



PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Alfredo Chaves (ES), 03 de Setembro de 2021.

### MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005, DE 03 DE SETEMBRO DE 2021

Exmº. Senhor Presidente,  
Exmºs. Senhores Vereadores,  
Colendo Plenário

Submete-se à apreciação e deliberação desta Egrégia Casa de Leis, o presente Projeto de Lei que "Institui o Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves/ES e dá outras providências."

**JUSTIFICATIVA PARA REVISÃO DO PDM E DEMAIS INSTRUMENTOS LEGAIS COMPLEMENTARES:** Na Constituição Federal de 1988, no Capítulo da Política Urbana, o Plano Diretor já era consagrado como o instrumento básico da política municipal, tornando-se obrigatório para os municípios com mais de 20.000 habitantes e recomendado para todos os outros. A regulamentação deste capítulo constitucional deu-se em 2001, com a aprovação da Lei federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

O Estatuto da Cidade cria e consolida instrumentos para a gestão urbana municipal, visando garantir o direito à cidade, além de regulamentar o preceito constitucional acerca da elaboração do Plano Diretor.

O Plano Diretor constitui como instrumento de planejamento que permite aos municípios pactuarem, de forma democrática, suas diretrizes e prioridades para o desenvolvimento territorial: ele deve indicar os objetivos e metas a alcançar, explicitar as estratégias e instrumentos para atingir os objetivos, e oferecer os instrumentos necessários para que estes objetivos sejam cumpridos.

Enquanto Lei Municipal, o Plano Diretor deverá estabelecer como a propriedade cumprirá sua função social, tendo em vista o bem coletivo e o desenvolvimento sustentável. Alfredo Chaves apresenta demanda por infraestrutura e serviços, encontrando-se no rol dos casos de obrigatoriedade de elaboração de PDM, segundo o Estatuto da Cidade. Sendo assim, justifica-se a elaboração/revisão do Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves, juntamente com suas demais peças legais complementares, a fim de se definir e buscar implementar as bases da política urbana municipal.

**OBJETIVO GERAL DO PDM:** O objetivo geral da revisão/elaboração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alfredo Chaves, juntamente com seus instrumentos complementares, tais como Planta Genérica de Valores (PGV) e do Código Tributário, é estabelecer o planejamento das ações da política urbana para os próximos anos de vigência do PDM, atendendo aos princípios da Política Urbana Nacional - Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.251/2001) e demais políticas setoriais, por meio de uma gestão participativa, envolvendo

CÂMERA MUN. DE ALFREDO CHAVES - N. 000348 - 1332 - 22/09/2021





**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

a sociedade no processo de elaboração/revisão do Plano e das peças legais e instrumentos de ordenamento territorial, considerando a melhoria da qualidade de vida da população, da salubridade ambiental, da proteção dos recursos hídricos, universalização dos serviços públicos, do desenvolvimento progressivo dos serviços e da promoção da saúde pública, entre outros.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS:** Estabelecer roteiro de elaboração dos produtos, bem como, as ações e procedimentos de mobilização social para garantir a gestão participativa nas diferentes etapas de trabalho do PDM e dos demais projetos; Realizar o diagnóstico integrado para todo o território municipal (urbano e rural); Elaborar propostas embasadas em análises de diferentes cenários e estabelecer prioridades; Definir objetivos e metas em imediato, curto, médio e longo prazo no horizonte dos próximos anos; Definir programas, projetos e ações para alcançar todos os objetivos e metas estabelecidos nos próximos anos; Programar as estruturas físicas e institucionais componentes do Plano para implantação das intervenções definidas.

Sem mais para o momento e certos de que contamos com o apoio dos dignos pares, reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

  
**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

**Excelentíssimo Senhor Vereador**  
**CHARLES GAIGHER**  
**Presidente da Câmara Municipal de Alfredo Chaves – ES.**







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 005, DE 03 DE SETEMBRO DE 2021

**EMENTA:** Institui o Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves/ES e dá outras providências.

O PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE ALFREDO CHAVES, Estado do Espírito Santo, faz saber que o PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I DO CONCEITO E DA ABRANGÊNCIA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor Municipal de Alfredo Chaves – PDM e estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança, da justiça social e do equilíbrio ambiental, em consonância com as disposições dos artigos 30 e 182 da Constituição Federal, a Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, a Constituição do Estado do Espírito Santo e a Lei Orgânica do Município, devendo orientar as ações dos agentes públicos e privados relativamente ao desenvolvimento urbano, rural e ambiental do Município.

Parágrafo único. O Plano Diretor Municipal abrange a totalidade do território do Município de Alfredo Chaves, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial, urbano e rural, e integra o processo de planejamento municipal devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e os planos, programas e projetos setoriais incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

#### CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DO PDM

Art. 2º O Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves – PDM é fundamentado nos seguintes princípios:

- a) Função social da cidade e da propriedade urbana e rural;
- b) Gestão moderna e participativa;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- c) Proteção e valorização do patrimônio histórico, cultural e ambiental- ecológico;
- d) Universalização da prestação dos serviços públicos;
- e) Desenvolvimento sustentável.

Art. 3º A função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

- I. A promoção da justiça social, a erradicação da pobreza e da exclusão social, a redução das desigualdades sociais e da segregação sócio- espacial, e a justa distribuição dos ônus e benefícios do crescimento urbano;
- II. O direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao patrimônio histórico, bem como, ao meio ambiente preservado e sustentável.

Parágrafo Único. A área de proteção e recuperação dos mananciais tem como função social a produção de água para consumo público.

Art. 4º A propriedade urbana e rural cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade:

- I. For utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar da população;
- II. Atender as exigências fundamentais deste Plano Diretor e a legislação correlata;
- III. Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 5º A gestão da política territorial será moderna e participativa em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas, da aplicação dos instrumentos urbanísticos e de planejamento e gestão do território, utilizando sistemas e tecnologias de informação em rede, disponibilizados e a serviço da sociedade.

Art. 6º A proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental-ecológico deverá orientar as políticas setoriais a incorporarem, de forma integrada e harmônica, as







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

demandas por melhoria da qualidade urbana e ambiental, o respeito ao patrimônio histórico material e imaterial, e as condicionantes e limitações do meio ambiente natural e construído, como requisito essencial para a sadia qualidade de vida da atual e das futuras gerações.

Art. 7º A universalização da prestação dos serviços públicos deve alcançar a totalidade da população, garantindo-lhe o direito à vida com qualidade, proporcionada pela aplicação de recursos visando à promoção ambiental, à saúde do cidadão, à valorização da cidadania, à promoção e ao fomento ao empreendimento privado.

Art. 8º Com base nesses princípios, são estabelecidas as diretrizes gerais para a política de desenvolvimento sustentável do Município, seguindo os seguintes temas:

- I. Desenvolvimento Rural e Proteção Ambiental;
- II. Desenvolvimento da Cidade e das Vilas;
- III. Desenvolvimento das Pessoas, da Cultura, do Turismo e da Economia Criativa;
- IV. Mobilidade e acessibilidade urbana e intermunicipal;
- V. Gestão moderna e participativa.

Art. 9º São diretrizes para o Desenvolvimento Rural e Proteção Ambiental:

- I. Promover a preservação, a conservação, a recuperação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental, com a participação das instituições e da sociedade;
- II. Promover ações que garantam a qualidade da água dos rios do Município, como a despoluição e recuperação das matas ciliares;
- III. Controlar a extração de produtos de origem mineral;
- IV. Delimitar as macro áreas de proteção ambiental, em conformidade ao novo código florestal, e criar mecanismos para a sua proteção;
- V. Articular e integrar o Plano Diretor Municipal com as normas de uso estabelecidas para a Zona de Amortecimento do Parque Estadual Pedra Azul – PEPAZ, na porção situada no Município de Alfredo Chaves;
- VI. Integrar na política de preservação ambiental as propostas de recuperação





**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ambiental de áreas que formem conexões e infraestruturas verdes, tais como corredores ecológicos, parques urbanos e naturais, rios, e o tratamento e regulação das ocupações ribeirinhas;

- VII. Impedir a ocupação do solo urbano e rural em áreas frágeis de encostas, bem como em áreas de notável valor paisagístico, através de normas de uso e ocupação do solo e da sua fiscalização, de modo a preservar as características culturais locais;
- VIII. Resguardar as margens dos rios, sobretudo nas áreas urbanas, para recuperação de mata ciliar, promovendo e assegurando o direito ao acesso público universal, para criação de espaços livres de equilíbrio ambiental e urbano;
- IX. Promover a gestão dos recursos naturais, com a participação e o envolvimento da população, fortalecendo a identidade local;
- X. Promover a universalização dos serviços de saneamento básico;
- XI. Atualizar o Plano Municipal de Redução de Riscos com a finalidade de inibir as ocupações em áreas de risco e indicar obras de drenagem e contenção de talude de áreas suscetíveis a processos de movimentos de massa e alagamentos, bem como o reassentamento de famílias que moram em condições de risco;
- XII. Assegurar um sistema de drenagem pluvial em toda a área urbana do Município por meio de sistemas físicos naturais e construídos, com vistas a minimizar impactos decorrentes das inundações, reabastecer os aquíferos e propiciar segurança e conforto aos seus habitantes;
- XIII. Obrigar as novas construções e incentivar as construções existentes que implantem sistemas de armazenamento e reaproveitamento de águas pluviais, com vistas a contribuir na contenção das enchentes e diminuir o consumo de água potável;
- XIV. Elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a coleta seletiva, a reciclagem e a redução da geração de resíduos sólidos;
- XV. Elaborar o plano de arborização urbana, garantido a manutenção e a ampliação da arborização de ruas, e contemplando a criação de faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes, além de incentivar o plantio







**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

no interior dos lotes;

- XVI. Incentivar a permanência do homem no campo e nas vilas com a criação de mecanismos para a qualificação e comercialização de produtos do agricultor rural;
- XVII. Promover a capacitação do produtor rural no que se refere a utilização de insumos, defensivos agrícolas e equipamentos de proteção;
- XVIII. Elaboração de programa de incentivo e de qualificação para o produtor rural, a exemplo das agroflorestas, com vistas à implantação de melhores práticas na utilização do uso da terra, a melhorar a produtividade por metro quadrado de suas terras, a desenvolver o empreendedorismo e a viabilizar as áreas de preservação ambiental.

Art. 10 São diretrizes para Desenvolvimento da Cidade e das Vilas:

- I. Ocupar o solo de forma ordenada, em consonância com as características territoriais, infraestruturais e culturais, visando diminuir o impacto no meio ambiente e na cultura local;
- II. Ocupar vazios urbanos para otimizar a infraestrutura instalada, minimizar os impactos sobre a expansão urbana, e atuar sobre a retenção e especulação da terra urbanizada;
- III. Reservar áreas para armazenamento hídrico nos períodos de cheia do Rio Benevente, em região localizada entre a Sede e a divisa com o Município de Anchieta, para que em conjunto com obras de engenharia viabilizem a proteção da área urbana da Sede em períodos de cheias, possibilite o armazenamento das águas, com a construção, por exemplo, de lagos ou reservatórios de detenção;
- IV. Adequar as áreas de expansão urbana e o seu desenho urbano aos eixos estruturadores de mobilidade, à capacidade e disponibilidade da infraestrutura urbana e uma ambiência urbana mais qualificada, aos recursos naturais, com especial atenção aos mananciais, áreas de amortecimento de cheias e Áreas de Preservação Permanente;
- V. Atuar no controle e ordenamento da expansão na ocupação de chácaras de recreio e condomínios em área rural, para que o Município não tenha ônus com sua gestão e manutenção;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VI. Fortalecer as vilas e as comunidades rurais, e promover a integração com a cidade de Alfredo Chaves em termos de oferta de equipamentos e serviços públicos, comércio/serviços, empregos e moradia;
- VII. Permitir a diversificação de usos nos bairros, o estabelecimento de critérios de incomodidade decorrente dos múltiplos usos e os parâmetros relativos ao impacto de vizinhança;
- VIII. Identificar áreas com potencial para serem revitalizados a partir de ações conjuntas entre os setores público, privado, organizações da sociedade civil, no intuito de qualificar, criar, dinamizar e integrar os espaços urbanos e rurais;
- IX. Criar zonas de ocupação limitada em quadras e/ou lotes urbanos limítrofes às áreas de APP dos rios, com índices mais restritivos para novas construções, com vista a preservação ambiental e paisagística, e recuperação das áreas ambientais;
- X. Promover a regularização fundiária e urbanização de áreas de interesse social, e aquelas de interesse específico, inclusive as vilas;
- XI. Implantar programas habitacionais, e garantir a sua sustentabilidade social, econômica e ambiental;
- XII. Promover o acesso à terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas indicadas no plano;
- XIII. Garantir alternativas de habitação para os moradores removidos de áreas de risco, de áreas para programas de recuperação ambiental ou de áreas para intervenções urbanísticas;
- XIV. Ordenar a verticalização das edificações na Sede do Município, com adequação de índices de construção para até seis pavimentos em na Sede;
- XV. Implantar o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo de edificações de interesse histórico para a construção de edifícios com até sete pavimentos, com vistas a garantir a preservação desses bens arquitetônicos;
- XVI. Criar zona central na Sede, na área de parcelamento mais antiga, correspondente à fundação de Alfredo Chaves, com vistas à sua revitalização urbanística, valorização do patrimônio histórico, e fortalecimento do caráter de centralidade comercial, de serviços e institucional do Município;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- XVII. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada assegurando a qualidade urbanística e das edificações;
- XVIII. Ordenar a implantação de atividades geradoras de impacto, localizando-as em áreas específicas para essas atividades, em locais fora das áreas urbanas consolidadas do Município;
- XIX. Elaborar uma lista criteriosa de atividades e porte (tamanho) para exigir a elaboração de estudos de impacto de vizinhança (EIV);
- XX. Ordenar o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano capaz de assegurar:
- a) A cooperação entre o poder público e a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
  - b) A descentralização das atividades urbanas no território municipal, considerados os aspectos locais e regionais;
  - c) A preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assegurado, quando de propriedade pública, o acesso a eles;
  - d) O controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana, a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, a deterioração das áreas urbanizadas;
  - e) O controle da ocupação do solo, de forma a garantir maior permeabilidade do solo, ventilação e iluminação dos ambientes, ambiência urbana de qualidade e adequada verticalização das edificações;
  - f) O controle do parcelamento do solo, de forma a indicar áreas propícias para novos parcelamentos;
  - g) A oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

Art. 11 São diretrizes Desenvolvimento das Pessoas, Cultura, Turismo e





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Economia Criativa:

- I. Valorizar e integrar, nos instrumentos do Plano, o potencial turístico, paisagístico e cultural, religioso, esportivo, de lazer, do agroturismo e do patrimônio histórico-cultural material e imaterial, em especial as tradições locais vinculadas à imigração italiana, a formação da identidade local e o patrimônio edificado;
- II. Promover a preservação do Patrimônio Histórico-Cultural, identificando os imóveis e seus graus de preservação, para fins de tombamento em nível municipal, e propor e articular ações de informação, valorização e dinamização dos territórios em que as edificações estão inseridas;
- III. Estabelecer e consolidar a gestão participativa do Patrimônio Histórico-Cultural, e dar conhecimento aos cidadãos dos bens de valor cultural de forma a ser apropriado por todos;
- IV. Garantir o uso adequado das edificações incluídas no Patrimônio Histórico-Cultural público ou privado;
- V. Propiciar a recuperação do Patrimônio Histórico-Cultural do Município, com a criação de incentivo fiscal, a ser normatizado;
- VI. Incentivar a preservação do Patrimônio Histórico-Cultural do Município, com a transferência de potencial construtivo, para aplicação na construção de edifícios em áreas específicas da cidade;
- VII. Promover o conforto térmico e qualificar a paisagem urbana dos núcleos urbanos consolidados, por meio da urbanização humanizada, arborização e paisagismo, mobiliários urbanos, e de práticas ecológicas como a recuperação de corpos d'água e recuperação de áreas degradadas;
- VIII. Estabelecer uma rede integrada e qualificada de espaços públicos em Alfredo Chaves de abrangência local, municipal e regional;
- IX. Ampliar e qualificar os espaços urbanizados prioritários para pedestres e ciclistas na cidade, buscando conexões entre as vilas e a Sede;
- X. Estimular a atração de empreendimentos de menor impacto ambiental, tecnologicamente avançados e com forte geração de emprego e renda, de modo a promover o uso sustentável dos recursos naturais e fomentar a vocação ecoturística e agroecológica, de forma articulada com as atividades







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

agroindustrial e agropecuária, comercial, cultural e turística, ampliando sua participação na economia do Município;

- XI. Gerar conhecimento e disseminar informação de todos os setores que trabalham com economia criativa e turismo;
- XII. Articular e conduzir o processo de mapeamento da economia criativa no Município, com objetivo de identificar vocações e oportunidades de desenvolvimento local;
- XIII. Promover ações que fortaleçam a integração entre o turismo, a economia criativa e a agricultura familiar, criando uma rede de sustentabilidade;
- XIV. Apoio e promoção de eventos culturais e esportivos já consolidados e daqueles com potencial turístico, e incentivo às atividades relacionadas ao turismo, como forma de entretenimento para a população local e da região, e também como fonte de geração de trabalho e renda;
- XV. Investir na qualificação de mão-de-obra local nos setores estratégicos do desenvolvimento local;
- XVI. Estímulo a ações ligadas a projetos nas áreas de saúde, educação e segurança pública, voltadas à autoestima, ao autoconceito e aos valores e habilidades das crianças, jovens e adultos do Município;
- XVII. Promover a educação ambiental e patrimonial na rede de ensino, com metodologia interdisciplinar.

Art. 12 São diretrizes para Mobilidade e Acessibilidade Urbana e Intermunicipal:

- I. Compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e a proteção do meio ambiente;
- II. Assegurar a participação comunitária no planejamento e na fiscalização dos órgãos gerenciadores e operadores de transporte;
- III. Promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança, baixo custo e fluidez;
- IV. Promover, sob a ótica de transporte, a interligação de algumas comunidades isoladas entre si e, principalmente, em relação à Sede;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- V. Integrar todos os meios de transporte que operam no Município e priorizar o transporte coletivo sobre o individual na ordenação do sistema viário;
- VI. Manter, ampliar e aperfeiçoar o sistema viário de acesso às comunidades do interior entre si e principalmente em relação à Sede;
- VII. Estabelecer a hierarquia da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via, otimizando a infraestrutura viária;
- VIII. Estimular a utilização de materiais, métodos e projetos que permitam a proteção e a permeabilidade do solo, bem como o escoamento natural das águas;
- IX. Requalificar as faixas lindeiras das principais estradas e rodovia, por meio da implantação de projetos que valorizem a paisagem e fortaleçam a identidade local;
- X. Priorizar espaço para os meios de transporte não motorizado nos projetos viários, como bicicleta e o transporte coletivo;
- XI. Melhorar as condições de circulação e de segurança dos pedestres, pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e ciclistas, garantindo um percurso livre de obstáculos e acessível a todos;
- XII. Dar tratamento urbanístico adequado às vias principais da cidade e das vilas, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação dos patrimônios histórico, ambiental e arquitetônico;
- XIII. Amenizar o impacto do tráfego de passagem e tráfego dos veículos de carga e descarga perigosas e pesadas na área urbana do Município;
- XIV. Viabilizar criação de parceria público-privada para implantação de transporte coletivo, por meio de vans, entre as comunidades rurais e a Sede, com objetivo de fortalecer a comunicação entre as comunidades, o desenvolvimento comercial e de serviços, e o incremento da economia local;
- XV. Promover ações para a integração regional com os demais Municípios da região através do transporte público intermunicipal, inclusive utilizando parcerias público-privadas, e realizar estudos de viabilidade econômica e operacional de utilização do rio Benevente para execução de serviços de transporte.







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 13 São diretrizes para a Gestão Moderna e Participativa:**

- I. Viabilizar as condições técnicas, de recursos humanos e instrumentais para a gestão, monitoramento e avaliação do PDM, visando a implantação das suas regras e dos instrumentos da gestão democrática do Município;
- II. Implantar uma política de informações integradas e acessível online para o apoio ao planejamento, gestão, monitoramento e avaliação da cidade, bem como para subsidiar e potencializar o processo participativo da sociedade civil;
- III. Investir em infraestruturas tecnológica e de comunicação em todas as partes do Município, tendo como base os equipamentos públicos e comunitários, e as redes de serviços existentes;
- IV. Ampliar a interação e a participação das ações dos Conselhos Municipais com a sociedade civil, por meio inclusive do uso das novas tecnologias de informação e comunicação;
- V. Integrar os setores de fiscalização municipal ambiental, urbanístico, posturas e tributário, no sentido de modernizar e ampliar as ações de divulgação/capacitação junto à sociedade civil;
- VI. Assegurar procedimentos e mecanismos descentralizados e democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social;
- VII. Estabelecer parcerias com as instituições de ensino, pesquisa e extensão do Município e da região, no intuito de ampliar a produção de informações e as pesquisas sobre o planejamento e a gestão da cidade;
- VIII. Melhorar a arrecadação do Município com programas de conscientização, estímulo e fiscalização.

**Art. 14** Para a implantação do planejamento e gestão municipal serão adotados os instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal n.º 10.257/2001, e correlatas, conforme abaixo:

- I. Instrumentos jurídicos, urbanísticos, fundiários:
  - a) Lei de Perímetro Urbano;
  - b) Macrozoneamento municipal;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- c) Zoneamento urbano;
- d) Zonas especiais de interesse social;
- e) Legislação de uso e ocupação do solo das áreas urbanas e rurais;
- f) Legislação de parcelamento do solo das áreas urbanas;
- g) Estudo de impacto de vizinhança;
- h) Tombamento dos imóveis ou de mobiliário urbano;
- i) Planos, programas e projetos setoriais;
- j) Projetos especiais de urbanização;
- k) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- l) Imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- m) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- n) Direito de superfície;
- o) Direito de preempção;
- p) Transferência de potencial construtivo;
- q) Operações urbanas consorciadas;
- r) Consórcio imobiliário;
- s) Outorga onerosa do direito de construir;
- t) Direito real de laje;
- u) Condomínio urbano simples;
- v) Arrecadação de imóveis abandonados;
- w) Usucapião;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- x) Desapropriação por interesse social;
  - y) Concessão de uso especial para fins de moradia;
  - z) Concessão de direito real de uso;
  - aa) Contribuição de melhoria;
  - bb) Incentivos e benefícios fiscais.
- II. Instrumentos jurídico-administrativos:
- a) Servidão e limitações administrativas;
  - b) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
  - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
  - d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
  - e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
  - g) Doação de imóveis em pagamento da dívida.
- III. Instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a) Conselhos municipais;
  - b) Fundos municipais;
  - c) Gestão orçamentária participativa;
  - d) Audiências e consultas públicas;
  - e) Conferências municipais;
  - f) Iniciativa popular de projetos de lei;
  - g) Referendo popular e plebiscito.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único. O governo municipal apresentará proposta de regulamentação para aplicação dos instrumentos referidos neste artigo, complementando as regulamentações desta Lei, no que couber.

**TÍTULO II**  
**DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I : DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

Art. 15 O Poder Público Municipal garantirá a participação popular na implantação e no monitoramento do Plano Diretor Municipal, com base no acesso às informações sobre planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano e territorial, e na utilização de instrumentos de participação popular.

§1º Compõem os instrumentos de participação:

- I. Debates - instrumento de discussão de temas específicos, convocado com antecedência e divulgado amplamente pela Administração Pública, possibilitando a participação popular de forma democrática;
- II. Audiências Públicas - instrumento de participação na Administração Pública de interesse dos cidadãos, direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, visando à legitimidade da ação, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que conduzirão o Poder Público a uma decisão de aceitação consensual;
- III. Consultas Populares - um instrumento precedido de audiência e debate público objetivando a plena compreensão dos fatos, na qual a Administração Pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado;
- IV. Iniciativa Popular de projeto de lei - instrumento que possibilita à população propor projetos de lei, de planos, programas e de projetos de desenvolvimento urbano e deverá atender ao disposto na legislação pertinente;
- V. Plebiscito e Referendo - instrumentos que permitem, por meio da consulta à população, a participação de forma direta dos cidadãos, para proferir decisões que afetem os interesses da sociedade, conforme legislação pertinente;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI Conferências Municipais - foro de debates e de deliberações, aberto a participação de todos os setores da sociedade, realizada a cada dois anos, para avaliar as ações do PDM.

§2º A participação é assegurada, também, pela representação de entidades e associações comunitárias em comissões e conselhos, provisórios ou permanentes, responsáveis pelo planejamento e gestão do território municipal.

Art. 16 A convocação para a realização de Audiências, Debates, Consultas Públicas e Conferências será feita no período de 15 (quinze) dias que as antecederem, através de publicidade nos meios de comunicação em rede digital, inserção em jornal de grande circulação, e fixação de edital em local de fácil acesso e visualização na sede da Prefeitura Municipal.

§1º As reuniões públicas, referidas no caput deste artigo, deverão ocorrer em local, dias e horários acessíveis aos interessados, e, ao final de cada reunião, deverá ser elaborado relatório contendo os pontos discutidos, que será anexado ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida pelo poder público municipal.

§2º No caso de Consulta Pública, terá direito a voto o eleitor do Município de Alfredo Chaves.

## CAPÍTULO II DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 17 Fica instituído o Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM do Município de Alfredo Chaves, órgão consultivo, deliberativo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do PDM.

§1º Poderão, ainda, ser convidados a participar das reuniões do Conselho do Plano Diretor, consultores técnicos e técnicos municipais, sempre que da pauta constar tema de interesse do Conselho.

§2º As decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação pelo Prefeito Municipal.

Art. 18 O Conselho do Plano Diretor Municipal será composto por 21 (vinte e um) membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com seus respectivos suplentes, observada a seguinte composição:





**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

a) Representantes do Poder Executivo e Legislativo

- I. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento;
- II. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos;
- III. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Obras;
- IV. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Procuradoria Jurídica;
- V. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Turismo e Cultura;
- VI. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da Secretaria Municipal de Agricultura;
- VII. 01 (um) titular e 1 (um) suplente representante da CMV (Câmara Municipal de Vereadores).

b) Das Associações de Moradores das comunidades:

- I. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito Sede;
- II. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de Sagrada Família;
- III. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de São Bento de Urânia;
- IV. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de Ibitiruí;
- V. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de Matilde;
- VI. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de Crubixá;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII. 01 (um) representante de associação, conselho ou entidade civil das comunidades localizadas no distrito de Ribeirão do Cristo.

c) Das Entidades Empresariais, Profissionais e Organizações Não Governamentais (ONGs):

I. 01 (um) representante de associação comercial ou industrial;

II. 01 (um) representante do Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto – SAAE;

III. 01 (um) representante do setor de turismo e cultura;

IV. 01 (um) representante do setor da agricultura e pecuária;

V. 01 (um) representante dos profissionais da área técnica de engenharia e arquitetura que atuam no Município;

VI. 01 (um) representante do setor de ONG ambiental;

VII. 01 (um) representante do setor imobiliário.

Art. 19 Compete ao Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM:

I. Acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

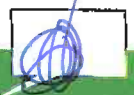
II. Analisar, propor e aprovar eventuais alterações da lei do Plano Diretor antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

III. Aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV. Aprovar proposta de revisão do perímetro urbano, conforme Artigo 32, desta Lei;

V. Aprovar, nas áreas rurais, a implantação do uso especial (indústria de médio e grande porte não relacionada à produção agropecuária local e/ou regional e Implantação de condomínios residenciais), conforme Artigo 39, desta Lei;

VI. Apreciar as propostas de ajustes de limites entre as zonas urbanas, constantes do Anexo III - Zoneamento Urbano, conforme Artigo 56, desta Lei;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VII. ~~Apreciar as propostas de uso e ocupação nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, conforme Artigo 66, desta Lei;~~
- VIII. Aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme Artigos 75 e 76, desta Lei;
- IX. Aprovar a redução do valor do afastamento de frente, em algumas ruas, conforme Artigo 83, desta Lei;
- X. Rever as exigências do número de vagas de estacionamento de veículos conforme Artigo 88, desta Lei;
- XI. Apreciar alteração nas dimensões dos condomínios horizontais, na área urbana, conforme Artigo 122 desta Lei;
- XII. Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos e fundiários, conforme constante desta Lei;
- XIII. Discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- XIV. Elaborar e aprovar o regimento interno;
- XV. Deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei.

Art. 20 O Conselho do Plano Diretor está vinculado à estrutura da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento – SEMPLAD, e será presidido pelo Secretário (a) da pasta.

Art. 21 O Conselho deverá realizar sessões ordinárias, mensalmente, e extraordinárias através de convocação especial definida pelo Presidente ou pela maioria simples de seus membros.

Art. 22 No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a publicação desta Lei, o Executivo Municipal deverá promover ações para nomear os membros do Conselho, por meio da indicação oficial das entidades civis e empresariais.

Parágrafo Único. O Conselho deverá elaborar proposta de regimento interno, a ser encaminhada ao Prefeito, no prazo de 90 (noventa) dias após a nomeação dos seus membros, conforme caput deste artigo.

Art. 23 O mandato dos membros do Conselho do Plano Diretor Municipal de





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Alfredo Chaves será de 02 (dois) anos.

Parágrafo Único. Os membros titulares do CPDM e quem os houverem sucedido ou substituído no curso dos mandatos poderão ser reeleitos para um único período subsequente.

Art. 24 O Município poderá instituir, a pedido do Conselho, Grupos de Trabalho - GT para assessoramento à implantação de empreendimentos de elevado impacto urbano e ambiental, com técnicos das áreas afins, a ser nomeado pelo Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento – SEMPLAD.

§1º A critério dos membros do GT e, em observância ao assunto a ser discutido, o grupo poderá convidar representantes de órgãos públicos municipais ou outros órgãos para auxiliar nas análises e estudos de que trata o caput deste artigo.

§2º Compete ao Grupo de Trabalho:

- I. Analisar, elaborar e expedir diretrizes urbanísticas e ambientais, no que couber;
- II. Analisar e emitir parecer técnico sobre a implantação de empreendimentos sujeitos a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança.

### CAPÍTULO III DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 25 Fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor Municipal – SIGGES que tem por objetivo dar suporte ao planejamento, o monitoramento e a implantação das ações e normas constantes do Plano Diretor Municipal.

§1º O SIGGES é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas governamentais; revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor Municipal mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal; e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias.

§2º Compõe o SIGGES, ainda, os seguintes programas:

- I. Programa de Regularização Fundiária, que tem por objetivo promover ações







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

para regularizar os assentamentos informais e os loteamentos irregulares;

- II. Programa de Valorização e Preservação do Patrimônio, que tem por objetivo desenvolver ações para revitalização urbana dos núcleos históricos e preservação do patrimônio;
- III. Programa de Modernização da Fiscalização Municipal ambiental, urbanístico, posturas e tributário, visando ampliar as ações de divulgação e capacitação da sociedade, intensificar as ações fiscalizadoras para o devido cumprimento da legislação municipal, utilizando novas tecnologias para o monitoramento e fiscalização da cidade;
- IV. Programa de Desenvolvimento de Sistemas Tecnológicos Informatizados, que tem por objetivo manter e atualizar o Cadastro Técnico Multifinalitário, com informações georeferenciadas, informatizar a gestão urbana com sistemas on-line, produzir e disponibilizar ao público informações e indicadores urbano-ambientais e socioeconômicos.

Art. 26 O Sistema SIGES será gerido por núcleos de trabalho vinculados à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento – SEMPLAD, com as seguintes atribuições:

- I. Núcleo de Análise de Projetos – responsável pela aplicação das normas urbanísticas e dos instrumentos constantes do Plano;
- II. Núcleo de Planejamento Municipal – responsável pelo planejamento urbano e territorial e pela implantação das ações estratégicas;
- III. Núcleo de Informação e Tecnologia – responsável pela manutenção, atualização, integração e divulgação das informações municipais, do cadastro técnico multifinalitário e desenvolvimento de sistemas.

§1º O Poder Público Municipal poderá firmar parcerias com instituições de ensino, pesquisa e extensão do Município e da região, no intuito de ampliar a produção de informações e as pesquisas sobre o planejamento e a gestão da cidade, para desenvolvimento de projetos com vista a implantação das diretrizes do Plano.

§2º Os núcleos serão compostos por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal.

Art. 27 O Núcleo Análise de Projetos terá as seguintes atribuições, dentre outras:





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os empreendimentos habitacionais e planos de urbanização;
- II. Analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como incômodas ou impactantes;
- III. Analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos parcelamentos do solo, e empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos constantes desta Lei;
- IV. Proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. O Núcleo de Análise de Projetos deverá ser composto, no mínimo, por dois profissionais, sendo um arquiteto urbanista e outro de nível técnico ou superior na área de edificações, arquitetura ou engenharia civil.

Art. 28 O Cadastro Técnico Multifinalitário tem como principais ações:

- I. Coletar, cadastrar e processar informações georeferenciadas, em especial:
  - a) Loteamentos existentes aprovados, não aprovados e irregulares, e aqueles aprovados e não implantados, ocupações irregulares passíveis de regularização fundiária;
  - b) Famílias beneficiadas pelos programas habitacionais de baixa renda;
  - c) Imóveis do Patrimônio Cultural e as condições de preservação;
  - d) Vazios urbanos e vetores de expansão das ocupações;
  - e) Infraestrutura urbana: sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e coleta dos resíduos sólidos;
  - f) Informações do Cadastro técnico imobiliário;
  - g) Unidades de conservação e áreas verdes;
  - h) Áreas de risco para ocupação urbana.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II. Elaborar indicadores que permitam o acompanhamento das condições do sistema viário, dos equipamentos públicos e de lazer, da infraestrutura e habitação;
- III. Levantar informações sobre os imóveis de propriedade pública ou particular, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas municipais;
- IV. Outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos.

Art. 29 O Município implantará um sistema informatizado de gestão do PDM para acesso online aos serviços, contendo:

- I. Consulta prévia on-line das atividades permitidas e toleradas, por lote;
- II. Consulta ao PDM, em relação ao zoneamento e aos índices construtivos;
- III. Localização dos empreendimentos aprovados e em construção, para a fiscalização atuar;
- IV. Aprovação de projetos on-line, com entrada de documentos para análise;
- V. Alvarás e licenças on-line.

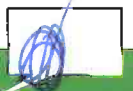
**TÍTULO III**  
**DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I**  
**DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 30 A área urbana e de expansão urbana do Município da Alfredo Chaves é a estabelecida pelo perímetro urbano da sede e das vilas e povoados.

Parágrafo único. A delimitação territorial do perímetro é a constante do ANEXO I - Perímetro Urbano, sendo:

- I. Anexo I. 1 – Perímetro Urbano da Sede;
- II. Anexo I. 2 – Perímetro Urbano de Cachoeira Alta;
- III. Anexo I. 3 – Perímetro Urbano de Matilde;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- IV. Anexo I. 4 – Perímetro Urbano de Aparecida;
- V. Anexo I. 5 – Perímetro Urbano de São Roque de Maravilha;
- VI. Anexo I. 6 – Perímetro Urbano de São Bento de Urânia;
- VII. Anexo I. 7 – Perímetro Urbano de Ibitiruí;
- VIII. Anexo I. 8 – Perímetro Urbano de Sagrada Família;
- IX. Anexo I. 9 – Perímetro Urbano de Caco do Pote;
- X. Anexo I. 10 – Perímetro Urbano de Carolina.

Art. 31 Os critérios estabelecidos para delimitação do perímetro urbano são:

- I. Áreas urbanas já existentes, regularizadas ou a regularizar, considerando os limites dos lotes e quadras cadastradas no Município;
- II. Áreas propícias para novos parcelamentos de solo, dando continuidade à malha urbana já existente e consolidada, nas localidades que possuem tendências de crescimento urbano;
- III. Continuidade dos eixos estruturais de mobilidade urbana;
- IV. Estabelecimento de cota máxima, de acordo com a geografia local.

Parágrafo único. Os perímetros urbanos delimitados para expansão urbana em Alfredo Chaves não poderão ser delimitados em áreas que possuam as seguintes características:

- I. Áreas sujeitas à inundações;
- II. Áreas sujeitas à movimentos gravitacionais de massa (deslizamentos);
- III. Áreas de preservação ambiental e hidrológica;
- IV. Áreas com declividade igual ou superior a 30%;
- V. Áreas isoladas das malhas urbanas consolidada;
- VI. Áreas sem condições de implantar infraestrutura.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 32** O Perímetro Urbano do Município somente poderá ser revisto na hipótese de alteração da delimitação e parâmetros urbanísticos do Macrozoneamento e Zoneamento, constantes desta Lei, e atender aos requisitos estabelecidos no Art. 31, desta Lei.

Parágrafo único. A revisão do perímetro deverá ser submetida ao parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal e à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

## **CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 33** O Macrozoneamento consiste na divisão do território municipal em unidades contínuas que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto do Município.

Parágrafo único. As Macrozonas têm como objetivos:

- I. Atender demandas presentes para redução das desigualdades sociais e inclusão socioterritorial;
- II. Superar passivos ambientais e urbanos decorrentes do uso e ocupação do território municipal;
- III. Orientar a integração de políticas setoriais;
- IV. Valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para o desenvolvimento sustentável.

**Art. 34** O Macrozoneamento do Município é composto de 04 (quatro) Macrozonas, conforme abaixo transcrito:

- I. Macrozona de Uso Sustentável 01;
- II. Macrozona de Uso Sustentável 02;
- III. Macrozona de Integração Turística;
- IV. Macrozona Urbana da Sede.





**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único - A delimitação territorial das macrozonas consta do ANEXO II Macrozoneamento Municipal, parte integrante desta Lei.

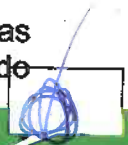
Art. 35 A Macrozona de Uso Sustentável I localiza-se predominantemente nas áreas mais elevadas do Município, de topografia acidentada, com predomínio de grandes áreas de mata atlântica e mananciais, e tem como objetivo:

- I. A preservação ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais;
- II. Integrar a área do Zona de Amortecimento do Parque Estadual Pedra Azul, situada no Município, às demais áreas verdes, com a criação de corredores ecológicos;
- III. Inibir novas áreas de pastagem e incentivar a implantação de agroflorestas e de sistemas agrosilvopastoris;
- IV. Promover a interligação entre as comunidades por meio de transporte e acesso à internet.

Art. 36 A Macrozona de Uso Sustentável II localiza-se predominantemente a sudoeste da Sede do Município, abrange em sua maior parte os distritos de Crubixá e Ibitiruí, com áreas de pastagem e fragmentos desconectados de mata atlântica, podendo abrigar atividades rurais mais intensivas, e tem como objetivo:

- I. Promover a preservação, recuperação e o uso sustentável dos recursos naturais;
- II. Ampliar os fragmentos de mata atlântica, buscando a criação de corredores ecológicos;
- III. Criar áreas destinadas à inundação, para minimizar os impactos decorrentes das inundações;
- IV. Inibir novas áreas de pastagem, buscando sua conversão em áreas vegetadas, sempre que possível;
- V. Incentivar o uso do solo rural diversificado, com agroindústrias;
- VI. Ampliar a integração das vilas por meio da mobilidade e do acesso à internet.

Art. 37 A Macrozona de Integração Turística engloba as principais rotas turísticas ao longo dos eixos viários de conexão entre diversas localidades de







**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Município, e tem como objetivo:

- I. Promover o desenvolvimento de ações que integrem o turismo, a economia criativa e a agricultura familiar;
- II. Normatizar o uso do solo rural, com foco na preservação ambiental e na produção agroecológica;
- III. Disciplinar o desenvolvimento e a expansão urbana das vilas;
- IV. Controlar a implantação de condomínios rurais;
- V. Valorizar e preservar o patrimônio histórico-cultural e a paisagem natural;
- VI. Ampliar a integração das vilas por meio da mobilidade e do acesso à internet;
- VII. Preservar os recursos naturais e a qualidade das águas.

Art. 38 A Macrozona Urbana da Sede abrange o núcleo urbano da Sede do Município, onde se encontra a maior concentração populacional e maior diversidade de atividades urbanas, e tem como objetivo:

- I. Universalizar o acesso a serviços e infraestrutura urbana;
- II. Valorizar e preservar o patrimônio histórico-cultural;
- III. Ampliar espaços públicos verdes e de lazer;
- IV. Normatizar o uso do espaço público, ampliando a mobilidade de pedestres e ciclistas;
- V. Possibilitar a dinamização da área central da cidade;
- VI. Prever áreas de expansão urbana e resguardar as áreas de inundação do Rio Benevente;
- VII. Normatizar a instalação de atividades na cidade, a construção de edificações e a implantação de loteamentos.

Art. 39 Nas áreas rurais, localizadas nas Macrozonas de Uso Sustentável I, II e Macrozona de Integração Turística, serão permitidas as seguintes atividades:

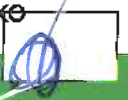




PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Atividades agrícolas, pecuárias e florestais, em acordo com a legislação vigente;
- II. Sistemas agroflorestais, especialmente em áreas potenciais para a formação de corredores ecológicos;
- III. Pastagens com forrageiras nativas ou exóticas em áreas que não sejam ZEIA;
- IV. Silvicultura com espécies não invasoras;
- V. Obras ou atividades de utilidade pública e de interesse social;
- VI. Instalação de infraestrutura de serviços públicos (como: água, esgoto, energia elétrica, telecomunicação);
- VII. Edificações residenciais unifamiliar e multifamiliar de uso ou apoio as famílias de agricultores, que não configurem parcelamento do solo para fins urbanos;
- VIII. Edificações residenciais unifamiliares não utilizadas como moradia exclusiva;
- IX. Agroindústria de pequeno e médio porte relacionadas à produção agropecuária local e/ou regional;
- X. Empreendimentos de turismo, incluindo hotéis, pousadas, estâncias;
- XI. Restaurantes, cafés, bistrôs e lanchonetes;
- XII. Os usos destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam: asilos, escolas, centros desportivos e similares;
- XIII. Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- XIV. Postos de saúde, creches e similares;
- XV. Igrejas e capelas comunitárias, cemitérios e similares;
- XVI. Parcelamento do solo de acordo com ao módulo rural mínimo (fração mínima de parcelamento).

Parágrafo único. Constituem uso especiais, nas áreas rurais, aqueles abaixo





**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

listados e que dependem de avaliação do Conselho do Plano Diretor Municipal:

- I. Indústria de médio e grande porte não relacionada à produção agropecuária local e/ou regional;
- II. Implantação de condomínios residenciais.

Art. 40 A ocupação das áreas localizadas no distrito São Bento de Urânia e abrangidas pela Zona de Amortecimento Parque Estadual Pedra Azul deverá observar as regulamentações previstas na Lei Federal n.º 9.985/2000 e outros critérios específicos da legislação estadual de criação do Parque.

§1º A delimitação geográfica da Zona de Amortecimento consta do ANEXO II – Macrozoneamento Municipal, desta Lei.

§2º As ocupações urbanas existentes serão objeto de regularização pelo Município.

### **CAPÍTULO III** **DO ZONEAMENTO URBANO**

Art. 41 O zoneamento urbano consiste na subdivisão territorial das macrozonas, e abrange áreas do território que exigem tratamento diferenciado para efeito da aplicação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, além de incentivar, coibir ou qualificar a ocupação do solo no território municipal.

Art. 42 O zoneamento é composto pelas seguintes zonas:

- I. Zona de Dinamização Central (ZDC);
- II. Zona de Dinamização Econômica (ZDE);
- III. Zona de Ocupação Limitada (ZOL);
- IV. Zona Residencial Consolidada (ZRC);
- V. Zona Residencial de Expansão (ZRE);
- VI. Zona de Expansão Condicionada (ZEC);
- VII. Zona de Equipamentos Especiais (ZEE);







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VIII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IX. Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- X. Zona Urbana das Vilas (ZUV).

Parágrafo único. A delimitação territorial das zonas consta do ANEXO III – Zoneamento Urbano, parte integrante desta Lei, sendo:

- I. Anexo III. 1 – Zoneamento Urbano da Sede;
- II. Anexo III. 2 – Zoneamento Urbano de Cachoeira Alta;
- III. Anexo III. 3 – Zoneamento Urbano de Matilde;
- IV. Anexo III. 4 – Zoneamento Urbano de Aparecida;
- V. Anexo III. 5 – Zoneamento Urbano de São Roque de Maravilha;
- VI. Anexo III. 6 – Zoneamento Urbano de São Bento de Urânia;
- VII. Anexo III. 7 – Zoneamento Urbano de Ibitiruí;
- VIII. Anexo III. 8 – Zoneamento Urbano de Sagrada Família;
- IX. Anexo III. 9 – Zoneamento Urbano de Caco do Pote;
- X. Anexo III. 10 – Zoneamento Urbano de Carolina.

Art. 43 A Zona de Dinamização Central (ZDC) compreende a área central da cidade, correspondente a área de parcelamento mais antiga com remanescentes de patrimônio histórico, cujos objetivos são:

- I. Preservar o patrimônio histórico, por meio da identificação e do tombamento em nível municipal;
- II. Limitar o gabarito máximo a 6 (seis) pavimentos, podendo chegar a 7 (sete) pavimentos com a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo dos imóveis tombados;
- III. Conciliar os usos residencial, comercial, serviços e institucional;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV. Implantação de medidas que melhorem o trânsito em especial na Avenida Getúlio Vargas e Avenida Lauro Ferreira Pinto;

V. Promover requalificação urbanística, com melhorias de calçadas, implantação de ciclovia, arborização, regulamentação do trânsito.

Art. 44 A Zona de Dinamização Econômica (ZDE) compreende a área contígua ao centro da cidade em direção à BR-101, destinada à implantação de atividades de comércio e serviços especializadas, de abrangência municipal, cujos objetivos são:

- I. Limitar o gabarito máximo a 6 (seis) pavimentos, podendo chegar a 7 (sete) pavimentos com a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo dos imóveis tombados;
- II. Incentivar a expansão da centralidade comercial e de serviços;
- III. Inibir os usos industriais, que geram incomodidades à vizinhança;
- IV. Orientar a convivência adequada de usos e atividades diferentes;
- V. Promover a requalificação urbanística da Avenida Getúlio Vargas (ES - 146), com melhorias de calçadas, implantação de ciclovia, arborização, regulamentação do trânsito.

Art. 45 A Zona de Ocupação Limitada (ZOL) compreende a área urbana consolidada, localizada na proximidade do Rio Benevente, onde a ocupação ultrapassou os limites da área de preservação permanente do rio, cujos objetivos são:

- I. Conter o adensamento urbano;
- II. Ampliar os espaços livres às margens do Rio Benevente;
- III. Promover a formação de um parque linear no trecho urbano do Rio Benevente;
- IV. Controlar e limitar a ocupação urbana em áreas de restrição de ocupação, por ser de proteção ambiental, e quando tiver ocupação consolidada com base no levantamento cadastral de 2019, onde não é possível parcelar e ampliar as edificações existentes.

Art. 46 A Zona Residencial Consolidada (ZRC) compreende a área onde se pretende manter a ambiência de bairro, com vias locais e maior predominância de residências, apresentando comércio local de vizinhança, cujos objetivos são:





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Preservar a ambiência de bairro e vizinhança residencial;
- II. Limitar o gabarito máximo a 6 (seis) pavimentos, podendo chegar a 7 (sete) pavimentos com a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo dos imóveis tombados;
- III. Evitar a sobrecarga da infraestrutura existente;
- IV. Proibir usos e atividades incompatíveis de impacto ou de elevada densidade;
- V. Promover a ocupação de terrenos ociosos.

Art. 47 A Zona Residencial de Expansão (ZRE) compreende a área onde se pretende expandir a cidade, com a criação de novos parcelamentos, para promoção de novas áreas para moradia, cujos objetivos são:

- I. Aumentar a oferta de terra urbanizada para uso residencial;
- II. Limitar o gabarito máximo a 6 (seis) pavimentos, podendo chegar a 7 (sete) pavimentos com a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo dos imóveis tombados;
- III. Promover infraestrutura urbana;
- IV. Reservar áreas nestas zonas para habitações de interesse social.

Art. 48 A Zona de Expansão Condicionada (ZEC) compreende as áreas localizadas ao sul da Sede, que se configuram como principal vetor de expansão da cidade e sua expansão deverá ser condicionada à elaboração de um plano para ocupação da zona, cujos objetivos são:

- I. Condicionar a expansão urbana à elaboração de plano de ocupação para a zona;
- II. Contribuir para o desenvolvimento econômico do Município;
- III. Promover oportunidades funcionais e geração e trabalho e renda;
- IV. Implantar infraestrutura necessária para abrigar atividades de maior impacto, que não são compatíveis com as áreas urbanas consolidadas.







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 49 A Zona de Equipamentos Especiais (ZEE) compreende a área específica para atividades de interesse coletivo e abrangência municipal, cujos objetivos são:

- I. Reservar áreas específicas para equipamentos especiais;
- II. Fomentar a qualificação dos espaços públicos municipais;
- III. Otimizar utilização da área do Parque de Exposições.

Art. 50 A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende áreas consolidadas de uso predominantemente residencial, ocupadas por população de menor renda, com carência de infraestrutura e serviços públicos, cujos objetivos são:

- I. Promover a infraestrutura urbana e a regularização fundiária;
- II. Promover a habitação de interesse social;
- III. Aumentar a oferta de terras para o mercado urbano de menor renda;
- IV. Coibir a especulação imobiliária e a gentrificação, com restrição a remembramento de lotes que formem grandes quadras e a indicação de índices de construção compatível com interesse social.

Art. 51 A Zona Urbana das Vilas (ZUV) compreende o perímetro urbano de comunidade rural, englobando áreas de ocupação já consolidada e suas áreas de expansão, cujos objetivos são:

- I. Qualificar a ocupação urbana das vilas;
- II. Ordenar a expansão das vilas que apresentam tendências de crescimento urbano;
- III. Estabelecer índices urbanísticos compatíveis com a ambiência das vilas, proibindo verticalização e adensamento das edificações.

Parágrafo único. As ZUV classificam-se em:

- I. ZUV-A: destinadas a ocupação e expansão urbana e diversificação de uso e ocupação do solo;
- II. ZUB-B: controlar e limitar a ocupação urbana em áreas de restrição de





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ocupação, por ser de proteção ambiental, e quando tiver ocupação consolidada com base no levantamento cadastral de 2019, onde não é possível parcelar e ampliar as edificações existentes.

Art. 52 A Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA compreende as áreas de domínio público ou privado que necessitam proteção e conservação dos recursos naturais, com sua adequada utilização visando a preservação do meio ambiente, cujos objetivos são:

- I. Consolidar as unidades de conservação existentes;
- II. Proteger as áreas frágeis, alagáveis, brejosas ou com risco de deslocamento de massa;
- III. Ampliar e conectar as áreas verdes do Município, com a criação de corredores ecológicos e delimitação das áreas de preservação permanente;
- IV. Fortalecer a preservação de rios e nascentes, bem como suas faixas de preservação permanente;
- V. Promover a criação de parque linear ao longo do Rio Benevente, sobretudo nos trechos urbanos;
- VI. Promover ações conjuntas entre os diversos níveis de governo para a gestão ambiental.

Parágrafo único. As ZEIA classificam-se em:

- I. ZEIA-A: áreas APP, de Unidades de Conservação, e áreas de mata com expressiva cobertura vegetal, tendo como objetivo a preservação ambiental, respeitando seus respectivos planos de manejo e finalidades para que foram constituídas;
- II. ZEIA-B: áreas com características ambientais e paisagísticas que necessitam ser protegidas ou recuperadas, admitindo-se, em caráter excepcional, a ocupação de baixa densidade e baixo impacto, a promoção de espaços públicos de lazer, sendo desejável nas áreas rurais a formação de corredores ecológicos;
- III. ZEIA-C: abrange áreas propensas à inundação, que por meio de obras de engenharia hidráulica poderão atenuar os impactos dos alagamentos na Sede.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 53 A delimitação territorial das ZEIAS consta do ANEXO IV – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único. O Município, no prazo de 12 meses a partir da publicação desta lei, deverá desenvolver um estudo com objetivo de identificar as ZEIA A, B e C, considerando as características e objetivos estabelecidos nesta Lei.

Art. 54 Ficam, desde já, identificados e declarados como Zonas Especiais de Interesse Ambiental A – ZEIA A:

- I. Os fragmentos de Mata Atlântica e Ecossistemas associados, independentes do estágio sucessional quando sua preservação se configurar como de relevância ecológica à região em que estão inseridos bem como ao Município;
- II. Os fragmentos de floresta natural primária ou em estágio avançado de regeneração;
- III. As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:
  - a) 30 metros para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura;
  - b) 50 metros para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;
  - c) 100 metros para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura;
  - d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura.
- IV. As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
  - a) 100 metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 metros;
  - b) 30 metros, em zonas urbanas.
- V. As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VI. As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes e intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 metros;
- VII. As encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- VIII. As bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
- IX. No topo de morros, montes, montanhas e serras, nas áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base.

Parágrafo Único. Ficam, ainda, identificadas como ZEIA A as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

- I. Conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;
- II. Proteger várzeas;
- III. Abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- IV. Proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico.

Art. 55 A Zona Especial de Interesse Ambiental, cujos componentes naturais se apresentem degradados e descaracterizados, em relação às funções ecológicas por eles exercidas, ou, ainda, que em face do tipo de degradação, ofereçam riscos ao bem-estar público, deverão ser objeto de recuperação ambiental, observadas as hipóteses previstas pela Lei Federal n.º 12.651/2012.

Parágrafo Único. As áreas objeto de recuperação ambiental deverão ser recuperadas por meio do uso de métodos e técnicas adequadas a cada situação, após aprovação e com supervisão da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de modo a se atingirem os objetivos propostos para cada Zona Especial de Interesse Ambiental.

**SEÇÃO I**  
**DOS LIMITES DAS ZONAS**

Art. 56 Os limites entre as zonas urbanas, constantes do Anexo III





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Zoneamento Urbano, foram feitos tendo como alicerce o Sistema Integrado de Bases do IBGE e o levantamento aereo fotográfico realizado em 2019, pelo Município, considerando a ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, as divisas dos imóveis, o sistema viário.

Parágrafo único. Os limites das zonas urbanas poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com o objetivo de obter maior precisão de limites e melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração, e deverão ser precedidos de indicação do Conselho do Plano Diretor Municipal e homologação pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 57 Somente serão permitidos ajustes nos limites das Zonas Especiais de Interesse Ambiental, identificadas nesta lei, após levantamentos ou estudos técnicos emitido por responsável técnico, que apresente maior detalhamento dos limites da ZEIA, aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos e pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 58 No caso de lotes situados em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote.

Parágrafo único. Caso o lote esteja situado com partes iguais em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

## TÍTULO IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I DO USO DO SOLO

Art. 59 As atividades urbanas e econômicas deverão observar as características e finalidades das Macrozonas e das Zonas em que vierem a ser instaladas, podendo ser analisadas em função de sua abrangência e potencialidade como geradoras de impacto urbano e ambiental.

### SEÇÃO I DAS CATEGORIAS DE USOS

Art. 60 Os tipos de usos do solo e atividades desenvolvidas no território municipal são classificados em:

- I. Uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação







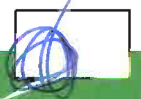
PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

com uma unidade residencial autônoma;

- II. Uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;
- III. Uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais;
- IV. Uso misto: é aquele que apresenta a combinação do uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial, dentro de um mesmo lote;
- V. Uso rural ou agrosilvopastoril: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria.

Art. 61 Os usos não residenciais são classificados em função dos seus fatores de incomodidade a vizinhança e de poluição ao meio ambiente, conforme abaixo:

- I. Poluição sonora - efeito provocado pela difusão do som, com origem em máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, num tom demasiado alto, conforme dispõe a NBR-10151/2000, ou outra regulamentação que vier a lhe substituir;
- II. Poluição atmosférica - mudanças da atmosfera susceptíveis de causar impacto a nível ambiental ou de saúde humana, através da contaminação por gases, partículas sólidas, líquidas em suspensão, material biológico ou energia;
- III. Poluição hídrica - introdução num corpo d'água de qualquer matéria ou energia que venha a alterar as propriedades dessa água, afetando, ou podendo afetar, por isso, a "saúde" das espécies animais ou vegetais que dependem dessas águas ou com elas tenham contato, ou mesmo que venham a provocar modificações físico-químicas nas espécies minerais contatadas, ou ainda alterando ou podendo alterar a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV. Geração de resíduos sólidos - materiais sólidos considerados sem utilidade, supérfluos ou perigosos, produzidos, manipulados ou estocados pelo homem, com riscos potenciais ou reais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. Geração de tráfego pesado - operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VI. **Geração de tráfego intenso** – atividades que atraem intenso número de pessoas em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas ou veículos gerando grande número de vagas de estacionamento e embarque e desembarque criados ou necessários;
- VII. **Impacto urbanístico** - interferência significativa na infraestrutura urbana, na prestação de serviços públicos, na paisagem urbana e na vizinhança.

Art. 62 O uso comercial e de serviços subdivide-se em:

- I. **CS1 – ATIVIDADES DE MENOR PORTE** que não causam incômodos significativos à vizinhança, poluição ambiental e não atraem tráfego pesado ou intenso, sendo compatíveis com o uso residencial;
- II. **CS2 – ATIVIDADES DE MAIOR PORTE** que podem causar algum incômodo à vizinhança, ou poluição ambiental, ou atração de veículos e pessoas, passíveis de serem mitigados, e que são compatíveis com o uso residencial;
- III. **CS3 – ATIVIDADES ESPECIAIS** que, pelo seu porte, escala de empreendimento ou função, são potencialmente geradora de impacto na área de sua implantação, não compatíveis com o uso residencial, e que podem ser sujeitos a estudos e condições específicas para sua instalação.

Art. 63 O uso industrial compreende:

- I. **I1 – INDÚSTRIAS DE MENOR PORTE**, que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental e nem atraem tráfego pesado ou intenso, sendo compatíveis com o uso residencial, de comércio e de serviços, e ainda:
  - a) Que sejam implantadas em edificações de até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área vinculada à atividade, quando em zonas residenciais;
  - b) Que produzam efluentes líquidos industriais de baixo teor de toxidade, com tratamento compatível para lançamento em rede coletiva de esgotos;
  - c) Que tenham baixa produção de resíduos sólidos nocivos ao ambiente;
  - d) Que tenham processo produtivo voltado predominantemente à fabricação de produtos e mercadorias de consumo e uso cotidiano.
- II. **I2 – INDÚSTRIAS DE MAIOR PORTE**, que podem causar incômodos





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

significativos à vizinhança e/ou poluição ambiental e atrair tráfego pesado ou intenso, não sendo compatíveis com o uso residencial, e que demandam condições especiais de licenciamento para seu funcionamento, e que não envolvam nenhum dos processos listados na Indústria Especial – I3, e ainda:

a) As indústrias listadas em I1 com área superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área vinculada à atividade, quando em zonas residenciais;

III. I3 – INDÚSTRIAS ESPECIAIS, que podem causar incômodos significativos à vizinhança e/ou poluição ambiental e atrair tráfego pesado ou intenso, não sendo compatíveis com o uso residencial, e que exigem um controle ambiental rigoroso, em edificações de pequeno, médio e grande porte.

Art. 64 As atividades comerciais, de serviços e industriais foram classificadas por categoria de uso, considerando a Tabela do CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, conforme ANEXO V – Classificação das Atividades por Grupo de Uso, desta Lei.

## SEÇÃO II DOS USOS PERMITIDOS, TOLERADOS E PROIBIDOS

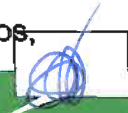
Art. 65 Os usos definidos para as macrozonas e para as zonas urbanas classificam-se em:

- I. Permitidos – são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona ou macrozona determinada;
- II. Tolerados – são os usos atualmente licenciados ou aqueles que demandam análise específica para cada zona ou macrozona;
- III. Proibidos – são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada.

Parágrafo único. Os usos permitidos e proibidos para cada Zona Urbana estão relacionados no ANEXO VI – Critérios de Uso das Zonas Urbanas, desta Lei.

Art. 66 O uso e ocupação nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, bem como, os planos, programas e projetos específicos deverão ser objeto de apreciação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e pelo órgão municipal responsável pela política ambiental.

Art. 67 Na análise da implantação ou renovação de alvará dos usos tolerados,







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

serão avaliadas as condições de implantação para que as atividades não ocasionem vibrações, ruídos, poluição, ou que apresentem perigo à população ou que causem danos ambientais acima dos níveis definidos na legislação vigente e regulamentação complementar, a critério do Município.

§1º Os órgãos municipais licenciadores das atividades poderão solicitar estudo complementar e específico para os impactos causados, objetivando a mitigação dos mesmos.

§2º Os usos referidos no caput deste artigo não poderão ser substituídos por outro em desacordo com o zoneamento, após a sanção desta Lei.

Art. 68 Na hipótese de renovação de alvará, em se constatando os incômodos descritos no artigo anterior, os proprietários dos estabelecimentos geradores de tais irregularidades serão notificados e assinarão Termo de Compromisso para que, no prazo máximo de 01 (um) ano, promovam a redução dos fatores prejudiciais ao bem-estar da população, principalmente, quanto ao sistema viário, à saúde pública, ao horário de funcionamento e ao meio ambiente, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

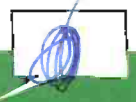
§1º A redução dos fatores prejudiciais poderá ocorrer gradativamente, de acordo com cronograma a ser estabelecido em acordo com os órgãos municipais responsáveis pela fiscalização do cumprimento das obrigações do Termo de Compromisso.

§2º Expirado o prazo fixado no Termo de Compromisso e constatado seu não cumprimento, fica o Alvará de Localização e Funcionamento automaticamente cassado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Parágrafo único. Os casos omissos não constantes desta Lei serão submetidos aos procedimentos especiais de aprovação definidos pelo Município e aprovação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

### SEÇÃO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 69 O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um instrumento da política urbana que avalia a repercussão dos impactos positivos e negativos dos empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, sendo um procedimento prévio e obrigatório para a aprovação de projeto e para a obtenção das licenças municipais para construção ou funcionamento.







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 70 O EIV deverá contemplar, no que couber, informações e análises sobre:

- I. Os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;
- II. As possibilidades de valorização imobiliária;
- III. Os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV. Os impactos nas infraestruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;
- V. As demandas por equipamentos comunitários, especialmente, de saúde, educação e lazer, e acessibilidade;
- VI. Os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres e ciclistas, de transporte coletivo e estacionamento;
- VII. A geração de poluição visual, atmosférica e hídrica;
- VIII. A geração de poluição sonora, ruídos e vibrações;
- IX. A geração de resíduos sólidos;
- X. Os riscos ambientais e de periculosidade;
- XI. Os impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no local.

§1º Previamente à elaboração do EIV, o interessado deverá requerer o Termo de Referência - TR, que indicará todos os aspectos que devem ser estudados.

§2º O Termo de Referência para a elaboração do EIV terá validade de 01 (um) ano, a contar da data de emissão, devendo o empreendedor apresentar o estudo dentro deste prazo.

§3º O Município poderá adotar modelo de TR simplificado, nos casos em que os impactos estejam relacionados a questões pontuais.

§4º Poderá a critério da Comissão Especial de Análise do EIV (CEA-EIV), e mediante a solicitação do requerente, ser revalidado o Termo de Referência por igual período.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 71 Todas as despesas e custos referentes à realização do EIV, a publicidade, bem como a audiência pública para apresentação e discussão do projeto e dos seus impactos, correrá por conta do empreendedor.

Parágrafo único. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias ou arquivo digital por qualquer interessado, na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento.

Art. 72 O EIV deverá ser realizado por profissionais legalmente habilitados, responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

Art. 73 O EIV será analisado por uma equipe multidisciplinar formada por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, que formarão a Comissão Especial de Análise do EIV-CEA-EIV, designada pelo Executivo Municipal.

Parágrafo único. A CEA-EIV será responsável também pela elaboração dos procedimentos para a elaboração do EIV e para a audiência pública, bem como o estabelecimento dos prazos para as atividades previstas nesta Seção.

Art. 74 O Município promoverá a realização de audiência pública para apresentação do EIV do empreendimento e realização de debate.

Parágrafo único. A CEA-EIV dará publicidade sobre o EIV e a data e local de audiência pública, para conhecimento público.

Art. 75 A CEA-EIV, após avaliar o EIV e após a Audiência Pública, poderá recomendar a aprovação ou não do empreendimento, através de parecer técnico conclusivo, a ser encaminhado para apreciação do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. A CEA-EIV ou o Conselho do Plano Diretor Municipal poderão indicar a necessidade de alteração do empreendimento, inclusive com redução de seu porte, no caso de melhor adequação da edificação ao entorno, bem como a indicação de medidas mitigadoras ou compensatórias.

Art. 76 Em função da análise de cada empreendimento pelo CEA-EIV, a Secretaria responsável poderá indicar:





**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I. Que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;
- II. A execução de medidas mitigadoras necessárias ao controle da incomodidade causada pela implantação do empreendimento e funcionamento do estabelecimento;
- III. A execução de medidas compensatórias como forma de compensação dos impactos gerados pelo empreendimento que não possam ser eliminados;
- IV. A execução de medidas potencializadoras dos impactos positivos.

Parágrafo único. Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos que prejudicarão o bem-estar da população, após as análises e discussões sobre o empreendimento, o Conselho do Plano Diretor Municipal deverá opinar pelo seu indeferimento.

Art. 77 A execução e o cronograma das medidas mitigadoras e compensatórias, aprovadas no EIV, deverão constar no Termo de Compromisso – TC firmado pelo interessado junto ao Município.

§1º A aprovação de projeto arquitetônico ou liberação do Alvará de Funcionamento dependerão da assinatura do TC e do seu cumprimento, em conformidade com cronograma estabelecido.

§2º A execução das medidas mitigadoras e compensatórias deverá ser efetuada diretamente pelo empreendedor, sob supervisão do Município.

### **SUBSEÇÃO I DOS EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A AVALIAÇÃO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 78 Consideram-se empreendimentos geradores de impacto de vizinhança aqueles usos ou edificações que possam causar impacto no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, estando sujeitos à elaboração e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a sua implantação.

Art. 79 O Estudo de Impacto de Vizinhança é obrigatório para os seguintes empreendimentos:

- I. Empreendimentos comerciais e de serviço com mais de 2000 m<sup>2</sup> de área







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

vinculada a atividade;

- II. Supermercados e hipermercados, distribuidoras de bebidas com vendas para consumo no local, igrejas ou templos religiosos, hotel e motel, hospitais, clínicas e similares, instituições de ensino superior, centro de convenções, cerimoniais, boates, casa de shows, cinemas, teatros, parques de exposição e shopping center com mais de 1000 m<sup>2</sup> de área vinculada a atividade;
- III. Postos de abastecimento de combustível, cemitérios, estação de tratamento de água, esgoto e lixo, aterro sanitário, terminal rodoviário e ferroviário, estádios esportivos;
- IV. Empreendimentos residenciais com mais de 100 unidades residenciais;
- V. Loteamentos e condomínios com mais de 100 unidades de lotes;
- VI. Loteamentos para fins industriais;
- VII. Atividades industriais potencialmente poluidoras – do grupo I3 e os com mais de 2000 m<sup>2</sup> de área vinculada a atividade;
- VIII. Atividades agropecuárias classificadas como granjas de aves e suínos com mais de 1000 m<sup>2</sup> de área vinculada a atividade;
- IX. Atividades que necessitam de Estudo de Impacto Ambiental;
- X. Projetos que interferem no Patrimônio Cultural Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos já implantados que comprovadamente apresentem impacto urbano, o Município poderá exigir a apresentação de EIV para a renovação do Alvará de Localização e Funcionamento.

## CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 80 A ocupação do solo se dará segundo os dispositivos de controle urbanísticos estabelecidos para cada zona de uso, visando assegurar insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos, e racional distribuição da população.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§1º O controle urbanístico se dará pela aplicação dos índices construtivos, a saber:

- a) Gabarito - número máximo de pavimentos contatos a partir do nível térreo;
- b) Coeficiente de aproveitamento - número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, podendo ser:
  - I. Coeficiente de aproveitamento mínimo - índice mínimo a ser atendido no lote para não configurar subaproveitado;
  - II. Coeficiente de aproveitamento básico - índice permitido para a construção no lote;
  - III. Coeficiente de aproveitamento máximo - índice permitido para construção, utilizando a Transferência do Potencial Construtivo;
- c) Taxa de ocupação - relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem;
- d) Taxa de permeabilidade - relação entre a área sem pavimentação do lote e a área total do mesmo, expressa em porcentagem.
- e) Afastamento frontal - distância mínima exigida entre a edificação e a testada do terreno;
- f) Afastamento lateral - distância mínima exigida entre a edificação e as divisas laterais do terreno;
- g) Afastamento de fundos - distância mínima exigida entre a edificação e a divisa de fundos do terreno.

§2º Os índices urbanísticos para as edificações estão definidos no Anexo VII - Índices Urbanísticos das Zonas Urbanas e Anexo VIII - Dimensões Mínimas do Afastamento das Edificações no Terreno.

Art. 81 No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

- a) As áreas dos pavimentos destinadas ao uso comum ou guarda de veículos, inclusive em subsolo;





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- b) As áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimento de serviço do condomínio, nas edificações multifamiliar e de uso misto;
- c) As áreas de terraços e varandas;
- d) Central de gás e câmaras de transformação;
- e) Depósito de lixo, passadiços, guardas e abrigos de portão, ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

Art. 82 O afastamento frontal é obrigatório em todos os pavimentos da edificação.

§1º Os lotes de terrenos que tenham mais de uma testada, inclusive terrenos de esquina, será exigido, integralmente, o afastamento frontal em cada uma das testadas para a via ou logradouros públicos.

§2º Os lotes que possuírem testadas para qualquer via pública com menos de 4,00m (quatro metros) de largura ficam dispensados de afastamento frontal.

§3º No afastamento frontal poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

- a) Marquises, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;
- b) Balcões, varandas e sacadas, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, limitando-se a largura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desde que sejam edificadas em balanço.

§4º As áreas de afastamento frontal devem ficar livres de qualquer construção, com exceção dos seguintes elementos construtivos:

- a) Piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;
- b) Escadarias, rampas para veículos e rampas para deficientes físicos, desde que descobertas;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- c) Pérgulas em balanço com, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;
- d) Central de gás;
- e) Depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal, obedecido o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

Art. 83 O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal, ouvido o Núcleo de Análise de Projetos, em função de uma ou mais das condições abaixo:

- I. Topografia elevada dos terrenos, que dificulte a implantação das construções;
- II. Existência, em toda a extensão da rua, de mais de 60% das edificações com afastamento frontal menor que o estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único. A redução de que trata o caput deste artigo deve garantir um afastamento frontal mínimo de 1,5 metros.

Art. 84 Nos afastamentos laterais, de fundos e frontal poderão avançar:

- I. Abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% do afastamento;
- II. Beirais e platibandas até 50% do afastamento.

Art. 85 O afastamento de fundos é obrigatório em todos os pavimentos da edificação.

§1º Nos lotes de terreno que se defrontam com encosta, em active, de cota superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), será exigido o afastamento de fundos de, no mínimo, 2,00 m (dois metros), exceto quando executado muro de arrimo conforme Normas Técnicas.

§2º A construção de edícula é facultada, desde que o pé direito não ultrapasse a altura máxima de 3,00 m (três metros).

§3º Considera-se edícula a edificação independente da construção principal, podendo a mesma ser utilizada para área de lazer.

Art. 86 É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

04 (quatro) pavimentos, sendo o terreo considerado como primeiro pavimento, contado a partir do logradouro público que lhe der acesso.

Art. 87 O pavimento em subsolo poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, desde que seja aplicado o afastamento frontal e de fundos, a taxa de permeabilidade e demais exigências quanto à iluminação e ventilação.

§1º Será considerado subsolo o pavimento cuja face superior da laje de teto não ultrapasse 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da cota mínima do lote, ou seja, o ponto mais baixo na testada do lote com o logradouro, devendo constar no projeto da obra, considerando o alinhamento com o logradouro público.

§2º Serão permitidos, no máximo, dois pavimentos em subsolo, devendo as áreas receberem ventilação natural e cruzada.

§3º Os pilares em subsolo não poderão impactar a paisagem local, devendo receber um tratamento estético ou paisagístico, cuja solução deverá ser apresentada quando da aprovação do projeto.

§4º O uso do subsolo é exclusivo para garagem e área de lazer, não podendo ter residência.

## SEÇÃO I DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art.88 As edificações residenciais, não residenciais e mistas devem disponibilizar espaços para vagas de estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, bem como para carga e descarga de mercadorias, e para embarque e desembarque de passageiros.

§1º Para o cálculo do número de vagas será considerado o uso da edificação e a área útil computada no coeficiente de aproveitamento;

§2º O número mínimo de vagas, de que trata o caput deste artigo, é o disposto nos anexos Anexo IX - Número de Vagas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos de Passageiros, Anexo X - Áreas Destinadas à Carga e Descarga de Mercadorias e Embarque e Desembarque, Anexo XI - Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamentos de Bicicletas, partes integrantes desta Lei.

§3º A critério do Conselho do Plano Diretor Municipal, com base em parecer técnico do Núcleo de Análise de Projetos, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos e







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

comunitários.

§4º A exigência de vagas que porventura não estejam previstas nesta Lei, será estabelecida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 89 Quando se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, e que implique no aumento de área vinculada à atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

Parágrafo único. As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes de uso diferente ao pretendido também estarão sujeitas ao disposto neste artigo

Art. 90 Nas edificações destinadas ao uso misto, o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Parágrafo único. Nos casos em que a área do depósito exceder 50% da área comercial a ele vinculada, serão exigidas vagas de estacionamento sobre a área excedida, considerando a área ocupada ou fração desta, sendo que o arredondamento será feito para o número inteiro imediatamente superior

Art. 91 Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais, identificadas para esse fim, situadas próximas da entrada da edificação, com largura mínima será de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

- I. Até 100 vagas = 1 vaga PNE para cada 25 vagas
- II. De 100 a 300 vagas = 4 + 1 vaga PNE para cada 50 vagas
- III. De 301 a 450 vagas = 7 + 1 vaga PNE para cada 100 vagas
- IV. Acima de 450 vagas, no mínimo, 2% da quantidade de vagas

Art. 92 Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para os idosos, identificadas para esse fim, situadas próximas da entrada da edificação, na proporção de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, conforme Lei Federal n.º 10.741/2003.

Art. 93 As áreas destinadas ao estacionamento de veículos de passageiros e de passageiros/cargas poderão se localizar:







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I. Nas áreas liberadas nos afastamentos laterais e de fundos;

II. Na área do afastamento frontal desde que tenha, no mínimo, 5,00m.

§1º Nas edificações exclusivamente residenciais, a frente do imóvel poderá ser ocupada com vagas de garagem descobertas, desde que não ultrapasse 50% da testada, e que o afastamento de frente seja igual ou superior a 4,50 metros.

§2º O afastamento frontal não poderá ser utilizado como vagas de garagem quando a testada do lote se situar em ruas com declividade superior a 8%.

§3º Quando o acesso à garagem ou estacionamento for em rampa, esta não poderá iniciar a menos de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial.

## TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO E DOS CONDOMÍNIOS

### CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 94 O parcelamento do solo urbano no Município de Alfredo Chaves rege-se por esta Lei, observadas as disposições do Código Municipal de Meio Ambiente, da Lei Estadual n.º 7.943/2004, e das Leis Federais n.º 6.766/79, n.º 9.785/99, n.º 12.651/2012, n.º 13.465/2017 e suas alterações.

§1º A execução de qualquer forma de parcelamento do solo no Município de Alfredo Chaves dependerá de prévia licença Municipal.

§2º As disposições desta lei aplicam-se, também, aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 95 O parcelamento do solo para fins urbanos, seja de natureza privada ou pública, será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento.

§1º Para fins do disposto neste artigo, considera-se:

I. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

- II. Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- III. Remembramento é a reunião de lotes urbanos com alteração das dimensões de lotes;
- IV. Fracionamento ou desdobro é a divisão de lotes urbanos com alteração das dimensões de lotes, devendo obedecer às dimensões mínimas preconizadas nesta lei;
- V. Reparcelamento é a alteração de um parcelamento anteriormente aprovado e registrado em Cartório, que implique em alteração dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§2º Lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei para a zona em que se situe, e poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§3º Constitui infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação com assentamento de meio fio, pavimentadas ou não.

Art. 96 A concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público, para formação de loteamentos de acesso controlado no Município, deverá ser objeto de regulamento específico por meio de lei municipal.

Art. 97 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana definidas no zoneamento, estabelecido nesta Lei, ou em zonas de urbanização específica, definidas em Lei Municipal específica.

§1º Consideram-se zonas urbanas, aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, sendo este determinado pela presente lei.

§2º Considera-se zona de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro de





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

perímetro urbano.

§3º Consideram-se zonas de urbanização específica, os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de expansão urbana, porém, localizados em perímetro urbano estabelecido em lei específica.

Art. 98 Quanto ao uso a que se destina o parcelamento do solo urbano pode ser classificado como:

- I. Parcelamento para uso residencial – aquele destinado à implantação de atividades predominantemente residenciais, exercidas em função da habitação ou de atividades de comércio, serviços e indústria complementares ou compatíveis com a mesma;
- II. Parcelamento de interesse social – aquele destinado à construção de habitação de caráter social, para atender às classes de população de menor renda, e que atendem a padrões urbanísticos especiais;
- III. Parcelamento empresarial – aquele destinado à implantação de atividades industriais e empresariais, estratégicas para o desenvolvimento do Município.

Art. 99 Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- V. Terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;
- VI. Áreas de reserva legal, estabelecidas por lei, salvo situações específicas descritas nesta lei;
- VII. Áreas de florestas e demais formas de vegetação natural situadas:
  - a) Ao longo de rio ou de qualquer curso de água, em conformidade com o código







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

florestal;

- b) Ao redor das lagoas ou reservatórios de água naturais, em conformidade com o código florestal;
  - c) No entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, em conformidade com o código florestal;
  - d) No topo de morros e montes.
- VIII. Áreas destinadas a atenuar a erosão de terras;
- IX. Em áreas que comprometam a paisagem do entorno imediato da cidade de Alfredo Chaves.

**SEÇÃO I**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS**

Art. 100 Os loteamentos devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como, aos espaços livres de uso público não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, obedecendo aos percentuais mínimos, como a seguir:
  - a) 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como, aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares;
  - b) 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada destinada para espaços livres de uso público, tais como, praças, quadra esportiva, áreas verdes e bosques;
  - c) 25% (cinco por cento) da gleba a ser loteada destinada ao sistema viário.
- II. As áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados no ANEXO XII – Dimensões Mínimas de Áreas e Testadas dos Lotes, parte integrante desta Lei.

§1º Quando o percentual destinado aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total, sendo que, em todas as áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros).

§2º As áreas não sujeitas ao parcelamento do solo, previstas nos incisos VI, VII e VIII do Art. 99, desta Lei, quando doadas ao Poder Público, não serão computadas para o cálculo do percentual de área pública, definido neste artigo.

Art. 101 Quando a área destinada às vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelável da gleba, o loteador poderá adicionar a diferença aos espaços livres de uso público ou aos equipamentos comunitários.

Parágrafo único. A critério do Município, a área de que trata o caput deste artigo poderá se localizar em área de proteção ambiental, desde que seja implantada na área projeto de proteção e educação ambiental, com toda a infraestrutura custeada pelo loteador.

Art. 102 As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público deverão estar situadas em locais cujas características permitam a sua plena utilização.

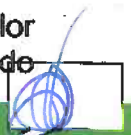
Parágrafo único. Cabe ao Município indicar a localização das áreas públicas em cada loteamento ou desmembramentos, visando o interesse público e a melhor utilização dos equipamentos urbanos.

Art. 103 Não poderão ser demarcadas áreas públicas em:

- I. Áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- II. Áreas com menos de 12m (doze metros) de testada;
- III. Áreas sem acesso direto à via pública;
- IV. Áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias;
- V. Áreas não parceláveis, nas hipóteses descritas no Artigo 99, desta Lei.

Art. 104 A área destinada aos equipamentos públicos poderá ser permutada por outra área, situada na vizinhança do loteamento, com vistas à implantação desses equipamentos em áreas maiores ou melhor localizadas.

§1º A área a ser recebida na permuta será avaliada considerando o seu valor sem urbanização, de forma que seja equivalente ao valor da área original de





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

loteamento

§2º A permuta deverá ser submetida ao parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal e à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

Art. 105 Não poderão ser implantados parcelamentos em áreas com declividade superior a 60%.

Parágrafo único – Os terrenos que tiverem declividade superior a 30% (trinta por cento), é permitido o loteamento, desde que:

- a) O lote onde será liberada a construção deve possuir dimensões mínimas de largura e profundidade com declividade menor que 30%;
- b) A área com declividade superior a 30% pode fazer parte de um lote, mas deve ficar como área não edificante, averbada no registro imobiliário;
- c) A implantação do loteamento seja adaptada às curvas de nível;
- d) A cobertura vegetal remanescente seja mantida;
- e) Seja aprovado e executado projeto de contenção de encostas.

Art. 106 O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais.

Parágrafo único – As obras necessárias para garantir esse escoamento serão realizadas pelo loteador e, obrigatoriamente, serão executadas nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 107 Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 108 O Município poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não-edificável destinada a equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 109 O comprimento da quadra do loteamento não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros), a largura máxima de 100,00 m (cem metros) e área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único. Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que:

- I. As vias sejam no sentido das curvas de nível;
- II. Não haja grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar as formas dos acidentes naturais da região;
- III. A cada 200,00 m (duzentos metros) seja aberta uma passagem de pedestre, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 110 As vias de circulação, previstas o projeto de loteamento, deverão obedecer aos requisitos do sistema viário estabelecidos nesta Lei, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. A largura das vias referidas, no caput deste artigo, não poderá ser inferior à largura daquela existente ou projetada, bem como, ter seu eixo deslocado.

Art. 111 Cabe ao loteador a execução da infraestrutura do loteamento, a saber:

- I. Sistema viário com assentamento de meio-fio e pavimentação;
- II. Demarcação de quadras com marco de concreto, e dos lotes com piquetes de madeira;
- III. Sistema de abastecimento de água compreendendo captação, reserva e rede de distribuição, conforme exigência do órgão municipal competente ou concessionária;
- IV. Sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;
- V. Sistema de esgotamento sanitário, contemplando a implantação da rede de coleta e tratamento de esgoto, conforme exigências do órgão municipal competente ou da concessionária;
- VI. Proteção de áreas sujeitas a erosão;
- VII. Arborização das áreas destinadas a reflorestamento com espécies





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

nativas da região, quando for o caso;

- VIII. Rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;
- IX. Execução de outros projetos, quando for o caso.

## SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 112 Considera-se loteamentos de interesse social aqueles destinados à população de menor poder aquisitivo, e que apresentam padrões especiais de urbanização.

§1º Os loteamentos de interesse social somente poderão se localizar em terrenos com declividade máxima de 30%.

§2º Os loteamentos de interesse social deverão ser destinados a pessoas cadastradas em programas habitacionais sociais pelo Município, que definirá o perfil dos compradores e estabelecerá uma comissão para avaliar os valores dos lotes.

Art. 113 Os índices urbanísticos dos loteamentos de interesse social são:

- I. Área mínima do lote: 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II. Testada mínima: 5,00 m (cinco metros).

Art. 114 A infraestrutura básica dos loteamentos de interesse social consiste, no mínimo, de:

- I. Sistema Viário com assentamento de meio-fio e pavimentação.
- II. Demarcação das quadras com marco de concreto, e dos lotes com piquetes de madeira;
- III. Sistema de abastecimento de água, compreendendo captação, reserva e rede de distribuição, conforme exigência do órgão municipal competente ou concessionária;
- IV. Sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;
- V. Sistema de esgotamento sanitário, contemplando a implantação da rede de





**PREFEITURA DE**  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

coleta e tratamento de esgoto, conforme exigências do órgão municipal competente ou concessionária;

- VI. Proteção de áreas sujeitas a erosão;
- VII. Rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária competente.

Parágrafo único – Na hipótese de que trata o § 2º, do Art. 112, desta Lei, o Município poderá isentar o loteador de executar a pavimentação das vias, como forma de viabilizar a implantação de loteamentos de interesse social, se responsabilizando pela sua execução.

**SEÇÃO III**  
**DOS LOTEAMENTOS EMPRESARIAIS**

Art. 115 O loteamento empresarial deve compatibilizar as atividades instaladas com a proteção ambiental, e atender aos seguintes requisitos:

- I. Atender as dimensões mínimas dos lotes, conforme ANEXO XII – Dimensões mínimas de Áreas e Testadas dos Lotes;
- II. As quadras não poderão ter dimensão superior a 400m (quatrocentos metros) de comprimento e área máxima de 80.000 m<sup>2</sup>;
- III. Quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:
  - a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
  - b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
  - c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários ou outro tipo de destinação a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal.
- IV. Manter, em seu contorno, áreas verdes capazes de proteger as áreas circunvizinhas, a critério do órgão municipal de meio ambiente.
- V. Quanto à infraestrutura básica:
  - a) Implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;







PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- b) Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) Implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e) Pavimentação adequada das vias, ciclovias e calçadas, conforme padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo único. O percentual de espaços livres de uso públicos e equipamentos comunitários, a ser doado ao Município, poderá ser disponibilizado em outra área, a critério do Município.

Art. 116 Os loteamentos empresariais localizados em margem de encostas, de vales e de rios deverão implantar via de contorno e faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Parágrafo único – A via local prevista no caput deste artigo deverá ter largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros), calçada de 1,5m (um metro e meio) em ambos os lados e faixa ciclável com dimensionamento adequado ao fluxo e hierarquia viária.

Art. 117 A aprovação, registro e implantação dos loteamentos empresariais deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos.

#### SEÇÃO IV DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 118 Nos projetos de desmembramento com área igual ou superior a 12.000 m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados), não decorrente de loteamento, a reserva de área pública, destinada à implantação de equipamentos urbanos e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba total, competindo ao Município a manifestação prévia quanto à sua localização.

Art. 119 Nos projetos de desmembramento decorrente de loteamento, cuja percentagem de área pública tenha sido igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total, não será exigida a reserva de áreas públicas.





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 120 Os lotes resultantes de desmembramento, bem como as áreas remanescentes da gleba, devem ter testada para via pública oficial existente.

**CAPITULO II**  
**DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS**

Art. 121 A instituição de condomínios por unidades autônomas, nas áreas urbanas, obedece ao disposto nesta Lei, bem como na Lei Federal n.º 4.591/1964, Lei Federal n.º 10.406/2002 e Lei Federal n.º 13.465/2017, e suas alterações, e ocorrerá sob a forma de:

- I. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações com até 02 (dois) pavimentos, ou por lotes, destinados ao uso habitacional unifamiliar;
- II. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações verticalizadas destinadas ao uso habitacional multifamiliar;
- III. Condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações até 02 (dois) pavimentos, ou por lotes, destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

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

Art. 122 As dimensões dos condomínios por unidades autônomas, nas áreas urbanas, deverão observar os seguintes critérios:

- I. Condomínios por unidades autônomas para fins residenciais:
  - a) dimensão máxima da testada de 200m (duzentos metros);
  - b) área mínima de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
  - c) área máxima de 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).
- II. Condomínios industriais, comerciais e de serviços:
  - a) testada máxima, igual ou inferior, a 400 m (quatrocentos metros);
  - b) testada mínima igual a 50 m (cinquenta metros);
  - c) área máxima de 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).







§1º As Zonas Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) e as Áreas de Preservação Permanente (APP) não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

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

§3º Serão admitidos condomínios horizontais com dimensões maiores ao previsto no inciso I e II, após parecer do Conselho do Plano Diretor Urbano, respeitadas as diretrizes urbanísticas definidas pelo Município, que poderá fazer maiores exigências que as estabelecidas nesta Lei.

Art. 123 Os condomínios por unidades autônomas, nas áreas urbanas, deverão atender os seguintes requisitos:

- I. As áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderão à área igual ou superior a 20% (vinte por cento) da área útil da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e de 10% (dez por cento) em glebas ou lotes entre 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II. Doação de 10% (dez por cento) total da área útil do empreendimento ao Município, para implantação de equipamentos comunitários e de uso público, em locais de livre acesso ao público fora do condomínio, para empreendimento com mais de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);
- III. 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%, no mínimo;
- IV. Implantação de projeto de calçadas e ciclovias, quando couber, contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas técnicas de acessibilidade conforme padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- V. Aplicação, nas edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes do Anexo VII – Índices Urbanísticos das Zonas Urbanas e Anexo VIII – Dimensões mínimas dos Afastamentos das Edificações no Terreno, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.
- VI. Vias de circulação interna com pista de rolamento com largura mínima de 6,00







m (seis metros) e passeio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via;

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

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

Art. 124 Entre dois ou mais condomínios por unidades autônomas vizinhas será exigida à abertura de uma via de circulação, para atender ao sistema viário municipal, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 125 Caberá ao Município indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso público.

§1º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 12,00m (doze metros) de testada para logradouros públicos.

§2º Não serão computadas, no cálculo do percentual de espaços a serem transferidas ao Município, as áreas:

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

Art. 126 Para a implantação dos condomínios será priorizado sempre o sistema viário existente.

Parágrafo único. O Município, na análise do projeto de condomínio fechado, deverá garantir o acesso aos locais de interesse público, incluindo pontos turísticos.

Art. 127 Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá





constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e dotada rede de iluminação pública.

Art. 128 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, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial e energia elétrica, tais serviços serão implantados pelo empreendedor e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 129 As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 130 Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio por unidades autônomas, assim como as obras de urbanização interna previstas nesta lei.

Art. 131 As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela municipalidade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 132 O condomínio poderá solicitar a integração das áreas condominiais de uso comum às áreas públicas municipais, devendo comprovar por meio de planta que o mesmo atende aos requisitos do parcelamento do solo, quanto ao percentual de área pública para a zona de sua implantação.

### **CAPITULO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA RURAL**

Art. 133 O parcelamento do solo na área rural poderá ser feito para fins de exploração turística, agrícola, pecuária, extrativismo vegetal ou agroindustrial, exploração mineral, instalação de termoelétricas e outras atividades afins de interesse do Município, respeitadas as restrições ambientais e devendo obedecer, em todos os casos, à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n.º 5.868/1972.

Parágrafo único. Os parcelamentos do solo para fins rurais dependerão de prévio licenciamento ambiental, nas hipóteses previstas na legislação ambiental.





Art. 134 Para a implantação dos parcelamentos destinados a exploração turística, de que trata este capítulo, poderão ser exigidos outros requisitos previstos nesta Lei, no que couber, a critério do Executivo Municipal.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, quando se tratar da formação de condomínios, deverá ser exigido, no mínimo:

- I. Densidade máxima de ocupação de 01 (uma) unidade condominial para cada 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) da área da gleba;
- II. Taxa de ocupação de, no máximo, 10%;
- III. Taxa de permeabilidade de, no mínimo, 80%;
- IV. Gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos e altura máxima de 9,00 m (nove metros).

#### **CAPÍTULO IV** **DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO E CONDOMÍNIO**

Art. 135 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deverá solicitar ao Município a fixação de diretrizes urbanísticas para a gleba objeto do empreendimento, devendo apresentar ao setor competente do Município os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade da gleba ou certidão de matrícula;
- II. Planta da gleba georeferenciada no sistema SIRGAS 2000, em 02 (duas) cópias em papel sulfite, na escala máxima 1:000, contendo:
  - a) Divisas da gleba a ser loteada;
  - b) Curvas de nível com equidistância de 1,00 m (um metro);
  - c) Cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas existentes;
  - d) Arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno;
  - e) Linha de transmissão de energia, adutoras, rodovias e de suas faixas de







domínio.

III. Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV. Outras informações adicionais a critério do Município.

§1º A planta a que se refere o item II, deste artigo, deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA/CAU.

§2º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de loteamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória da posse.

Art. 136 O setor competente do Município expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:

- I. Vias de circulação existentes ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade, relacionadas com o loteamento pretendido, que deverão ser respeitadas;
- II. Faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificantes;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;
- IV. Zonas urbanas predominantes, com indicação de usos compatíveis e índices urbanísticos.

§1º O prazo para o Município indicar as diretrizes é de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data da apresentação dos documentos, salvo, se necessário, esclarecimentos adicionais.

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, após o qual o empreendedor deverá iniciar novo processo.

Art. 137 Orientado pelas diretrizes urbanísticas, o empreendedor apresentará projeto para aprovação do empreendimento, instruído com os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;





- II. Certidão de ônus reais e certidão negativa dos tributos municipais relativa ao imóvel;
- III. 5 (cinco) cópias do projeto impressas em papel sulfite e 1 (uma) cópia em arquivo digital nos formatos DWG (drawing) e PDF (portable document file), na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de 1 em 1 metro, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:
  - a) Planta de loteamento georeferenciada no sistema SIRGAS – 2000;
  - 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, especificando a largura dos passeios;
  - e) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - f) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
  - g) Quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;
  - h) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, na escala horizontal de 1:1000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem), sendo que o perfil transversal deverá ter 20 metros a partir do eixo da via proposta.
- IV. Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;
- V. Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;





**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VI. Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
- VII. Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento, seguindo padrão exigido Departamento de Estrada de Rodagem – DER;
- VIII. Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- IX. Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, quando for o caso;
- X. Projetos especiais, tais como, muro de contenção, à critério da Prefeitura, quando for o caso;
- XI. Detalhe ou croqui da calçada padrão a ser executada no loteamento, a ser adotada pelos adquirentes dos lotes;
- XII. Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
  - a) Denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
  - b) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
  - c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d) A indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
  - e) Indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
  - f) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública;
  - g) Indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir







quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.

XIII. Cronograma de execução das obras ou serviços, com a duração máxima de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, compreendendo:

- a) Demarcação das quadras, lotes e ruas;
- b) Terraplenagem das vias de circulação;
- c) Instalação das redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica e iluminação pública;
- d) Implantação das redes de escoamento de águas pluviais;
- e) Pavimentação das vias e implantação de meio fio;
- f) Outras obrigações constantes dos projetos aprovados;

XIV. Licença de localização expedida pelos órgãos ambientais competentes.

§1º O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

§2º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da data de apresentação da completa documentação, para aprovar ou não o projeto, prazo este que recomeçará a ser contado na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais, que deverão ser atendidas em 60 (sessenta) dias úteis, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 138 Antes da aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor, a seu critério, poderá obter a anuência prévia que ateste que o empreendimento é passível de aprovação, desde que atendidas exigências técnicas e legais dispostas nesta Lei.

§1º Do requerimento da anuência prévia deverão constar os seguintes documentos:

- a) Certidão atualizada do registro do imóvel;
- b) Planta contendo anteprojeto urbanístico com planialtimetria da área;
- c) Planta de localização;





d) Informações adicionais a critério do Município.

§2º O Município terá um prazo de 60 (sessenta dias) úteis, contados da data de apresentação da completa documentação, para expedir a anuência prévia.

§3º A anuência prévia não significa a aprovação do loteamento, não se constituindo em documento legal para registro no cartório de Registro Geral de Imóveis.

§4º O prazo de validade da anuência prévia é de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por mais 2 (dois) anos, desde que não haja disposição em contrário na legislação urbanística em vigor, especialmente quanto às diretrizes urbanísticas, e esteja em tramitação o licenciamento do empreendimento junto aos órgãos competentes.

Art. 139 Após a aprovação do loteamento, os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da aprovação ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766/1979.

Art. 140 A realização das obras constantes dos projetos aprovados é de responsabilidade exclusiva do proprietário, e sua execução será fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

Art. 141 A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, sem prejuízo do prazo fixado no cronograma de execução das obras.

Art. 142 A execução das obras, previstas nos projetos de loteamento, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante garantia hipotecária.

§1º O empreendedor deverá apresentar planilhas orçamentárias referentes a todos os projetos com memória de cálculos e cronograma físico- financeiro, com base nas tabelas oficiais do IOPES, SINAP, DER e CESAN.

§2º O número de lotes, dados como garantia hipotecária, deverá ser de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos lotes ou ter valor equivalente ao constante nas planilhas orçamentárias, relativas à implantação do loteamento, acrescido de 50%, a critério do Município.





§3º A avaliação dos imóveis a serem hipotecados será feita por uma comissão técnica, a ser nomeada pela administração municipal.

§4º O proprietário do empreendimento deverá indicar no projeto de parcelamento a localização e a descrição dos lotes a serem dados como garantia.

§5º O Município fornecerá ao empreendedor, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia.

§6º A garantia hipotecária poderá ser substituída por apólice de seguro garantia ou fiança bancária em favor do Município, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura.

Art. 143 A garantia hipotecária prestada será liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meios-fios e as obras de drenagem;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 144 O Poder Público Municipal emitirá o Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento, após a assinatura de Termo de Compromisso firmado entre o Município e proprietário do loteamento, no qual constará obrigatoriamente:

- I. Expressa declaração obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. Indicação e comprovante da modalidade de prestação de garantia, sendo que na hipótese de garantia hipotecária deve ser indicada a numeração das quadras e lotes gravados;
- III. Indicação das áreas públicas;
- IV. Indicação das obras a serem executadas e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 02 (dois) anos.







**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 145 Cumpridas as exigências legais, o órgão municipal competente encaminhará o processo ao Prefeito, que expedirá o respectivo Decreto de aprovação cuja validade é de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único – No prazo, estabelecido no caput deste artigo, contado da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do loteamento no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 146 O Alvará de Licença de início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo empreendedor em, no máximo, 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação.

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

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

Art. 147 O loteador somente poderá iniciar a venda dos lotes, após a efetivação do registro do projeto de loteamento no cartório de Registro Geral de Imóveis.

Art. 148 O empreendedor fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Municipal, relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados, definitivamente, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 149 Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento está sujeita à nova aprovação pelo Município, através de pedido de substituição de projeto.

§1º Em se tratando de loteamento registrado no Registro Geral de Imóveis, o pedido de substituição de projeto deve ser acompanhado de documento hábil que comprove a anuência de todos os adquirentes dos lotes.

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

Art. 150 O Alvará de Construção da Edificação nos lotes só será expedido após o cumprimento do cronograma das obras de infraestrutura do loteamento,





**PREFEITURA DE  
ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

respeitando o faseamento de que trata o Artigo 141, desta Lei, e apresentação da titularidade do imóvel por parte do requerente.

Parágrafo único. Não poderá ser expedido Alvará de Construção de edificações em lotes dados em garantia, até sua liberação.

Art. 151 Aplica-se, no que couber, os procedimentos estabelecidos nesta Seção, aos empreendimentos destinados a implantação de condomínio por unidades autônomas.

## SEÇÃO II DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 152 Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, anexando:

- I. Título de propriedade ou certidão atualizada da matrícula do imóvel a desmembrar;
- II. Planta da gleba, georeferenciada no sistema SIRGAS – 2000 UTM, em 03 (três) cópias do projeto impressa em papel sulfite e 1 (cópia) em arquivo digital no formato DWG (drawing) e PDF (portable document file), na escala mínima de 1:1000 (um para mil) com curvas de nível de 1 em 1 metro, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – ES ou CAU Conselho de Arquitetura e Urbanismo, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo:
  - a) A subdivisão em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - b) Indicação das vias existentes e confrontantes com o imóvel, especificando a largura da caixa de rolamento e do passeio;
  - c) As dimensões angulares básicas do terreno a ser desmembrado;
  - d) O memorial descritivo.

Parágrafo único. O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da data de apresentação da completa documentação, para aprovar ou não o projeto, prazo este que recomeçará a ser contado na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais, que deverão ser atendidas em 60 (sessenta) dias úteis, sob pena de arquivamento do processo.



Autenticar documento em <http://www3.camaraalfredochaves.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 31003500370034003A005000; Documento assinado digitalmente conforme MP nº  
2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





Art. 153 No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 154 O Alvará de Construção para edificação nos lotes só será expedido após a matrícula do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 155 Aplica-se, no que couber, as disposições desta Lei, na hipótese de desmembramentos, em virtude da divisão amigável ou judicial, efetuada em inventários, quando extinguir-se a comunhão ou qualquer outra razão.

#### **CAPÍTULO V**

### **DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS**

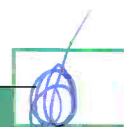
Art. 156 A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo aprovados pela Prefeitura será exercida pelos órgãos municipais competentes, por meio de seus agentes fiscalizadores.

Art. 157 Compete aos agentes fiscalizadores, no exercício da fiscalização, as seguintes atribuições:

- I. Efetuar as vistorias necessárias para aferir a execução das obras, constantes nos projetos e cronogramas apresentados e aprovados;
- II. Verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos e cronogramas aprovados;
- III. Comunicar aos demais órgãos licenciadores ou a concessionárias de serviços públicos as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
- IV. Realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do laudo de vistoria de conclusão de obras;
- V. Adotar sanções em caso de parcelamento de solo executado em desacordo com os projetos e cronogramas apresentados.

#### **SEÇÃO I**

### **DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**







Art. 158 - Sem prejuízo das sanções civis e penais estabelecidas na Lei Federal n.º 6766/79, a realização de parcelamento sem aprovação municipal enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 15 (quinze) dias úteis seguintes.

§1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa, no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFMACs (Unidade Padrão Fiscal do Município de Alfredo Chaves) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. Multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UPFMACs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFMACs por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. Interdição do local;
- III. Multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UPFMACs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 159 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 15 (quinze) dias úteis seguintes.

Parágrafo único – Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa, no valor equivalente a 15 (quinze) UPFMACs por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação





simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UPFMACs.

Art. 160 - A não conclusão das obras estabelecidas no cronograma, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a (cinco mil) UPFMACs por mês, ou fração, de atraso.

Art. 161 - Aplica-se, no que couber, os procedimentos estabelecidos neste Capítulos, aos empreendimentos destinados a implantação de condomínio por unidades autônomas.

## **TÍTULO VI** **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL**

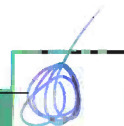
Art. 162 A Regularização Fundiária no Município abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e promover a efetivação da função social da propriedade.

Parágrafo único. A Regularização Fundiária será procedida na forma desta Lei, da Lei Federal n.º 6.766/1979, da Lei Municipal n.º 720/2020 e da Lei Federal n.º 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e legislação correlata.

Art. 163 Para fins de Regularização Fundiária Urbana, o Município poderá delimitar as Áreas Urbanas de Interesse Social (AIS) e as Áreas Urbanas de Interesse Específico (AIE) com objetivo de enquadramento nas modalidades de Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e Reurb-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico), respectivamente.

§1º Quando se tratar de Reurb-S, cada beneficiário poderá ser titulado com no máximo 2 (dois) lotes, sendo o tamanho máximo dos lotes de 500,00m<sup>2</sup>, e o percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros, serão objeto de padrão urbanísticos e edifícios específicos, a serem definidos no projeto de regularização.

§2º Para fins da Reurb-E, o percentual e as dimensões de áreas destinadas ao uso público, o tamanho dos lotes regularizados, assim como os parâmetros urbanísticos e edifícios deverão estar em conformidade com esta Lei, ou em lei específica.







Art. 164 Para fins de Regularização Fundiária Rural em áreas com características de uso urbano, o Município poderá promover a regularização fundiária nos núcleos urbanos isolados ou nas zonas de urbanização específica.

§1º A regularização dos núcleos urbanos consolidados, considerados como assentamento humano com uso e características urbanas, e constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n.º 5.868/1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área inscrita como rural, será feita em conformidade com o artigo 11 da Lei Federal n.º 13.465/2017.

§2º A regularização dos parcelamentos com características urbanas de loteamento ou condomínio, implantado originalmente em zona rural, poderá ser feita por meio do estabelecimento de uma Zona de Urbanização Específica, a ser regulamentada a partir de Lei Específica para cada zona, na qual estabelecerá as exigências para regularização, nos termos do Artigo 3º da Lei Federal n.º 6.766/1979, e Artigo 97, desta Lei.

## **TÍTULO VII** **DA MOBILIDADE URBANA E MUNICIPAL**

### **CAPÍTULO I** **DO SISTEMA VIÁRIO E CICLOVIÁRIO**

Art. 165 O Sistema Viário e Cicloviário consiste no conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes localidades urbanas, e se organiza, através da hierarquização das vias, pela sua função, conforme se segue:

- I. Vias Arteriais – principais vias de ligação intramunicipal que funcionam na coleta e distribuição dos fluxos de pessoas e veículos que circulam nos locais com maior concentração de atividades na cidade;
- II. Vias Coletoras – vias complementares às vias arteriais com função coletora e distribuidora de fluxo de veículos e pessoas que circulam pelos bairros e vizinhança;
- III. Vias Locais – vias no interior do bairro que possibilitam o acesso local de veículos e pessoas;
- IV. Vias de pedestre - vias destinadas à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas, podendo ser paralela a vias para veículos ou serem totalmente separada do tráfego de automóveis como calçadas em áreas comerciais ou percursos turísticos e históricos, trilhas de acesso a áreas verdes e áreas







ribeirinhas;

- V. Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ser implantadas isoladamente ou ao longo de todas as vias de circulação de veículos motorizados, ocorrendo nos seguintes tipos:
- a) Ciclovias – vias destinadas à circulação de bicicletas, separadas do tráfego geral de veículos;
  - b) Ciclofaixas – parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas delimitada por sinalização específica
- VI. Vias Rurais compreendendo os trechos rurais da rodovia estadual, as estradas municipais principais que ligam as sedes distritais e as estradas municipais secundárias – vicinais.

§1º É recomendável que as vias arteriais de mão única permitam o estacionamento, caso seja considerado essencial, em apenas um dos lados para não prejudicar a fluidez do tráfego, e que esteja preferencialmente do lado direito, por questões de visibilidade dos motoristas.

§2º É recomendável que as coletoras permitam o estacionamento, caso seja essencial, apenas do lado direito, quando não resulte em conflito com as demais infraestruturas existentes.

§3º A faixa de domínio lateral à via municipal rural poderá ser utilizada como espaços de convívio, lazer ou meio de transporte cotidiano com o compartilhamento do espaço com calçada e com ciclovia, além da utilização pelas empresas concessionárias de serviços públicos para implantação de redes de infraestrutura.

Art. 166 A hierarquização das vias urbanas do Município é a constante do ANEXO XIII – Hierarquização do Sistema Viário, desta Lei.

§1º A classificação das vias poderá ser alterada por Decreto Municipal.

§2º A circulação de ciclistas não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

§3º Nas regiões rurais, o fluxo de bicicletas ocorrerá de forma compartilhada com automóveis, devendo conter equipamentos de apoio, como mobiliário urbano adequado, paraciclos, além de sinalização.





Art. 167 As características físicas, infraestruturais e geométricas das vias urbanas integrantes do sistema viário básico do Município, bem como a rede cicloviária, inclusive dos novos loteamentos, deverão respeitar as normas técnicas de garantia de acessibilidade universal e obedecerão aos padrões constantes no Anexo XIV – Características Físicas e Estruturais da Rede Viária Básica, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. As vias principais dos novos loteamentos, bem como a continuação das vias arteriais existentes no Município, deverão prever ciclovia ou ciclofaixa e preferencialmente ligar outras faixas cicláveis existentes ou projetadas.

## **CAPÍTULO II** **DOS PLANOS E PROJETOS PRIORITÁRIOS**

Art. 168 O Município promoverá a elaboração de Plano de Mobilidade Municipal, contemplando as áreas urbanas e rurais e procurando alcançar uma cidade mais sustentável, integrando seus distritos e também de proporções regionais.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os principais projetos e ações para serem implantados pelo Município como integrante do Plano de Mobilidade:

- I. Fixar faixa de domínio com, no mínimo, 5 metros para cada lado, a partir do eixo das estradas secundárias, e de 10 metros para cada lado, a partir do eixo das estradas principais, por meio de Decreto Municipal;
- II. Implantar projetos paisagísticos nas faixas lindeiras das principais estradas na Macrozona de Integração Turística;
- III. Desenvolver projetos para novas ligações viárias e complementares ao atual sistema viário nas diversas áreas da cidade e entre os bairros, e estabelecer planos de alinhamento para estas vias, por meio de Decreto Municipal;
- IV. Promover a revitalização urbana nas vias centrais da cidade e das vilas, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação dos patrimônios histórico, ambiental e arquitetônico;
- V. Disciplinar o horário de tráfego dos veículos de carga e descarga perigosas e pesadas na área urbana do Município, por meio de Decreto Municipal;
- VI. Regulamentar o estacionamento de veículos de carga e descarga em áreas de circulação apropriadas da cidade, por meio de Decreto Municipal;







- VII. Implantar fiscalização de trânsito, visando assegurar as medidas adotadas;
- VIII. Implantar medidas que melhorem o trânsito nas avenidas Getúlio Vargas e Lauro F. Pinto, incluindo a implantação de projeto de circulação viária, com implantação de sinalização, regulamentação de estacionamento e fiscalização, além de estudar a viabilidade de ampliação e/ou melhoria de calçadas, e implantação de ciclovia;
- IX. Projetar e implantar uma rede cicloviária na cidade e na área rural ligando a Sede a Cachoeira Alta, a Cachoeirinha e a Sagrada Família;
- X. Implantar "Sinalização Turística", instalando placas de sinalização turística e indicativa;
- XI. Elaborar projeto e implantar "Sinalização Cidadã", com o objetivo de atualizar e oficializar a numeração dos imóveis do Município e os nomes dos logradouros públicos;
- XII. Elaborar padrão de calçada cidadã e regulamentar por meio de Decreto Municipal;
- XIII. Promover estudos para a implantação de transporte coletivo, por meio de vans, entre as comunidades rurais e a Sede.

## TÍTULO VIII DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL

Art. 169 A proteção e valorização do Patrimônio Histórico Cultural tem como objetivo contribuir para o resgate das memórias, preservando as origens e mantendo as múltiplas identidades que formam o Município de Alfredo Chaves, deve ser coordenada pelo poder público por meio de um esforço coletivo envolvendo os cidadãos, em conformidade com a Lei Municipal n.º 711/2020 que institui o Sistema Municipal de Cultura de Alfredo Chaves – SMC.

Parágrafo único. O Patrimônio Histórico Cultural é constituído por bens de natureza material e imaterial, públicos ou privados, tomados de maneira individual ou em conjunto, nos quais se incluem:

- I. As formas de expressão e os modos de criar, fazer e viver;







- II. As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- III. As obras, objetos, documentos e edificações de interesse de preservação;
- IV. Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Art. 170 O Município poderá adotar duas formas de proteção do Patrimônio Histórico Cultural:

- I. Identificação das edificações de interesse de preservação, que se constitui em inventariar, mapear e caracterizar os bens de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental do Município, como uma primeira ação para o reconhecimento da importância do bem identificado, com objetivo de promover seu tombamento futuro;
- II. Tombamento, que se constitui em ato administrativo com o objetivo de preservar, através da aplicação da lei, seu patrimônio previamente identificado, impedindo que venha a ser destruído ou descaracterizado.

### SEÇÃO I

#### DA IDENTIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

Art. 171 A identificação das edificações de interesse para preservação no Município de Alfredo Chaves orienta-se por três princípios estruturadores:

- I. Pelo significado e valor da edificação, articulado a sua importância social, política e econômica;
- II. Pelo conjunto de edificações identificadas de valor patrimonial, devendo considerar valores genéricos e particulares, temporais e espaciais;
- III. Pela característica estética e formal e pela compreensão do âmbito da arquitetura e do urbanismo, em suas dimensões teóricas.

Art. 172 As edificações, quando classificadas por seu grau de preservação, são de três tipos:

- I. Grau I, de preservação integral da edificação, envolvendo sua arquitetura externa e interna;
- II. Grau II, de preservação parcial da edificação, envolvendo sua arquitetura





externa, mas possibilitando modificações internas que não interfiram na fachada ou volumetria da edificação;

- III. Grau III, de preservação ambiental da edificação, dada sua localização, por ser um marco físico ou afetivo na cidade, seja pelo seu traçado, volumetria ou escala.

Art. 173 As edificações identificadas como de interesse para preservação do patrimônio histórico e cultural de Alfredo Chaves, em conformidade com Artigo 172, desta Lei, são as que seguem:

- I. Grau I, preservação integral da edificação:
- a) Igreja de Aparecida – Aparecida
  - b) Casa da Uva - Cachoeira Alta
  - c) Casarão da Pizzaria - Cachoeira Alta
  - d) Igreja Sagrada Família - Distrito Sagrada Família
  - e) Muro do cemitério Sagrada Família - Distrito Sagrada Família
  - f) Casa rural na ES-146 - Entre a Sede e Cachoeirinha
  - g) Casarão Togneri - Entre a Sede e Cachoeirinha
  - h) Casa isolada, próxima ao rio - Estrada entre Ibitiruí e Matilde
  - i) Casa isolada, próxima ao rio - Estrada entre Ibitiruí e Matilde
  - j) Igreja Santo Antônio da Cachoeirinha - Estrada entre Ibitiruí e Matilde
  - k) Casa em rua secundária da vila – Ibitiruí
  - l) Estação Ferroviária – Ibitiruí
  - m) Igreja São José – Iriritimirim
  - n) Antiga Hospedaria – Matilde
  - o) Casa na entrada para São Roque – Matilde





- p) Casa na ES-146 – Matilde
- q) Casa na saída para Carolina – Matilde
- r) Casa próxima à estação (Vila Oliezi) – Matilde
- s) Casarão Bastianello – Matilde
- t) Estação de Matilde – Matilde
- u) Ponte Ferroviária – Matilde
- v) Ponte Rodoviária – Matilde
- w) Túnel Encantado – Matilde
- x) Casa Família Petri - Quinto Território
- y) Casarão Belmock - Quinto Território
- z) Igreja do Quinto Território - Quinto Território
- aa) Casa próxima à igreja - Santo André
- bb) Igreja Santo André - Santo André
- cc) Casarão dos Fregonassi - São Francisco do Batatal
- dd) Casarão dos Rozalém - São Francisco do Batatal
- ee) Casarão dos Breda - São João de Crubixá
- ff) Casarão dos Paganini - São João de Crubixá
- gg) Igreja São João de Crubixá - São João de Crubixá
- hh) Casarão Pietro Brunoro - São Marcos
- ii) Casarão Pousada Encontro das Águas - São Roque de Maravilha
- jj) Casa no final da Av. Getúlio Vargas –Sede







- kk) Casarão dos Volponi - Sede
- ll) Pedra do Antigo Porto – Sede
- mm) Primeira ponte de A. Chaves – Sede
- II. Grau II, preservação parcial da edificação:
  - a) Casa em Sagrada Família - Distrito Sagrada Família
  - b) Casa em Sagrada Família - Distrito Sagrada Família
  - c) Casa rural na estrada de S. Família - Distrito Sagrada Família
  - d) Casa rural na estrada de S. Família - Distrito Sagrada Família
  - e) Ruínas da Igreja em Figueira - Distrito Sagrada Família
  - f) Igreja Santa Maria Madalena - Estrada entre Ibitiruí e Matilde
  - g) Imóveis que compõem o conjunto do Casarão dos Rozalém - São Francisco do Batatal
  - h) Casa próximo à vila - São João de Crubixá
  - i) Casa próximo à vila - São João de Crubixá
  - j) Prefeitura Municipal – Gabinete – Sede
  - k) Antiga caixa d'água – Sede
  - l) Antigo Clube Tororoma – Sede
  - m) Biblioteca Municipal – Sede
  - n) Casa esquina Av. Getúlio Vargas com Rua José Paterlini – Sede
  - o) Casa na Alameda José Seme – Sede
  - p) Casa na Av. Lauro F. Pinto – Sede





- q) Casa na Av. Lauro F. Pinto – Sede
  - r) Casa na esquina da Av. Lauro F. Pinto com Alameda José Seme - Sede
  - s) Casa na Rua Carlos S. Pinto esquina com Rua Exp. Osvaldo Saudino – Sede
  - t) Casa na Rua Carlos Soares Pinto – Sede
  - u) Casa na Rua Carlos Soares Pinto – Sede
  - v) Casarão dos Garcia – Sede
  - w) Casas do primeiro prefeito de Alfredo Chaves – Sede
  - x) Delegacia – Sede
  - y) Imóvel na Av. Lauro F. Pinto, em frente à Prefeitura – Sede
  - z) Imóvel na esquina da Av. Getúlio Vargas com Av. Thomas Coelho - Sede
  - aa) Imóvel na esquina da Av. Getúlio Vargas com Guilherme Paterlini - Sede
- III. Grau III, preservação ambiental da edificação:
- a) Capela de Nova Mantua - Quinto Território
  - b) Igreja de São Marcos - São Marcos
  - c) Conventinho da Penha - São Roque de Maravilha
  - d) Barracão de São Benedito - Sede
  - e) Casa na Rua Luís Millar – Sede
  - f) Coreto da Praça – Sede
  - g) Fórum – Sede
  - h) Mercado Público – Sede
  - i) Antiga Câmara Municipal de Vereadores, atual Secretaria de Saúde – Sede





j) Escola Estadual Camila Motta – Sede

Parágrafo único. Os elementos de preservação do patrimônio histórico e cultural, em conformidade com o caput deste artigo, estão listados no Anexo XV - Edificações Identificadas do Patrimônio Histórico Cultural, parte integrante desta Lei.

Art. 174 Para a proteção das edificações identificadas de interesse de preservação, o Município deverá desenvolver as seguintes ações estratégicas:

- I. Manter atualizado o cadastro das edificações de interesse de preservação;
- II. Promover o processo de Tombamento das edificações de interesse de preservação, em conformidade com a Lei Municipal n.º 711/2020;
- III. Garantir o uso adequado das edificações incluídas no patrimônio arquitetônico público ou privado;
- IV. Propiciar a proteção e recuperação do patrimônio do Município, com a aplicação de incentivo fiscal;
- V. Garantir as condições para aplicação do instrumento da Transferência do Potencial Construtivo.

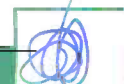
Art. 175 Caberá a Secretaria de Turismo e Cultura coordenar as ações do Programa no que tange a preservação das edificações e dos sítios históricos, e colaborar na política de preservação dos bens culturais em conjunto com o Conselho Municipal de Política Cultural.

## **SEÇÃO II**

### **DO TOMBAMENTO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO**

Art. 176 As edificações identificadas de interesse de preservação, conforme consta do Artigo 173, desta Lei, poderão ser inscritas separadas ou em conjunto no Livro do Tombo, conforme procedimentos estabelecidos pelo Artigo 52 da Lei Municipal n.º 711/2020 que institui o Sistema Municipal de Cultura de Alfredo Chaves.

Art. 177 As edificações tombadas pelo Conselho Municipal de Política Cultural, deverão ser conservadas e em nenhuma hipótese poderão ser descaracterizados, demolidos, destruídos ou mutilados, sendo que as intervenções devem obedecer aos seguintes critérios:







- I. As edificações listadas no Grau I, não poderão sofrer modificações internas ou externas, que descaracterizem sua arquitetura;
- II. As edificações listadas no Grau II, podem inserir modificações internas sem intervir na fachada ou volumetria da edificação;
- III. As edificações listadas no Grau III, devem promover a preservação do traçado urbano, da volumetria ou escala da edificação.

Art. 178 Os terrenos onde estão localizadas as edificações tombadas, poderão receber novas edificações ou ser parcelado em acordo com o disposto nesta Lei, sendo que em ambos casos, não poderão ter alteradas as características arquitetônicas, paisagísticas e culturais.

Art. 179 As restaurações, reformas e quaisquer obras a serem efetuadas nas edificações tombadas deverão manter suas características arquitetônicas e artísticas tais como ornatos, esquadrias, cantarias e grades, assim como a volumetria original.

Parágrafo único. As intervenções a que se refere este artigo dependem de prévia aprovação municipal, sendo que o Município poderá adotar sanções a quem destruir, inutilizar ou alterar os bens identificados de preservação.

Art. 180 Não será permitida a utilização de quaisquer elementos que ocultem total ou parcialmente as fachadas das edificações, excetuadas as placas publicitárias executadas de acordo com a legislação específica.

Art. 181 Ato do Poder Executivo Municipal poderá estabelecer normas e procedimentos complementares a esta Lei, visando a recuperação, manutenção e valorização de edifícios, obras e monumentos tombados e identificados como de interesse de preservação.

## TÍTULO IX DOS INSTRUMENTOS DA POLITICA URBANA

### CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO AO DESENVOLVIMENTO

Art. 182 O Município poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não parcelado, subutilizado ou não utilizado fixando as condições, prazos e procedimentos para implementação da referida obrigação, mediante aplicação dos seguintes critérios.





- I. O parcelamento compulsório poderá ser aplicado nas Zonas de Expansão Condicionada e na Zona Residencial de Expansão, em terrenos com mais de 10 mil m<sup>2</sup>;
- II. A edificação ou utilização compulsórias das edificações poderão ser aplicadas nas zonas urbanas do Município;
- III. Considera-se subutilizados os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido no ANEXO VII – Índices Urbanísticos das Zonas Urbanas, nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

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

## SEÇÃO I

### DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 183 O Poder Executivo procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.

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

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo Artigo 184, desta Lei.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação





progressiva de que trata este artigo.

## **SEÇÃO II** **DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 184 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

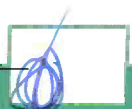
## **SEÇÃO III** **DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Art. 185 O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

Art. 186 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;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.







Art. 187 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§2º 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 deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

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

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

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

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 188 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

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

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

§3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que





incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§5º A Concessão do Direito de Superfície aos ocupantes de áreas do Município deverá ser feita em consonância com a Lei Municipal n.º 197/2008.

Art. 189 O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

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

Art. 190 Extingue-se o direito de superfície pelo advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§1º Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§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**

### **DAS OUTORGAS ONEROSAS**

Art. 191 Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.

Art. 192 O Poder Executivo poderá aplicar a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo através de lei específica.





Parágrafo único. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.

Art. 193 O Conselho do Plano Diretor Municipal gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir a da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

## **SEÇÃO VI**

### **DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 194 Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§1º Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§2º Lei Municipal Específica definirá quando for o caso a Operação Urbana Consorciada.

## **SEÇÃO VII**

### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 195 A Transferência do Potencial Construtivo é o instrumento que possibilita ao Poder Público municipal autorizar o proprietário de imóvel a exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo, quando o referido imóvel for necessário para o fim de preservação de imóveis identificados como de interesse de preservação ou tombados.







§1º A autorização da transferência do potencial construtivo será concedida uma única vez para cada imóvel, na vigência desta Lei, e deverá ser averbada junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel cedente.

§2º O processo para aprovação de projeto que utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, deverá ser instruído com a autorização da transferência para o lote pretendido.

§3º O Município poderá utilizar o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo para outras finalidades de interesse público, a ser definido em Lei Municipal Específica.

Art. 196 Deverá ser formado no Município um cadastro do potencial construtivo transferido.

Art. 197 O potencial construtivo de um lote deve ser calculado a partir da seguinte fórmula:

$$P = CA \times AT$$

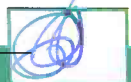
Onde:

PC = Potencial construtivo do lote (m<sup>2</sup>);  
CA = Coeficiente de aproveitamento do lote;  
AT = Área total do lote (m<sup>2</sup>).

Art. 198 O potencial construtivo poderá ser transferido de edificações identificadas como de interesse de preservação ou tombados, localizados na Macrozona Urbana da Sede, para imóveis que possuam coeficiente de aproveitamento máximo superior ao básico, excetuando-se aqueles tombados ou identificados como de interesse de preservação.

Art. 199 A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos nesta lei para a zona de sua implantação, que poderá atingir o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no ANEXO VII – Índices Urbanísticos das Zonas Urbanas, parte integrante desta Lei.

Art. 200 Os proprietários de imóveis tombados ou identificados poderão exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não exercido no lote onde se encontra a edificação, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.





§1º O proprietário deverá efetuar as obras de restauração no prazo de 6 (seis) meses a partir da data da averbação da transferência do potencial construtivo, podendo o mesmo ser prorrogado por igual período mediante aprovação do órgão municipal competente.

§2º Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou quaisquer outros fatos, ainda que fortuitos, a reconstrução do prédio deverá obedecer à área construída e volume originais.

Art. 201 Ao proprietário caberá a manutenção e conservação do imóvel, sob pena de:

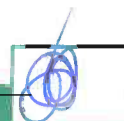
- I. Ressarcimento de todos os incentivos tributários concedidos pela municipalidade com a respectiva atualização monetária e juros de mora;
- II. Pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) do valor obtido com a transferência do potencial construtivo, no caso de venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal;
- III. Pagamento de multa correspondente a até 100% (cem por cento) sobre o valor da área construída oriunda da transferência, calculada de acordo com o valor, quando não houver venda a terceiros, a critério da municipalidade e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Caberá ao Poder Executivo Municipal proceder vistorias periódicas nos imóveis objeto de preservação, encaminhando cópia das mesmas ao Conselho do Plano Diretor Municipal.

## SEÇÃO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 202 O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 5º da Lei Federal n.º 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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







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

### SEÇÃO IX DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 203 Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

Art. 204 A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 205 Nos imóveis de que trata o artigo 203, desta Lei, quando não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

§3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a







duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 206 No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 207 É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I. De uso comum do povo;
- II. Destinado a projeto de urbanização;
- III. De interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. Reservado à construção de represas e obras congêneres; ou
- V. Situado em via de comunicação.

Art. 208 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 209 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato Inter vivos ou causa mortis.

Art. 210 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I. Concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou





- II. Concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo Único - A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

### **SEÇÃO X** **DO DIREITO DE LAJE**

Art. 211 O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§2º Os titulares da laje deverão observar as leis de posturas, edificações e urbanísticas

§3º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edificações e urbanísticas vigentes.

Art. 212 É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 213 Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de regularização fundiária, condomínio urbano simples, respeitadas os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

### **SEÇÃO XI** **ARRECADAÇÃO DE BEM**

Art. 214 Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação





pelo Município na condição de bem vago.

Art. 215 Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento a regularização fundiária social ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

## **CAPÍTULO II**

### **FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO**

Art. 216 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento para atendimento às políticas de desenvolvimento municipal, que será constituído pelo produto das receitas provenientes de:

- I. Outorga onerosa do direito de construir;
- II. Concessão do direito de superfície;
- III. Regularização compulsória;
- IV. Regularização onerosa de obras existentes;
- V. Operações urbanas consorciadas;
- VI. Operações de financiamento de obras vinculadas à política habitacional do Município;
- VII. Contribuição de melhoria;
- VIII. Aplicação financeira de seus próprios recursos;
- IX. Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Art. 217 A gestão dos recursos do Fundo atenderá aos seguintes critérios:

- I. Enquanto não forem efetivamente utilizados, os recursos poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;
- II. Os recursos serão utilizados segundo plano anual específico, encaminhado simultaneamente à proposta orçamentária;







- III. Os recursos serão utilizados, obrigatoriamente, em implantação de equipamentos sociais, em obras de implantação, ampliação e manutenção da infraestrutura básica e em obras viárias, além da implantação e manutenção do sistema de gestão do PDM;
- IV. Os recursos serão fiscalizados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS INCENTIVOS FINANCEIROS E FISCAIS**

Art. 218 O Município, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural e das edificações de interesse histórico-cultural, poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais.

§1º Os benefícios tributários, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor, poderão ser:

- a) Isenções;
- b) Reduções de base de cálculo;
- c) Reduções de alíquota;
- d) Concessão de crédito presumido;
- e) Compensação.

§2º Os incentivos financeiros, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Municipal, poderão ser concedidos por meio de despesas públicas ou através de atos de cooperação com a iniciativa privada.

§3º Os benefícios e incentivos previstos nesta seção serão regulamentados em legislação própria.

### **TÍTULO X**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 219 Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos de aprovação de projeto de parcelamento do solo protocolados, antes da vigência desta Lei.





§1º Os projetos já aprovados terão 120 (cento e vinte) dias para a obtenção da licença de obra, sendo de responsabilidade do requerente a apresentação da documentação legal exigida.

§2º Decorridos os prazos a que se refere este artigo será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 220 Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente à época do seu requerimento, os processos administrativos de aprovação de projeto de arquitetura, protocolados antes da vigência desta Lei.

Art. 221 Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo licença de obra já foi concedida, antes da vigência desta Lei, terão um prazo de 36 meses para a conclusão da obra, após a publicação desta Lei.

Parágrafo único. O prazo para conclusão da obra poderá ser renovado, por igual período, mediante justificativa fundamentada e proposta de novo cronograma de obra.

Art. 222 Os projetos de arquitetura já aprovados e sem licença de obras, antes da vigência desta Lei, terão prazo de 6 (seis) meses, a contar da data de publicação desta Lei, para a obtenção da licença de obra, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 223 O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto, no máximo, a cada 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação, em conformidade com o estabelecido no Estatuto das Cidades.

§1º O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado mediante lei, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal ou do Poder Executivo, ficando garantida a participação popular, por meio de Audiência Pública, conforme previsto nesta Lei.

§2º Nos casos de alterações desta Lei, as decisões do Conselho serão tomadas com aprovação de 2/3 dos membros presentes.

Art. 224 Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos:

- I. ANEXO I – Perímetro Urbano
  - a) Anexo I. 1 – Perímetro Urbano da Sede;
  - b) Anexo I. 2 – Perímetro Urbano de Cachoeira Alta;





- c) Anexo I. 3 – Perímetro Urbano de Matilde;
  - d) Anexo I. 4 – Perímetro Urbano de Aparecida;
  - e) Anexo I. 5 – Perímetro Urbano de São Roque de Maravilha;
  - f) Anexo I. 6 – Perímetro Urbano de São Bento de Urânia;
  - g) Anexo I. 7 – Perímetro Urbano de Ibitiruí;
  - h) Anexo I. 8 – Perímetro Urbano de Sagrada Família;
  - i) Anexo I. 9 – Perímetro Urbano de Caco do Pote;
  - j) Anexo I. 10 – Perímetro Urbano de Carolina.
- II. ANEXO II Macrozoneamento Municipal;
- III. ANEXO III – Zoneamento Urbano;
- a) Anexo III. 1 – Zoneamento Urbano da Sede;
  - b) Anexo III. 2 – Zoneamento Urbano de Cachoeira Alta;
  - c) Anexo III. 3 – Zoneamento Urbano de Matilde;
  - d) Anexo III. 4 – Zoneamento Urbano de Aparecida;
  - e) Anexo III. 5 – Zoneamento Urbano de São Roque de Maravilha;
  - f) Anexo III. 6 – Zoneamento Urbano de São Bento de Urânia;
  - g) Anexo III. 7 – Zoneamento Urbano de Ibitiruí;
  - h) Anexo III. 8 – Zoneamento Urbano de Sagrada Família;
  - i) Anexo III. 9 – Zoneamento Urbano de Caco do Pote;
  - j) Anexo III. 10 – Zoneamento Urbano de Carolina.
- IV. ANEXO IV – Zonas Especiais de Interesse Ambiental;







- V. ANEXO V – Classificação das Atividades por Grupo de Uso;
- VI. ANEXO VI – Critérios de Uso das Zonas Urbanas;
- VII. ANEXO VII – Índices Urbanísticos das Zonas Urbanas;
- VIII. ANEXO VIII – Dimensões mínimas dos Afastamentos das Edificações no Terreno;
- IX. ANEXO IX - Número De Vagas Destinadas À Guarda E Estacionamento De Veículos De Passageiros.
- X. ANEXO X - Áreas Destinadas À Carga E Descarga De Mercadorias E Embarque E Desembarque,
- XI. ANEXO XI - Áreas destinadas à guarda e estacionamentos de bicicletas,
- XII. ANEXO XII –Dimensões mínimas de Áreas e Testadas dos Lotes;
- XIII. ANEXO XIII – Hierarquização do Sistema Viário;
- XIV. ANEXO XIV – Características Físicas e Estruturais da Rede Viária Básico;
- XV. ANEXO XV – Edificações Identificadas do Patrimônio Histórico Cultural.

Art. 225 Revogam-se todas as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares n.ºs 004/2007, 05/2008 e 009/2009, e Leis Ordinárias Municipais n.ºs 661/1990, 205/2008 e 206/2008.

Art. 226 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Alfredo Chaves (ES), 03 de setembro de 2021

  
**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
**PREFEITO MUNICIPAL**





PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## **ANEXO I DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2021** **Perímetro Urbano**

- a) Anexo I. 1 – Perímetro Urbano da Sede;
- b) Anexo I. 2 – Perímetro Urbano de Cachoeira Alta;
- c) Anexo I. 3 – Perímetro Urbano de Matilde;
- d) Anexo I. 4 – Perímetro Urbano de Aparecida;
- e) Anexo I. 5 – Perímetro Urbano de São Roque de Maravilha;
- f) Anexo I. 6 – Perímetro Urbano de São Bento de Urânia;
- g) Anexo I. 7 – Perímetro Urbano de Ibitiruí;
- h) Anexo I. 8 – Perímetro Urbano de Sagrada Família;
- i) Anexo I. 9 – Perímetro Urbano de Caco do Pote;
- j) Anexo I. 10 – Perímetro Urbano de Carolina.

