	5	5
		23.4	Fabricação de produtos cerâmicos	2	3	3	4	5	5
		23.9	Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não metálicos	3	3	4	4	5	5
	24		METALURGIA						
		24.1	Produção de ferro-gusa e de ferroligas	4	4	4	4	5	5
		24.2	Siderurgia	4	4	4	4	5	5
		24.3	Produção de tubos de aço, exceto tubos sem costura	4	4	4	4	5	5
		24.4	Metalurgia dos metais não ferrosos	4	4	4	4	5	5
		24.5	Fundição	4	4	4	4	5	5
	25		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS						
		25.1	Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada	4	4	4	4	5	5
		25.2	Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras	4	4	4	4	5	5
		25.3	Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais	3	3	4	4	5	5
		25.4	Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramentas	3	3	4	4	5	5
		25.5	Fabricação de equipamento bélico pesado, armas e munições	3	3	4	4	5	5
		25.9	Fabricação de produtos de metal não especificados anteriormente	3	3	4	4	5	5
	26		FABRICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, PRODUTOS ELETRÔNICOS E ÓPTICOS						
		26.1	Fabricação de componentes eletrônicos	2	3	3	4	5	5
		26.2	Fabricação de equipamentos de informática e periféricos	2	3	3	4	5	5
		26.3	Fabricação de equipamentos de comunicação	2	3	3	4	5	5
		26.4	Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo	2	3	3	4	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		26.5	Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle; cronômetros e relógios	2	3	3	4	5	5
		26.6	Fabricação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação	2	3	3	4	5	5
		26.7	Fabricação de equipamentos e instrumentos ópticos, fotográficos e cinematográficos	2	3	3	4	5	5
		26.8	Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas	2	3	3	4	5	5
	27		FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E MATERIAIS ELÉTRICOS						
		27.1	Fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos	2	3	3	4	5	5
		27.2	Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos	2	3	3	4	5	5
		27.3	Fabricação de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica	2	3	3	4	5	5
		27.4	Fabricação de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação	2	3	3	4	5	5
		27.5	Fabricação de eletrodomésticos	2	3	3	4	5	5
		27.9	Fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente	2	3	3	4	5	5
	28		FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS						
		28.1	Fabricação de motores, bombas, compressores e equipamentos de transmissão	3	3	4	4	5	5
		28.2	Fabricação de máquinas e equipamentos de uso geral	3	3	4	4	5	5
		28.3	Fabricação de tratores e de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária	3	3	4	4	5	5
		28.4	Fabricação de máquinas-ferramenta	3	3	4	4	5	5
		28.5	Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral e na construção	3	3	4	4	5	5
		28.6	Fabricação de máquinas e equipamentos de uso industrial específico	3	3	4	4	5	5
	29		FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS						
		29.1	Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários	3	3	4	4	5	5
		29.2	Fabricação de caminhões e ônibus	3	3	4	4	5	5
		29.3	Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores	3	3	4	4	5	5
		29.4	Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores	3	3	4	4	5	5
		29.5	Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores	3	3	4	4	5	5
	30		FABRICAÇÃO DE OUTROS EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES						
		30.1	Construção de embarcações	3	3	4	4	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		30.3	Fabricação de veículos ferroviários	3	3	4	4	5	5
		30.4	Fabricação de aeronaves	3	3	4	4	5	5
		30.5	Fabricação de veículos militares de combate	3	3	4	4	5	5
		30.9	Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente	3	3	4	4	5	5
	31	31.0	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS	3	3	4	4	5	5
	32		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DIVERSOS						
		32.1	Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes	2	3	3	4	5	5
		32.2	Fabricação de instrumentos musicais	2	3	3	4	5	5
		32.3	Fabricação de artefatos para pesca e esporte	2	3	3	4	5	5
		32.4	Fabricação de brinquedos e jogos recreativos	2	3	3	4	5	5
		32.5	Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos	2	3	3	4	5	5
		32.9	Fabricação de produtos diversos	2	3	3	4	5	5
	33		MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS						
		33.1	Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos	3	3	4	4	5	5
		33.2	Instalação de máquinas e equipamentos	3	3	4	4	5	5
D			ELETRICIDADE E GÁS						
	35		ELETRICIDADE, GÁS E OUTRAS UTILIDADES						
		35.1	Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica	2	3	3	3	4	5
		35.2	Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas	2	3	3	4	5	5
		35.3	Produção e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado	2	3	3	4	5	5
E			ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO						
	36	36.0	CAPTAÇÃO, TRATAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	1	2	3	3	3	3
	37	37.0	ESGOTO E ATIVIDADES RELACIONADAS	1	2	3	3	3	3
	38		COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS						
		38.1	Coleta de resíduos	4	4	4	5	5	5
		38.2	Tratamento e disposição de resíduos	4	4	4	5	5	5
		38.3	Recuperação de materiais	4	4	4	5	5	5
	39	39.0	DESCONTAMINAÇÃO E OUTROS SERVIÇOS DE GESTÃO DE RESÍDUOS	4	4	4	5	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
F			CONSTRUÇÃO						
	41		CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS						
		41.1	Incorporação de empreendimentos imobiliários	1	2	2	3	4	4
		41.2	Construção de edifícios	1	2	2	3	4	4
	42		OBRAS DE INFRAESTRUTURA						
		42.1	Construção de rodovias, ferrovias, obras urbanas e obras-de-arte especiais	1	2	3	3	4	4
		42.2	Obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos	1	2	3	3	4	4
		42.9	Construção de outras obras de infraestrutura	1	2	3	3	4	4
	43		SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO			3	3		
		43.1	Demolição e preparação do terreno	1	2	3	3	4	4
		43.2	Instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções	1	2	3	3	4	4
		43.3	Obras de acabamento	1	2	3	3	4	4
		43.9	Outros serviços especializados para construção	1	2	3	3	4	4
G			COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS						
	45		COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS						
		45.1	Comércio de veículos automotores	2	3	3	4	4	4
		45.2	Manutenção e reparação de veículos automotores	2	3	3	4	4	5
		45.3	Comércio de peças e acessórios para veículos automotores	2	3	3	4	4	4
		45.4	Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios	2	3	3	4	4	4
	46		COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS						
		46.1	Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas	1	1	2	3	3	4
		46.2	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos	1	1	2	3	3	4
		46.3	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo	1	1	2	3	3	4
		46.4	Comércio atacadista de produtos de consumo não alimentar	1	1	2	3	3	4
		46.5	Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação	1	1	2	3	3	4
		46.6	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação	1	1	2	3	3	4

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		46.7	Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção	1	1	2	3	3	4
		46.8	Comércio atacadista especializado em outros produtos	1	1	2	3	3	4
		46.9	Comércio atacadista não especializado	1	1	2	3	3	4
	47		COMÉRCIO VAREJISTA						
		47.1	Comércio varejista não especializado	1	1	2	3	3	4
		47.2	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo	1	1	2	3	3	4
		47.3	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores	1	1	2	3	3	4
		47.4	Comércio varejista de material de construção	1	1	2	3	3	4
		47.5	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico	1	1	2	3	3	4
		47.6	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos	1	1	2	3	3	4
		47.7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos	1	1	2	3	3	4
		47.8	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados	1	1	2	3	3	4
		47.9	Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista	1	1	2	3	3	4
H			TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO						
	49		TRANSPORTE TERRESTRE						
		49.1	Transporte ferroviário e metroferroviário	3	4	4	5	5	5
		49.2	Transporte rodoviário de passageiros	3	4	4	5	5	5
		49.3	Transporte rodoviário de carga	3	4	4	5	5	5
		49.4	Transporte dutoviário	3	4	4	5	5	5
		49.5	Trens turísticos, teleféricos e similares	3	4	4	5	5	5
	50		TRANSPORTE AQUAVIÁRIO						
		50.1	Transporte marítimo de cabotagem e longo curso	3	4	4	5	5	5
		50.2	Transporte por navegação interior	3	4	4	5	5	5
		50.3	Navegação de apoio	3	4	4	5	5	5
		50.9	Outros transportes aquaviários	3	4	4	5	5	5
	51		TRANSPORTE AÉREO						
		51.1	Transporte aéreo de passageiros	3	3	5	5	5	5
		51.2	Transporte aéreo de carga	3	3	5	5	5	5
		51.3	Transporte espacial	3	3	5	5	5	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		51.4	Transporte e atividades com por drones	2	2	3	3	4	4
		51.5	Aeródromos e Heliportos	4	5	5	5	5	5
		51.6	Helipontos	4	4	4	4	4	4
	52		ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES						
		52.1	Armazenamento, carga e descarga	2	3	3	4	4	5
		52.2	Atividades auxiliares dos transportes terrestres: Concessionárias de rodovias, pontes, túneis e serviços relacionados, Terminais rodoviários e ferroviários e estacionamentos de veículos	2	3	3	4	4	5
		52.3	Atividades auxiliares dos transportes aquaviários, Gestão de portos e terminais, Atividades de agenciamento marítimo	2	3	3	4	4	5
		52.4	Atividades auxiliares dos transportes aéreos	2	3	3	4	4	5
		52.5	Atividades relacionadas à organização do transporte de carga	2	3	3	4	4	5
	53		CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA						
		53.1	Atividades de Correio	1	2	3	3	4	5
		53.2	Atividades de malote e de entrega	1	2	3	3	4	5
I			ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO						
	55		ALOJAMENTO						
		55.1	Hotéis e similares	2	2	3	3	3	3
		55.9	Outros tipos de alojamento não especificados anteriormente	2	2	3	3	3	4
	56		ALIMENTAÇÃO						
		56.1	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas	1	2	2	3	4	4
		56.2	Serviços de <i>catering</i> , bufê e outros serviços de comida preparada	1	2	2	3	4	4
J			INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO						
	58		EDIÇÃO E EDIÇÃO INTEGRADA À IMPRESSÃO						
		58.1	Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição	1	2	3	4	4	5
		58.2	Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações	1	2	3	4	4	5
	59		ATIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, PRODUÇÃO DE VÍDEOS E DE PROGRAMAS DE TELEVISÃO; GRAVAÇÃO DE SOM E EDIÇÃO DE MÚSICA						
		59.1	Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão	1	2	3	4	4	5
		59.2	Atividades de gravação de som e de edição de música	1	2	3	4	4	5
	60		ATIVIDADES DE RÁDIO E DE TELEVISÃO						
		60.1	Atividades de rádio	1	2	3	4	4	5
		60.2	Atividades de televisão	1	2	3	4	4	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
	61		TELECOMUNICAÇÕES						
		61.1	Telecomunicações por fio	1	2	3	4	4	5
		61.2	Telecomunicações sem fio	1	2	3	4	4	5
		61.3	Telecomunicações por satélite	1	2	3	4	4	5
		61.4	Operadoras de televisão por assinatura	1	2	3	4	4	5
		61.9	Outras atividades de telecomunicações	1	2	3	4	4	5
	62	62.0	ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	1	2	3	3	4	4
	63		ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO						
		63.1	Tratamento de dados, hospedagem na Internet e outras atividades relacionadas	1	2	3	3	4	4
		63.9	Outras atividades de prestação de serviços de informação	1	2	3	3	4	4
K			ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS						
	64		ATIVIDADES DE SERVIÇOS FINANCEIROS						
		64.1	Banco Central	1	2	3	3	4	5
		64.2	Intermediação monetária - depósitos à vista	1	2	3	3	4	5
		64.3	Intermediação não monetária - outros instrumentos de captação	1	2	3	3	4	5
		64.4	Arrendamento mercantil	1	2	3	3	4	5
		64.5	Sociedades de capitalização	1	2	3	3	4	5
		64.6	Atividades de sociedades de participação	1	2	3	3	4	5
		64.7	Fundos de investimento	1	2	3	3	4	5
		64.9	Atividades de serviços financeiros não especificadas anteriormente	1	2	3	3	4	5
	65		SEGUROS, RESSEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE						
		65.1	Seguros de vida e não vida	1	2	3	3	4	5
		65.2	Seguros-saúde	1	2	3	3	4	5
		65.3	Resseguros	1	2	3	3	4	5
		65.4	Previdência complementar	1	2	3	3	4	5
		65.5	Planos de saúde	1	2	3	3	4	5
	66		ATIVIDADES AUXILIARES DOS SERVIÇOS FINANCEIROS, SEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE						
		66.1	Atividades auxiliares dos serviços financeiros	1	2	3	3	4	5
		66.2	Atividades auxiliares dos seguros, da previdência complementar e dos planos de saúde	1	2	3	3	4	5

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		66.3	Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão	1	2	3	3	4	5
L			ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS						
	68		ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS						
		68.1	Atividades imobiliárias de imóveis próprios	1	2	3	3	4	4
		68.2	Atividades imobiliárias por contrato ou comissão	1	2	3	3	4	4
M			ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS						
	69		ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E DE AUDITORIA						
		69.1	Atividades jurídicas	1	2	3	3	4	4
		69.2	Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária	1	2	3	3	4	4
	70		ATIVIDADES DE SEDES DE EMPRESAS E DE CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL						
		70.1	Sedes de empresas e unidades administrativas locais	1	2	3	3	4	4
		70.2	Atividades de consultoria em gestão empresarial	1	2	3	3	4	4
	71		SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA; TESTES E ANÁLISES TÉCNICAS						
		71.1	Serviços de arquitetura e engenharia e atividades técnicas relacionadas	1	2	3	3	4	4
		71.2	Testes e análises técnicas	1	2	3	3	4	4
	72		PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO						
		72.1	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais	1	2	3	3	4	4
		72.2	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências sociais e humanas	1	2	3	3	4	4
	73		PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO						
		73.1	Publicidade	1	2	3	3	4	4
		73.2	Pesquisas de mercado e de opinião pública	1	2	3	3	4	4
	74		OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS						
		74.1	Design e decoração de interiores	1	2	3	3	4	4
		74.2	Atividades fotográficas e similares	1	2	3	3	4	4
		74.9	Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente	1	2	3	3	4	4
	75	75.0	ATIVIDADES VETERINÁRIAS	1	2	3	3	4	5
N			ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES						
	77		ALUGUÉIS NÃO IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO FINANCEIROS						
		77.1	Locação de meios de transporte sem condutor	1	2	3	3	4	4

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
		77.2	Aluguel de objetos pessoais e domésticos	1	2	3	3	4	4
		77.3	Aluguel de máquinas e equipamentos sem operador	1	2	3	3	4	4
		77.4	Gestão de ativos intangíveis não financeiros	1	2	3	3	4	4
	78		SELEÇÃO, AGENCIAMENTO E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA						
		78.1	Seleção e agenciamento de mão de obra	1	2	3	3	4	4
		78.2	Locação de mão de obra temporária	1	2	3	3	4	4
		78.3	Fornecimento e gestão de recursos humanos para terceiros	1	2	3	3	4	4
	79		AGÊNCIAS DE VIAGENS, OPERADORES TURÍSTICOS E SERVIÇOS DE RESERVAS						
		79.1	Agências de viagens e operadores turísticos	1	2	3	3	4	4
		79.9	Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente	1	2	3	3	4	4
	80		ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO						
		80.1	Atividades de vigilância, segurança privada e transporte de valores	1	2	3	3	4	4
		80.2	Atividades de monitoramento de sistemas de segurança	1	2	3	3	4	4
		80.3	Atividades de investigação particular	1	2	3	3	4	4
	81		SERVIÇOS PARA EDIFÍCIOS E ATIVIDADES PAISAGÍSTICAS						
		81.1	Serviços combinados para apoio a edifícios	1	2	3	3	4	4
		81.2	Atividades de limpeza	1	2	3	3	4	4
		81.3	Atividades paisagísticas	1	2	3	3	4	4
	82		SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS						
		82.1	Serviços de escritório e apoio administrativo	1	2	3	3	4	4
		82.2	Atividades de teleatendimento	1	2	3	3	4	4
		82.3	Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos	1	2	3	3	4	4
		82.9	Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas	1	2	3	3	4	4
O			ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL						
	84		ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL						
		84.1	Administração do estado e da política econômica e social	1	2	3	3	3	3
		84.2	Serviços coletivos prestados pela administração pública	1	2	3	3	3	3
		84.3	Seguridade social obrigatória	1	2	3	3	3	3
P			EDUCAÇÃO						

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
	85		EDUCAÇÃO						
		85.1	Educação infantil e ensino fundamental	1	2	2	3	3	4
		85.2	Ensino médio	1	2	2	3	3	4
		85.3	Educação superior	1	2	2	3	3	4
		85.4	Educação profissional de nível técnico e tecnológico	1	2	2	3	3	4
		85.5	Atividades de apoio à educação	1	2	2	3	3	4
		85.9	Outras atividades de ensino	1	2	2	3	3	4
Q			SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS						
	86		ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA						
		86.1	Atividades de atendimento hospitalar	1	2	3	3	4	4
		86.2	Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes	1	2	3	3	4	4
		86.3	Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos	1	2	3	3	4	4
		86.4	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica	1	2	3	3	4	4
		86.5	Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos	1	2	3	3	4	4
		86.6	Atividades de apoio à gestão de saúde	1	2	3	3	4	4
		86.9	Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente	1	2	3	3	4	4
	87		ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES						
		87.1	Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infraestrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares	1	2	3	3	4	4
		87.2	Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química	1	2	3	3	4	4
		87.3	Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares	1	2	3	3	4	4
	88	88.0	SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO	1	2	3	3	4	4
R			ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO						
	90	90.0	ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS	1	2	3	3	4	4
	91	91.0	ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL	1	2	3	3	4	4
	92	92.0	ATIVIDADES DE EXPLORAÇÃO DE JOGOS DE AZAR E APOSTAS	1	2	3	3	4	4

Seção	Divisão	Grupo	Atividade	ATÉ 500,00	ATÉ 1000,00	ATÉ 1500,00	ATÉ 5000,00	ATÉ 10000,00	ACIMA DE 10000,00
	93		ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER						
		93.1	Atividades esportivas	1	1	2	3	3	4
		93.2	Atividades de recreação e lazer	1	1	2	3	3	4
S			OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS						
	94		ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS						
		94.1	Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais	1	2	3	4	4	4
		94.2	Atividades de organizações sindicais	1	2	3	4	4	4
		94.3	Atividades de associações de defesa de direitos sociais	1	2	3	4	4	4
		94.9	Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente, políticas, religiosas e ligadas a cultura e arte	1	2	3	4	4	4
	95		REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS						
		95.1	Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação	1	2	3	4	4	4
		95.2	Reparação e manutenção de objetos e equipamentos pessoais e domésticos	1	2	3	4	4	4
	96	96.0	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PESSOAIS	1	2	3	4	4	4
T			SERVIÇOS DOMÉSTICOS						
	97	97.0	SERVIÇOS DOMÉSTICOS	1	2	3	4	4	4
U			ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS						
	99	99.0	ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS	1	2	3	4	4	4



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
"Deus seja louvado"

LEI COMPLEMENTAR Nº 128/2026 REVISÃO PDM 2026

ANEXO III

GLOSSÁRIO

Abrigo de Portão: elemento construtivo, limitado pelo estabelecido nesta Lei, sobreposto aos portões de acesso de pedestres e veículos nas edificações.

Acesso: Interligação entre logradouro e lote ou gleba, tanto para veículos, motorizados ou não, quanto para pedestres.

Acréscimo ou Acrescida: aumento de uma edificação em relação ao projeto já aprovado, seja no sentido horizontal, seja no sentido vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

Adensamento: intensificação na ocupação e uso do solo em função da área construída.

Afastamento frontal mínimo: distância estipulada como a menor possível entre a edificação e o alinhamento da frente do terreno.

Afastamento lateral e de fundo mínimos: distância estipulada como a menor possível entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre glebas ou lotes e o logradouro público para o qual se faz frente.

Altura da edificação: distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

Altura Máxima da Edificação: É o índice que expressa, em metros, a altura máxima de todos os elementos da edificação, a contar da menor média aritmética da testada do terreno, incluindo antenas, para-raios, estações rádio base e demais equipamentos que possam a vir ser instalados sobre a edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

Alvará de Licença para construção: documento emitido pela prefeitura do município onde a construção está localizada, e que autoriza a execução da obra.

Área computável: soma geral das áreas de construção de uma edificação, descontadas as áreas não computáveis preconizadas nesta Lei e que servirão para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento da edificação.

Área comum: Parcela da edificação ou de lotes condominiais aprovada em projeto arquitetônico, de propriedade dos condôminos e destinada ao aproveitamento por todos eles, conforme destinação estabelecida em convenção ou acordo entre si e expressa sob forma decimal ou ordinária.

Área construída ou área total edificada: soma geral das áreas de construção de uma edificação.

Área de carga e descarga: Espaço interno ao lote do empreendimento destinado a manobra e a guarda de veículos para a efetiva operação de carga e descarga de mercadorias.

Área de Embarque e Desembarque: é um local especificamente designado e sinalizado onde passageiros (ou cargas) podem, de forma segura e eficiente, entrar e sair de veículos, como carros, ônibus, trens ou aviões.

Área de especial interesse: unidade diferenciada no território municipal para efeito da aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e indução do desenvolvimento urbano.

Área de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os cursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo assegurar o bem estar da população.

Área não edificante ou "Non aedificandi": área onde não se pode construir ou impermeabilizar o solo.

Área remanescente: é a porção da gleba originária resultante de parcelamento do solo regularmente aprovado pelo Município, sobre a qual não houve doação de área pública, permanecendo sob domínio privado.

Área técnica: Compartimento de área comum ou privativo destinado a abrigar equipamentos ou elementos inerentes ao funcionamento das instalações técnicas da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

Área urbana: conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos desenvolvidos segundo uma rede viária estruturante, podendo não dispor de todas as infraestruturas urbanísticas.

Área verde: espaço territorial urbano que apresenta cobertura vegetal arbóreo-arbustiva florestada ou fragmentados florestais nativos de domínio público ou articular, com objetivos de melhoria da paisagem, recreação e turismo para fins educativos, bem como para a melhoria da qualidade de vida.

Assentamento irregular: Parcelamento informal, clandestino ou irregular do solo, localizado em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizados predominantemente para fins de moradia.

Atividade: Consiste na produção, distribuição e consumo de bens e serviços, conforme descrição contida no Cadastro Nacional de Atividades - CNAE.

Audiência pública: instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos planos e projetos para a população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

Bicicleta: Veículo de propulsão humana, dotado de duas rodas, não sendo similar à motocicleta, motoneta e ciclomotor.

Carga: Carregamento em veículos de transporte de mercadoria.

Ciclofaixa: Parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos delimitada por sinalização específica.

Ciclorota: Mapeamento das rotas cicláveis e representação in-loco, através de sinalização e outros elementos de projeto, e em mapas ilustrativos, também chamados de mapas de ciclorotas.

Ciclovia: Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente da pista de rolamento e passeio público.

Coeficiente de aproveitamento: coeficiente que multiplicado pela área do lote, determina a área computável a ser edificada, admitida no terreno.

Compartimento técnico: áreas de visita para manutenção dos equipamentos indispensáveis ao funcionamento do edifício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

Concessão de Direito Real de Uso (CRDU): Nos termos do artigo 1.225, inciso XII, da Lei federal nº 10.406/2002, incluído pela Medida Provisória nº 759/2016 e exercido nos termos do Decreto-lei nº 271/1967, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Concessão de uso especial para fins de moradia: direito estabelecido pela Medida Provisória 2220/01 que transfere domínio para o ocupante de imóvel público situado em área urbana de até 250m² por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando para sua moradia ou para sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Condomínio horizontal: condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, isoladas ou geminadas e empreendimentos residenciais horizontais.

Consórcio imobiliário: instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada, que visa à urbanização em áreas que haja carência de infraestrutura e/ou serviços urbanos, mas contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados; para a viabilização de planos de urbanização, o proprietário de determinado imóvel o transfere ao poder público, e após a realização das obras recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas e/ou edificadas.

Consulta pública: instância de decisão que pode ocorrer na forma de assembleias, onde o poder público toma decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de melhoria: definida nos termos do artigo 145, Seção III da Constituição Federal, este tributo pode ser instituído toda vez que houver valorização imobiliária decorrente de obra pública com o objetivo de se recompor os gastos originados pela realização da obra.

Demarcação urbanística: Procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública: estabelecido no Estatuto da Cidade, em seu artigo 8º, é instrumento que incide sobre um imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente e passou a ser tributado pela alíquota máxima (15%) do IPTU progressivo no tempo e, passados 5 anos, continuou a não receber parcelamento ou construção; o poder municipal pode desapropriar este imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública.

Descarga: Retirada de carga em veículos de transporte de mercadorias.

Desembarque: Ato de saída de passageiros, com ou sem bagagem, de um veículo.

Direito de preempção: instrumento que confere ao Poder Público Municipal a preferência para a compra de imóvel urbano, respeitando seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel seja comercializado entre particulares; deve ser estabelecido no Plano Diretor Municipal, e este ou lei municipal complementar deve delimitar as áreas onde incidirá a preempção.

Direito de superfície: instrumento que propicia a proprietário de terreno urbano conceder a outrem, de forma gratuita ou onerosa, o seu direito de utilizar solo, subsolo e espaço aéreo do mesmo, em termos estabelecidos em contrato por tempo determinado ou indeterminado e mediante contrato ou escritura pública averbados em cartório de registro de imóveis.

Eixo da via: Linha que passa equidistante e paralela aos alinhamentos.

Embarque: Ato de entrada de passageiros, com ou sem bagagens, em um veículo.

Empreendimento de impacto: qualquer tipo de empreendimento que tenha características de impacto local, definidas por tipo de atividade, porte ou grau poluidor, considerando não apenas o agente causador, mas a vulnerabilidade do ambiente receptor.

Empreendimentos especiais: aqueles usos ou edificações, públicos ou particulares, que devido ao seu porte ou à sua natureza, bem como às características específicas do seu funcionamento ou local de implantação, são potencialmente causadores de incomodidades na região onde se localizam.

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS): São considerados EHIS, nos termos do Plano Diretor, loteamentos de interesse



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

social para a população de baixa renda, conjuntos habitacionais de interesse social unifamiliares e multifamiliares para população de baixa renda, imóveis vagos requalificados para o uso habitacional de interesse social para população de baixa renda e unidades habitacionais isoladas, inseridas em programas públicos.

Equipamentos comunitários: Aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e outros destinados ao serviço público. Equipamentos públicos voltados à prestação de serviços de atendimento da população nas diferentes áreas componentes das políticas públicas municipais, tais como, educação, saúde, assistência, cultura, esporte, lazer, entre outros.

Equipamentos Urbanos: São todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, nas seguintes categorias: abastecimento de água, serviços de esgotos, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de águas pluviais, rede de telefonia e internet, transporte coletivo e gás canalizado.

Espaço aéreo: Volume virtual definido pela projeção da superfície do lote na vertical, até a altura máxima permitida pelo regime urbanístico.

Espaços livres de uso público: Aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Área de Preservação Permanente (APP). Áreas parceladas não edificadas destinadas ao lazer da população, como áreas verdes ou praças.

Estudo de impacto ambiental: aplica-se aos projetos de construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de atividades ou obras potencialmente causadora de significativa degradação do ambiente, de acordo com os termos do Código Ambiental do Município.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): instrumento técnico que tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal e à sociedade civil quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade.

Estudo Especial (EE): instrumento técnico destinado a avaliar previamente os impactos urbanos decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades potencialmente impactantes, públicas ou privadas, fornecendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

subsídios à gestão municipal para a tomada de decisão quanto à necessidade de medidas mitigadoras, compensatórias ou de investimentos públicos na área afetada.

Faixa "non aedificandi": É a parcela de área onde não se permite edificar.

Faixa Ciclável: é o espaço pavimentado ou não e sinalizado destinado à circulação de pedestres, ciclistas e veículos de emergência, implantado junto aos limites de loteamentos, especialmente em áreas próximas a vales e encostas. Deve possuir dimensões mínimas de via local e pode integrar-se a áreas arborizadas com tratamento paisagístico, funcionando também como elemento de proteção e contorno ambiental.

Faixa de aceleração: Espaço viário adicional paralelo à pista principal para facilitar a entrada dos veículos no fluxo principal da via.

Faixa de desaceleração: Espaço viário adicional localizado de forma paralela à pista principal para facilitar a saída dos veículos do fluxo principal da via.

Faixa de domínio: a base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação.

Função Social da Propriedade Urbana: Atributo a ser alcançado pela propriedade urbana quando atende as exigências fundamentais de ordenamento da cidade.

Gleba: Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Imóvel não utilizado: aquele que esteja ocioso há mais de cinco anos, desde que não seja o único imóvel do proprietário.

Imóvel subutilizado: aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido pelo Plano Diretor Municipal.

Impacto: qualquer alteração nas relações do meio ambiente causada por interferência do homem no meio.

Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo No Tempo: instrumento que incide sobre terrenos não utilizados ou subutilizado que trazem prejuízo à população, aplicando-se, por lei específica, aos proprietários que não



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

atendem à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; está estabelecido no artigo 182 da Constituição Federal e ocorre, segundo o Estatuto da Cidade, a partir da elevação gradativa da alíquota do IPTU do terreno não utilizado ou subutilizado pelo prazo de cinco anos consecutivos, tendo como limite máximo 15% do valor venal do imóvel.

Largura da via: Distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.

Legitimação de posse: Constitui ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto da demarcação urbanística, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

Licenciamento ambiental: instrumento da Política Nacional de Meio Ambiente, através do qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação. Ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, aplicando-se para tanto todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Lote: Área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, com pelo menos uma divisa com frente para logradouro público e com infraestrutura disponível.

Medida Compensatória: Medida destinada a repor ou compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados, decorrentes implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Medida Mitigadora: Medida destinada a prevenir, reduzir ou eliminar impactos negativos resultantes da implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Medida Potencializadora: Medida destinada a otimizar e maximizar o efeito de um impacto positivo decorrente direta ou indiretamente da implantação, ampliação ou funcionamento do empreendimento.

Operações urbanas consorciadas: conjunto de intervenções e medidas estabelecidas por lei específica e coordenadas pelo Poder Público Municipal, com finalidades de recuperação, preservação ou transformação de áreas urbanas, visando a transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

valorização ambiental, contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Outorga onerosa do direito de construir: Permite que o Poder Público autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida.

Parcelamento do solo: divisão da gleba realizada através de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: incide sobre os imóveis subutilizados não edificados e as edificações que estejam comprovadamente desocupadas, tendo como base lei municipal que fixa as condições e os prazos para a obrigatoriedade do parcelamento edificação ou utilização, aplicando-se em área incluída no Plano Diretor.

Passeio: parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município: É o conjunto de bens imóveis e naturais existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Patrimônio Imaterial: São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Patrimônio Material: São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

Pavimentação permeável ou drenante: Aquela que permite infiltração e o esgotamento de excesso de águas pluviais.

Pavimento ou andar: conjunto de dependências de um edifício situadas num mesmo nível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

Pé-direito: altura livre entre o piso e o teto de qualquer compartimento ou pavimento.

Perímetro de proteção de vizinhança: Espaço, área delimitada, de extensão variável, adjacente a uma edificação, um bem tombado ou identificado de interesse de preservação, ou em processo de tombamento, que mesmo não sendo ele próprio portador de valor cultural, exerce uma influência direta na conservação e desfrute dos bens culturais patrimonializados por meio do mecanismo legal de preservação, devido sua relação, conexão, participação literária, de fruição e conservação do bem dotado de valor intrínseco.

Perímetro urbano: limite entre a área urbana e a área rural

Plano Diretor Ambiental: instrumento participativo de planejamento, gestão e fiscalização ambiental de forma sustentável, que identifica os principais desafios socioambientais do Município e define as ações do governo e da sociedade civil.

Porte Cochere: estrutura localizada na entrada principal ou secundária de uma edificação, que tem por objetivo o embarque e desembarque de pessoas ou bagagens.

Potencial construtivo: diz respeito ao máximo de área construída que determinado lote pode atingir, seguindo os índices urbanísticos da legislação vigente.

Quadra: Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

Recuo: distância entre as faces da construção e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a eles.

Regularização fundiária de interesse específico: Compreende a regularização fundiária que não caracteriza o interesse social. Abrange áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda, que poderão sofrer processos de regularização, mediante contrapartida em favor da cidade, conforme estabelecido nesta Lei.

Regularização fundiária de interesse social: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Regularização fundiária: procedimento que visa tomar lícita, i.e., amparada pelo direito à ocupação de terra, nos casos em que o acesso àquele bem tenha ocorrido de modo irregular.

Subsolo: Pavimentos cuja cobertura é formada pelo piso ou laje do pavimento térreo ou de outro subsolo, sendo que o nível máximo da face superior do piso ou laje de sua cobertura está definido nesta Lei.

Taxa de ocupação: indica a percentagem de área horizontal de determinado terreno passível de ser ocupada, e que consequentemente determina a área que deve permanecer livre de construção no mesmo terreno.

Taxa de permeabilidade: percentual mínimo da área do terreno a ser mantido em suas condições naturais ou sem pavimentação impermeável.

Termo de Compromisso: Documento no qual o responsável legal pelo empreendimento se compromete a cumprir as exigências para implantação, ampliação ou funcionamento do mesmo, inclusive medidas mitigadoras, compensatórias, potencializadoras e de qualificação urbanística, nas condições e prazos estipulados pelo Poder Público Municipal.

Terraço-jardim: pavimentos de cobertura constituídos de espaços abertos, vegetação e/ou elementos construídos para fins de convivência ou lazer.

Terreno: porção de solo delimitada por divisas, não decorrente de loteamento, configurando unidade imobiliária autônoma e apta a receber edificações, instalações ou usos conforme as disposições do zoneamento municipal.

Testada: extensão do alinhamento de um lote ou gleba voltada para via ou espaço público.

Tombamento: regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Transferência do direito de construir: instrumento que confere, por lei municipal, a possibilidade de proprietário de imóvel de exercer em outro local o direito de construir, ainda não exercido, previsto nas normas urbanísticas vigentes; só pode ser aplicado quando o referido imóvel for considerado de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

interesse histórico, necessário para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, ou servir para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Unidade Autônoma: Unidade imobiliária de uso exclusivo do condômino.

Usucapião especial de imóvel urbano: cumpre legalmente a forma jurídica de aquisição do direito de propriedade ao possuidor que ocupa a área, tendo seu reconhecimento, em terras particulares, como aquisição de domínio pleno, em áreas ocupadas de até 250,00m, por cinco anos consecutivos e, sem oposição, desde que utilizada para moradia própria ou da família, não sendo proprietário de outro imóvel.

Vaga de estacionamento: Local destinado a guarda de veículos quando estacionados.