



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 024/2006

Autor: Poder Executivo

### DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município e, ainda, em cumprimento ao que estabelece a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades, **APROVA** e a Prefeita Municipal, em seu nome, **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

#### CAPÍTULO I

#### DA POLÍTICA E DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA E RURAL

##### Seção I

##### *Dos Princípios Fundamentais*

**Art.1º** - O Plano Diretor Municipal - PDM, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política urbana do Município e que integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes, e objetivos gerais nele contidos.

**Art. 2º** - São princípios da Política Urbana e Rural:

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

**Art.3º** - A função social será cumprida quando atender às diretrizes estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dentre elas:

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- I. a promoção da justiça social, mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, a redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;
- II. o direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, a saúde, a educação, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- III. o respeito, a proteção e a preservação dos principais marcos da paisagem urbano-rural, da cultura e da memória social;
- IV. o acesso ao lazer e às políticas de preservação e conservação do meio ambiente, assegurando a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes e garantindo a todos os habitantes um meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- V. o desenvolvimento sustentável, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados e proporcionando um uso racional dos recursos naturais, para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;
- VI. a sua utilização em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;
- VII. o atendimento às exigências fundamentais deste Plano Diretor Municipal;
- VIII. o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas;
- IX. o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta lei e na legislação dela decorrente;
- X. a gestão da cidade-campo será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, garantindo:
  - a) a participação popular e a descentralização das ações e processos de tomada de decisão públicos em assuntos de interesses sociais;
  - b) a participação popular nas definições de investimentos do orçamento público;
  - c) o desenvolvimento sustentável;
  - d) o acesso público e irrestrito às informações e análises referentes à política urbana;
  - e) a capacitação dos atores sociais para a participação no planejamento e gestão da cidade;
  - f) a participação popular na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão da política urbana.

**Art. 4º** - O princípio da equidade será cumprido quando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais forem respeitados pela legislação e, na implementação da política urbana, todas as disposições legais forem interpretadas e aplicadas

**MUNICIPIO DE ITAPEMIRIM**

**CNPJ.: 27.174168/0001-70**

*Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026*

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

de fôrma a reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo deste município devendo atender os seguintes objetivos:

- I. a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;
- II. a erradicação da pobreza, da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais;
- III. a justa distribuição de ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;
- IV. a promoção do bem de todos sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, e quaisquer outras formas de discriminação;
- V. o princípio da sustentabilidade da cidade-campo será atendido quando as políticas setoriais incorporarem, de forma integrada e harmônica, as dimensões físicas, ambientais, sociais e econômicas, respeitando as diferenças sociais e culturais da população.

**Art. 5º** - O Município deverá dispor de legislações, políticas públicas e programas específicos voltados para a redução da desigualdade social, que objetivem:

- I - a garantia de condições dignas de habitabilidade para a população de baixa renda;
- II - o usufruto pleno da economia e da cultura, com a utilização dos recursos para o benefício de todos os habitantes, utilizando critérios de equidade distributiva, complementaridade econômica, respeito à cultura e à sustentabilidade ecológica.
- III - a repartição dos ônus fiscais do modo mais justo possível, considerando o princípio da capacidade contributiva.

**Art. 6º** - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenamento da cidade, de forma a satisfazer as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, assegurando o direito de seus habitantes: à habitação; ao trabalho; ao transporte coletivo; à infra-estrutura básica; à saúde; à educação; ao lazer; à cultura; à segurança e à informação.

**Seção II**

**Da Política de Desenvolvimento Econômico, Social e Cultural**

**Art. 7º** - A política de desenvolvimento econômico, social e cultural, em decorrência da expansão urbana e rural, serão implementadas com a observância das seguintes diretrizes:

- I - as atividades econômicas, tanto rurais quanto urbanas, serão desenvolvidas de forma sustentável, garantindo o bem-estar da população em geral, sem qualquer agressão ao meio ambiente;



---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

- II - a utilização dos recursos naturais de forma racional;
- III - a preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- IV - a utilização dos padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;
- V - a preservação das áreas para exploração agrícola, pecuária, pesqueira e de recursos naturais e estimular o desenvolvimento dessas atividades;
- VI - a estruturação, o desenvolvimento, e a capacitação do setor do turismo, de acordo com as vocações locais e com o mercado potencial;
- VII - a distribuição, de forma justa, entre toda a população rural e urbana, os ônus e benefícios decorrentes do desenvolvimento social e econômico.

### Seção III

#### Da Política de Terras Públicas

Art. 8º - São diretrizes da política de terras públicas:

- I - a implantação de equipamentos sociais, de espaços destinados às atividades de lazer e cultura e de habitação de interesse social, considerando a demanda atual e projetada, bem como, a disponibilidade de infra-estrutura, de acessos adequados, de atendimento por transporte coletivo e demais critérios pertinentes;
- II - a viabilização de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- III - a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infra-estrutura adequados;
- IV - a redução do déficit habitacional e melhoria das condições de habitação do município;
- V - a promoção da regularização fundiária e da urbanização das terras públicas ocupadas por população de baixa renda, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco, em áreas de interesse ambiental ou por necessidade de obra de urbanização, preferencialmente em local mais próximo possível;
- VI - a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda, deverão ser utilizados para áreas verdes e/ou instalação de equipamentos coletivos;
- VII - o estabelecimento de programas que assegurem que toda e qualquer propriedade pública atenda a função social da cidade e da propriedade;
- VIII - o gerenciamento e monitoramento do uso de logradouros públicos, do subsolo e espaço aéreo, e suas superfícies, por redes de infra-estrutura e mobiliário urbano, em conformidade com o disposto em lei;
- IX - a busca do equilíbrio da distribuição populacional no território municipal;



---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

X - a correção e prevenção das distorções de crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio natural;

XI - a promoção da regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, desde que essas áreas sejam ambientalmente adequadas à ocupação;

XII - o tratamento, de forma especial, das áreas de interesse urbanístico, social, cultural, ambiental e de utilização pública;

XIII - a compatibilização da infra-estruturas física, viária, social e de serviços nas zonas urbana e rural;

XIV - a promoção da ocupação da área rural com atividades diversas, tais como agropecuárias, agroindustriais, florestal e pesqueira, de modo a obter aproveitamento dos recursos hídricos, preservação do meio ambiente e bem estar social.

**Parágrafo único** - Cabe ao Executivo garantir e promover o acesso à assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuitas à população de baixa renda, buscando: promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visam à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

### **Seção IV** **Da Política de Habitação**

**Art. 9º** - São diretrizes da política de habitação:

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

II - o fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisão;

III - a utilização de tecnologias e processos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;

IV - a vinculação da política habitacional às políticas sociais;

V - a diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social;

VI - a articulação entre a política habitacional e fundiária garantindo o cumprimento da função social da terra urbana, de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental e, proporcionando, ainda, a redução progressiva do déficit habitacional.



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

**Seção V**

**Da Política de Meio ambiente e da Paisagem**

**Art. 10** - A política municipal de Meio Ambiente tem como objetivo compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental, a qualidade de vida e o uso racional dos recursos naturais e ambientais; visando, ainda, garantir crescentes níveis de saúde ambiental da coletividade e dos indivíduos através de provimento de abastecimento de água potável, infra-estrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos.

**Art. 11** - São diretrizes da Política de Meio Ambiente e da Paisagem:

- I - o desenvolvimento e a democratização do meio ambiente, de forma a garantir a participação da sociedade civil na gestão dos recursos naturais, com respeito às normas ambientais e proteção dos Direitos Humanos, viabilizando uma identidade regional;
- II - o desenvolvimento das atividades rurais e urbanas de forma equilibrada, para garantir o bem-estar da população em geral;
- III - a redução dos riscos sócio-ambientais;
- IV - a implementação da educação ambiental;
- V - a promoção da qualidade ambiental, preservação, conservação e o uso sustentável dos ecossistemas e recursos naturais, por meio de planejamento, controle ambiental, zoneamento econômico-ecológico e desenvolvimento de pesquisas científicas;
- VI - a preservação da paisagem e dos pontos visuais notáveis do município;
- VII - a ampliação, conservação e gestão democrática das unidades de conservação e áreas de preservação permanentes;
- VIII - a proteção e recuperação da qualidade da água dos corpos hídricos, com sua despoluição e recuperação das matas ciliares;
- IX - a regulamentação do uso e ocupação do solo através de zoneamento, restringindo a ocupação de áreas frágeis, bem como de áreas de notável valor paisagístico;
- X - a promoção da recuperação e reflorestamento de áreas degradadas;
- XI - redução dos níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;
- XII - estímulo ao uso de fontes de energia com menor potencial poluidor.

**Seção VI**

**Da Política de Saneamento Ambiental**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 12** - São diretrizes da Política de Saneamento Ambiental:

- I - a compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental, a qualidade de vida e o uso racional dos recursos naturais e ambientais.
- II - a garantia de crescentes níveis de saúde ambiental da coletividade e dos indivíduos, através de provimento de abastecimento de água potável, infraestrutura sanitária e de condições de salubridade das edificações, vias e logradouros públicos.

**Seção VII**  
**Da Gestão Municipal**

**Art. 13** - São diretrizes de gestão municipal:

- I - a efetivação da participação popular na gestão municipal;
- II - a estruturação e a capacitação do setor público para o exercício de suas funções;
- III - a busca para a formação de consórcios intermunicipais visando o tratamento de questões regionais ou que sejam beneficiadas pela adoção de ações integradas;
- IV - o desenvolvimento econômico sustentável da atividade agrícola, priorizando a diversificação de culturas e acompanhando as mudanças ocasionais que ocorrerem ao longo das ações estabelecidas;
- V - a sistematização das informações municipais visando disponibilizar acesso popular às mesmas;
- VI - a busca da recuperação dos investimentos do Poder Público, notadamente, nos casos de valorização de imóveis de propriedade privada;
- VII - a definição de programas visando a disponibilização de linhas de crédito para atividades econômicas estratégicas ao desenvolvimento econômico e social do Município;
- VIII - o incentivo às pesquisas e aos serviços de assistência técnica para fomento das atividades estratégicas, visando o desenvolvimento econômico e social do município, com destaque para as agro-silvo-pastoris, aqüicultura, exploração de recursos naturais e o turismo.

**Seção VIII**  
**Dos Objetivos Gerais**

**Art. 14** - São objetivos gerais do Plano Diretor Municipal:

- I - considerar, no processo de planejamento e execução das políticas públicas, a integração social, econômica, ambiental e territorial do município;
- II - construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações do Poder Público;
- IV - regular o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano a partir das características naturais e paisagísticas, e da capacidade de suporte do meio físico, da infra-estrutura de saneamento básico e da estrutura do sistema viário;
- V - combater a especulação imobiliária;
- VI - preservar e conservar o patrimônio de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - preservar pontos visuais significativos dos principais marcos da paisagem urbano-rural;
- VIII - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de menor renda;
- IX - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas irregulares;
- X - induzir a utilização de imóveis não edificadas e não utilizados;
- XI - distribuir eqüitativamente os equipamentos sociais básicos;
- XII - preservar os ecossistemas e recursos naturais;
- XIII - promover o saneamento ambiental em seus diferentes aspectos;
- XIV - reduzir os riscos urbanos e ambientais;
- XV - promover a acessibilidade universal, facilitando o acesso de todos os cidadãos a qualquer ponto do território através da rede viária e do sistema de transporte coletivo;
- XVI - garantir os serviços de saneamento básico à toda população, e o abastecimento de água potável em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas de consumo, coleta e tratamento de esgotos;
- XVII - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletoras de esgoto e de abastecimento de água;
- XVIII - estimular o re-uso da água para fins industriais e outros que não o consumo humano;
- XIX - elaborar e implementar um sistema de controle e fiscalização de resíduos sólidos e efluentes líquidos produzidos pelas empresas presentes no município;
- XX - implantar sistema de coleta seletiva e tratamento de resíduos sólidos;
- XXI - reduzir a geração de lixo, e viabilizar a implantação da coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;
- XXII - melhorar o sistema de drenagem pluvial em toda a área ocupada pelo município por meio de sistemas físicos naturais e construídos de modo que o





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

XXIII - elaborar o plano de contingência para situações críticas de poluição do ar, água e solo.

### Seção IX

#### Dos Instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural

Art. 15 - A execução da política de desenvolvimento e expansão urbana será realizada por meio do Plano Diretor Municipal como seu instrumento básico.

Parágrafo único - Quanto à Política de Desenvolvimento e Expansão Rural, o Poder Executivo Municipal terá, a contar da vigência desta Lei, o prazo de até 12 (doze) meses para adotar as providências quanto à elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural - PDR.

Art. 16 - O Poder Público Municipal, de acordo com legislação federal, estadual e municipal, utilizar-se-á, ainda, dos seguintes instrumentos para a implementação da política de desenvolvimento e expansão municipal:

I - de planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- c) planos, programas e projetos setoriais;
- d) zoneamento ecológico e econômico.

II - urbanísticos e de regularização fundiária:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) autorização de uso;
- d) cessão de posse para fins de moradia;
- e) usucapião especial de imóvel urbano;
- f) direito de preempção;
- g) direito de superfície;
- h) doação de imóveis para entidades públicas;
- i) aforamento, em áreas de marinha;
- j) contrato de compra e venda de imóveis;
- k) assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuitas;
- l) convênios e parcerias com pessoas de direito público e privado;
- m) convênio e parcerias público-público;
- n) transferência do direito de construir;

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- o) outorga onerosa do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) outros instrumentos jurídicos fixados em Lei Federal.

### III - tributários:

- a) imposto predial e territorial urbano;
- b) issqn;
- c) taxas;
- d) contribuições de melhoria;
- e) transação tributária;
- f) dação em pagamento;
- g) incentivos fiscais;
- h) isenção fiscal;
- i) Conselho de Contribuintes com participação paritária.

**Parágrafo único** - O sistema tributário deverá observar os princípios da eficiência, da praticidade, da capacidade contributiva e outros inerentes à justa tributação, colaborando, dessa forma, para o crescimento econômico e social do Município.

**Art. 17** - A implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana será feita por meio da utilização isolada ou combinada dos instrumentos.

## CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 18** - O objetivo do zoneamento é dar forma a estrutura urbana com uma adequada distribuição das atividades nas Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU, de maneira que entre elas se estabeleçam relações adequadas e funcionais e; ao mesmo tempo, que propicie o desenvolvimento sustentável da cidade, otimizando ao máximo os equipamentos urbanos e comunitários presente e futuro, e promova a proteção do patrimônio cultural e ambiental de forma que possibilite a implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana em atenção à função social da propriedade.

**Art. 19** - Para os fins desta Lei, entende-se como:

- I - **alinhamento predial**: é linha legal limitando os lotes com relação à via pública;
- II - **área construída**: é a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

III - **coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção no lote;

IV - **densidade demográfica:** é relação entre o número de habitantes e a área ocupada, em hectares, com a seguinte discriminação:

- a) **densidade baixa:** até 100 (cem) habitantes por hectare;
- b) **densidade média:** de 101 (cento e um) a 300 (trezentos) habitantes por hectare;
- c) **densidade alta:** acima de 301 (trezentos e um) habitantes por hectare.

V - **estacionamento:** a área para guarda de veículos, de uso rotativo;

VI - **empreendimento:** é toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

VII - **frente do lote:** é a dimensão medida na testada do lote que coincide com o logradouro público;

VIII - **gleba:** é a área de terra com localização e configuração definidas não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IX - **habitação:** é a edificação destinada à moradia, que se classifica em:

- a) **multifamiliar,** quando constituída de mais de uma unidade habitacional autônoma, construída horizontal ou verticalmente;
- b) **unifamiliar,** quando constituída de uma única unidade habitacional autônoma.

X - **logradouro público:** é a parcela do território de propriedade pública e de "uso comum do povo";

XI - **lote:** é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII - **pavimento:** cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XIII - **profundidade do lote:** é a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

XIV - **recuo:** é a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada, sendo os recuos da direita e esquerda aqueles do observador de frente para a testada do lote;

XV - **taxa de ocupação máxima do lote:** é o percentual da área do lote que pode receber edificação;

XVI - **testada do lote:** é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XVII - **zona:** é a área definida por esta Lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso ocupação.

**Seção II**

**Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 20** - As categorias de uso do solo nas ZDU são as seguintes:

- I - interesse ambiental;
- II - residencial;
- III - comercial e de serviços;
- IV - industrial;
- V - rural;
- VI - social.

**Art. 21** - A categoria de uso do solo de *interesse ambiental* compreende: áreas públicas ou privadas com atributos naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental, onde se pretende desenvolver programas de proteção, de controle da ocupação e manejo, bem como incentivar a implantação de Unidade de Conservação, admitida atividades vinculadas ao lazer e turismo e comercial de cunho social.

**Art. 22** - A categoria de uso do solo *residencial* compreende as áreas destinadas a habitação com duas subcategorias:

- I - unihabitacional - UH;
- II - plurihabitacional - PH.

**Art. 23** - A categoria de uso do solo *comercial e de prestação de serviços* à população compreende três subcategorias:

- I - **CS1:** atividades de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:
  - a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;
  - b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias, e papelarias;
  - d) serviços sócio-culturais tais como associações comunitárias e de vizinhança.
  - e) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio associado a diversões tais como, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos com música ao vivo, respeitando o limite de decibéis constante no código de postura municipal.
  - f) serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;
  - g) serviços pessoais e de saúde tais como ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;
  - h) serviços de educação tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;
  - i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas e galerias;
  - j) serviços de hospedagem tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;
  - k) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;
  - l) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, boliche, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários;
  - m) clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência.
- II - **CS2:** atividades de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:
- a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;
  - b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implémentos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;
  - c) supermercados, revenda de automóveis, teatros, faculdades, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;
  - d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;
  - e) motéis;



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

f) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços, estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos.

III - **CS3:** atividades de comércio e prestação de serviços à população dos tipos:

- a) hipermercados;
- b) hospitais;
- c) comércio atacadista;
- d) universidades;
- e) centros de convenções;
- f) centros esportivos;
- g) cemitérios;
- h) rodoviárias.

§1º - Os empreendimentos, classificados na categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços, subcategoria CS3 (três), deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura Municipal quanto ao impacto no sistema viário, que poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica.

§2º - Será permitida a inclusão de atividades da subcategoria CS3 (três) na CS2 (dois), devendo a permissão ser aprovada pelo CPDM, mediante as exigências desta Lei.

**Art. 24** - A categoria uso do solo industrial compreende as áreas destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos, dividida em duas subcategorias:

- I - **IN 1:** atividades industriais perigosas, não compatíveis com as categorias de uso residencial e, de comércio e prestação de serviços;
- II - **IN 2:** atividades industriais de uso incômodo.

§1º - São consideradas atividades industriais perigosas, as do tipo:

- I - depósito de combustíveis e inflamáveis líquidos;
- II - depósito de gás liquefeito de petróleo;
- III - estocagem de explosivos;
- IV - indústrias químicas de fabricação de tintas, solventes e substâncias afins, derivados de petróleo, defensivos agrícolas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

V - fabricação de pólvora, explosivos, artigos pirotécnicos.

§2º - São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos, do tipo:

I - produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;

II - metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;

III - borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

IV - couro, peles e assemelhados;

V - indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

VI - madeira;

VII - papel e papelão;

VIII - fabricação e engarrafamento de bebidas.

§3º - As Atividades industriais perigosas e incômodas devem ser submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, nº 237, de 19/12/1997.

**Art. 25** - As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

**Seção III  
Do Zoneamento**

**Art. 26** - As Zonas de Desenvolvimento Urbano são divididas nas seguintes zonas de uso e ocupação:

I - **ZOR1 [Zona da Orla 1]**: área de incremento de atividades turísticas e recreativas, incluídas em uma faixa de 200m da linha de maré máxima paralela ao comprimento total, partindo do limite da divisa com o Município de Piuma até a divisa com o Município de Marataízes, recuperando a paisagem urbana, sendo permitido a categoria de uso do solo residencial da subcategoria UH e PH, comercial e de prestação de serviço da subcategoria CS1, com edificações de até 12 (doze) metros de altura;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

II - **ZOR2 [Zona da Orla 2]:** área de incremento de atividades turísticas e recreativas, partindo paralelamente à linha de divisa da Zona de Orla I até um limite de 600 metros, em sentido contrário a linha de preamar, permitida a categoria de uso do solo residencial da subcategoria UH e PH, comercial e de prestação de serviço da subcategoria CS1 e CS2, com edificações de até 18 (dezoito) metros de altura e, ainda, permitidas, nesta faixa, edificações com altura máxima de até 30 (trinta) metros, a qual deverá ocupar, no máximo, 30% (trinta por cento) desta área, devendo a distância mínima permitida entre os prédios ser de 150 metros (cento e cinquenta metros), sendo, ainda, permitida a categoria de uso do solo residencial da subcategoria UH e PH, comercial e de prestação de serviço da subcategoria CS1, CS2 e CS3;

III - **ZHI [Zona Histórica]:** área de proteção do patrimônio cultural, e preservando a memória local conservando a paisagem urbana e mantendo a escala original, tanto a nível das edificações como das ambiências urbanas, sendo permitido as categorias de uso do solo residencial da subcategoria UH e comercial e de prestação de serviço da subcategoria CS1;

IV - **ZC1 [Zona Central 1]:** área de consolidação da área central tradicional, onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias UH e PH, com média densidade demográfica e comércio e prestação de serviço da subcategoria CS1 e CS2;

V - **ZC2 [Zona Central 2]:** área de consolidação turística onde são permitidas o uso do solo residencial das subcategorias UH e PH, com alta densidade demográfica, comércio e de prestação de serviço das subcategorias CS1 e CS2;

VI - **ZH1 [Zona Habitacional 1]:** área onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias UH e PH com média densidade demográfica e comércio e prestação de serviço da subcategoria CS1;

VII - **ZH2 [Zona Habitacional 2]:** área de uso residencial sob a forma de condomínios, chácaras de recreio, e habitações de interesse social onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias UH com baixa densidade demográfica, comércio e de prestação de serviço da subcategoria CS1;

VIII - **ZIP [Zona de Interesse Paisagístico]:** área onde é permitida a categoria de uso do solo de interesse ambiental;

IX - **ZIA1 [Zona de Indústria e Abastecimento 1]:** áreas onde são permitidas a categoria uso do solo industrial na subcategoria IN1;

X - **ZIA2 [Zona de Indústria e Abastecimento 2]:** áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo industrial na subcategoria IN 2, comércio e prestação de serviços CS2 e sendo admitido o uso residencial da subcategoria PH;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)





---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

**XI - ZEE [Zona de Equipamentos Estruturantes]:** áreas especializadas que demandam grandes superfícies e grande volume de tráfego de veículos de carga e passageiros, sendo permitido a categoria de comércio e serviços da subcategoria CS 3.

**XII - ZEIS [Zona Especial de Interesse Social]:** são porções do território onde deverá ser promovida a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas;

**XIII - ZDR [Zona de Desenvolvimento Rural]:** a Zona de Desenvolvimento Rural compreende as áreas onde os ecossistemas originais foram praticamente alterados em sua diversidade e organização, funcional, sendo denominadas por atividades agrícolas, pecuárias e extrativas, havendo ainda presença de assentamentos rurais dispersos.

**Parágrafo único -** As Zonas de Desenvolvimento Urbano das comunidades de Sede, Itaipava, Itaoca, Joacima, são definidas como Zona Habitacional 2 - ZH2, Campo Acima e Garrafão como Zona Habitacional 1 - ZH1 e aplicando-se a comunidade parte da região do Gomes e Joacima a ZH1, CS2 e ZEE.

**Art. 27 -** O Município delimitará, em conjunto com o CPDM, as diferentes Zonas definidas no Art. 26, num prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de responsabilidade.

**Parágrafo único -** Os mapas cartográficos constantes dos anexos 03, 04 e 05 são parte integrante desta lei.

**Art. 28 -** São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por esta.

**§ 1º.** Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

**§ 2º -** O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação ou serviço esteja localizado, bem como, obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente, dentro do prazo adequado e razoável definido pelo CPDM.

**Art. 29 -** As demais localidades do Município, não previstas no parágrafo único do art. 26, serão classificadas por zoneamento [ZH1 e ZH2] de acordo com o CPDM.

**Seção IV**  
**Das Zonas de Proteção Ambiental**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 30 -** As Zonas de Proteção Ambiental - ZPA definidas em função das necessidades da proteção dos recursos naturais, caracterizados pela predominância dos remanescentes dos ecossistemas de Mata Atlântica, das paisagens pouco ou nada alterados ou com alterações pouco significativas; áreas que possuam configurações geomorfológicas, geológicas especiais; refúgio da flora e da fauna; conjuntos representativos do patrimônio arqueológico, paleontológico, espeleológico, cultural e dos diferentes graus de uso sustentável permitido e desenvolvimento de atividades sustentáveis.

**Art. 31 -** São objetivos das Zonas de Proteção Ambiental:

- I - proteger os ecossistemas, recursos naturais, o patrimônio cultural e as áreas que possuam configurações geológicas/geomorfológicas especiais como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;
- II - incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infra-estrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;
- III - garantir a conservação das praias com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação;
- IV - controlar a ocupação urbana em áreas de caráter representativo ambiental ou paisagístico, quer pelo grau de fragilidade física e/ou biótica que possam representar riscos que comprometam os ecossistemas locais;
- V - referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do município;
- VI - preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais presentes no município;
- VII - conservar os recursos hídricos e recuperar as matas ciliares degradadas, principalmente as referentes a nascentes e mananciais assegurando a qualidade ambiental;
- VIII - conservar as belezas cênicas, sendo proibido o uso e ocupação do solo da referida área e de seu entorno, garantindo a apreciação da paisagem, exceto nas áreas definidas por esta Lei;
- IX - proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- X - proteger a diversidade natural;
- XI - controlar o desenvolvimento de atividades agrícolas e agropecuárias nas margens dos corpos hídricos;
- XII - estabelecer padrões para uso de tecnologias nas diversas atividades econômicas.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Parágrafo único** - Não será permitida a urbanização ou qualquer outra forma de utilização do solo quando estas impeçam ou dificultem o livre e franco acesso as praias e ao mar, ressalvados os trechos considerados de interesse público ou à segurança nacional e ainda aqueles incluídos em áreas protegidas por legislação específica.

**Art. 32** - As Zonas de Proteção Ambiental classificam-se em três categorias:

I - **ZPA 1 [Zona de Proteção Ambiental 1]:** áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, visando à manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por atividades antrópicas, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitat, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos;

II - **ZPA 2 [Zona de Proteção Ambiental 2]:** áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados; permite o uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação, esportes, realização de eventos culturais desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação;

III - **ZPA [Zona de Proteção Ambiental 3]:** áreas com atributos ambientais relevantes e destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos; cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos, atividades de apoio ao turismo e outras atividades de uso sustentável.

§ 1º - Nas Unidades de Conservação que integram a ZPA1, deverão ser observados os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo;

§ 2º - Na ZPA 1, além dos usos definidos no inciso I é permitida a recreação e visita orientada em áreas previamente destinadas e naquelas identificadas nos respectivos planos de manejo, no caso dos parques.

§ 3º - O uso sustentável dos recursos naturais referido no inciso II e III deste artigo envolve a captura, cata, coleta, pesca, cultivo, extração, desde que seguindo as normas legais correlatas e os estudos ambientais que indiquem a forma de utilização e a capacidade de suporte do ambiente.

§ 4º - Nas ZPA 1 e ZPA 2 somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades definidas nas respectivas ZPA'S, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

do Órgão Ambiental Competente e à autorização prévia do CONSEMMA.

§ 5º - Na ZPA 3, a implantação de quaisquer outros usos ou intervenções deverá respeitar os atributos ambientais, devendo ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do CONSEMMA, devendo ser apresentado estudo ambiental quando exigido, de acordo com solicitações dos órgãos competentes.

**Art. 33** - Integram a Zona de Proteção Ambiental 1 [ZPA1] as seguintes categorias:

- I - unidades de conservação de proteção integral: Parque Natural Municipal do Frade e da Freira;
- II - fragmento de Mata Atlântica do Ouvidor.

**Art. 34** - Integram a Zona de Proteção Ambiental 2 [ZPA2] as seguintes categorias:

- I - Mata Atlântica e ecossistemas associados – manguezal, restinga, apicum e vegetação rupestre;
- II - praias marinhas e lacustres, exceto as identificadas no inciso I do art. 35;
- III - costões rochosos;
- IV - área de preservação permanente, estabelecida na legislação em vigor;
- V - Ilha dos Franceses;
- VI - afloramentos rochosos;
- VII - áreas verdes especiais estabelecidas na legislação em vigor;
- VIII - Lagoa Guanandy;
- IX - Monte Aghá e Aghá Pequeno.

**Parágrafo único** - No que se refere o inciso VIII deste artigo, não será permitida a ocupação imobiliária a menos de 300 (trezentos) metros de qualquer uma das margens da Lagoa Guanandy.

**Art. 35** - Integram a Zona de Proteção Ambiental 3 [ZPA3] as seguintes categorias:

- I - as praias de Itaoca e Itaipava compreendida entre o entroncamento da ES-060 (Rodovia do Sol) e à Av. Beira Mar até o terminal pesqueiro de Itaipava;
- II - as áreas que possuem atributos e fragilidades ambientais, e que sofrem pressão para ocupação inadequada e de risco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

§ 1º - Na ZPA 3 será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização voltados aos objetivos da mesma, desde que não alterem a linha de costa e que não criem obstáculos à hidrodinâmica, salvo quando necessário para recompor a linha da costa sob processo erosivo.

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

§ 3º - Poderão ser admitidas estruturas móveis e imóveis sobre as praias, desde que sejam destinadas às atividades de pesquisa, culturais, esportivas, turísticas, comerciais e de lazer, devendo seus projetos serem previamente analisados e aprovados pelo Órgão Ambiental do Município e os demais competentes.

**Art. 36** - Na linha de costa, subsequente ou não às praias, somente será permitida implantação de projetos e obras que não a alterem e que não criem obstáculos à hidrodinâmica; salvo quando necessário para recomposição de processo erosivo e aquelas áreas inseridas nas ZII (Zonas de Interesse Industrial).

§ 1º - Quaisquer intervenções deverão ser submetidas à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do CONSEMMA e do CPDM.

§ 2º - No prazo máximo de seis meses, deverá ser composta uma comissão indicada pelo CPDM para coordenação e elaboração do Plano de Gerenciamento Costeiro do Município com prazo para sua conclusão de até 2 (dois) anos, após a publicação desta Lei.

### Seção V

#### *Dos Parâmetros para a Preservação da Paisagem*

**Art. 37** - Fica estabelecido o prazo de até 2 (dois) anos para a elaboração de estudos específicos para definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem do Município.

§ 1º - Os estudos de que trata o "caput" deste artigo serão apresentados para apreciação do CONSEMMA e CPDM, que participarão das definições dos critérios de preservação em referência.

§ 2º - Ficam desde já pré-definidos, para efeito desses estudos, no mínimo, os elementos naturais definidos no anexo I desta lei.

§ 3º - Os parâmetros mínimos definidos para elaboração do referido estudo será estabelecido pelo CPDM no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 38** - Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos

---

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser aprovados pelo CPDM antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal.

**Art. 39** - Até a aprovação da legislação específica de que trata esta Seção V, ficam estabelecidos os limites de 8 (oito) metros de altura para construções no entorno do Monte Aghá, Aghá pequeno, Frade e Freira, devendo as construções manterem a distância de 300 (trezentos metros) da sua base, estabelecidos de acordo com os critérios a serem definidos pelo CPDM no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 40** - Para efeito de preservação da visualização do Frade e Freira, Monte Aghá e Aghá Pequeno, as edificações a serem construídas terão seus projetos arquitetônicos submetidos à análise e anuência do órgão competente, quanto à sua volumetria e altura da edificação.

### Seção VI

#### Dos Parâmetros de Ocupação do Lote

**Art. 41** - A ocupação do solo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

- I - **taxa de ocupação máxima**: percentual da área do lote que pode receber edificação;
- II - **coeficiente de aproveitamento**: índice pelo qual deve-se multiplicar a área do lote a fim de que se obtenha a área máxima de construção permitida no lote;
- III - **recuo mínimo**: menor distância da edificação à testada do lote, às divisas laterais ou de fundo, sendo o recuo mínimo de frente a menor distância à testada do lote ou às testadas do lote, em caso de esquina;
- IV - **permeabilidade**: área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;
- V - **gabarito**: número de pavimentos da cota altimétrica.

**Art. 42** - As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§ 1º - A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos serão estabelecidos com base nas informações cadastrais dos lotes resultantes de loteamento ou desmembramento.

§ 2º - Fica o Executivo Municipal obrigado a manter atualizado o levantamento topográfico cadastral dos imóveis urbanos de forma a permitir o conhecimento dos lotes existentes e suas ocupações.



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

§ 3º - Os índices urbanísticos e a delimitação topográfica das zonas serão ratificados pelo CPDM no prazo de 180 dias após o levantamento topográfico cadastral, respeitado o que estabelece a presente Lei.

§ 4º - Os efeitos do parágrafo 3º passam a ter eficácia a partir da publicação desta lei.

§ 5º - Até o cumprimento do que estabelece o § 2º deste artigo, os índices urbanísticos mínimos são os seguintes:

- I - taxa de ocupação igual a 0,70 (sete décimos);
- II - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);
- III - dos afastamentos:
  - a) afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em cada uma das laterais do lote, podendo encostar tanto na divisa direita quanto esquerda desde que não haja abertura;
  - b) afastamento de frente 3,00m (três metros), não sendo admitido construir na testada do lote.
  - c) afastamento de 1,50m (um metro e meio) no fundo.
- IV - a taxa de permeabilidade de 10% (dez por cento).

**Art. 43** - Em todas as zonas deverá ser mantida nos lotes a área permeável mínima, a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

**Parágrafo único** - No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

### CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

#### Seção I Disposições Gerais

**Art. 44** - A ordenação e o controle do solo urbano nas Zonas de Desenvolvimento Urbano efetivar-se-á através da definição de ocupações e uso, segundo os interesses de estruturação e desenvolvimento da cidade.

**Art. 45** - Constituem diretrizes de uso e ocupação do solo:

- I - o estabelecimento de zonas homogêneas;
- II - o nível de ocupação atual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

III - a espacialização dos usos segundo critérios de reorganização dos usos atuais;

IV - a distribuição dos adensamentos e funções da cidade.

**Art. 46** - Os dispositivos deste capítulo, fundamentam-se na Lei Federal n.º 6.766/79 que estabelece normas para o parcelamento de solo para fins urbanos.

§ 1º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 2º - Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

**Art. 47** - Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados na Zona de Desenvolvimento Urbano de acordo os parâmetros fixados nesta legislação que institui o Plano Diretor Municipal de Itapemirim.

**Art. 48** - Os critérios de parcelamento complementares deverão ser definidos pelo CPDM.

**Art. 49** - Nos termos estabelecidos pela Lei Estadual n.º 3.384, de 27 de novembro de 1980 o Município de Itapemirim está localizado em área de interesse especial.

§ 1º - Considera-se área de interesse especial a área dos Distritos e sede ao longo do litoral do Estado.

§ 2º - A área especial, referida no inciso II, artigo 2º, da Lei Estadual n.º 3.384, de 27 de novembro de 1980, compreende o território dos atuais Distritos, tal como estabelecido pela Lei Estadual n.º 1.919, de 19 de março de 1965, e não será reduzida pela eventual divisão dos atuais Distritos em novos.

**Art. 50** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, prolongamento públicos ou prolongados, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único** - Em função do uso a que se destinam, são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - ***loteamento para uso residencial***: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, exercidas em função de habitação, ou de atividades complementares ou compatíveis com essa;

II - ***loteamentos para uso industrial***: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

III - **loteamentos destinados à edificação de conjunto habitacional de interesse social:** são aqueles realizados com a interveniência ou não do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos na construção de habitação de caráter social, para atender às classes de população de menor renda;

IV - **loteamentos para urbanização específica:** são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos programas de Interesse Social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

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

**Art. 51** - Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - **alinhamento:** é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;

II - **área total do empreendimento:** é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

III - **área líquida:** é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária e para espaços livres de uso público e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

IV - **arruamento:** é o conjunto de vias de circulação de veículos e pedestres que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

V - **ciclovía:** é via pública destinada ao uso exclusivo de ciclistas;

VI - **coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre área edificável e a área do terreno;

VII - **equipamentos comunitários:** são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, turismo e administração pública.

VIII - **equipamentos urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo urbano e similares;

IX - **espaço livre de uso público:** é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

X - **faixa de domínio:** é a área pública destinada a implantar e manter vias e equipamentos, definida entre alinhamentos prediais;

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- XI - **gleba:** é uma área de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XII - **infra-estrutura básica:** são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água pluvial, e de energia elétrica pública e domiciliar, coleta de lixo e as vias de circulação de veículos e pedestres, pavimentadas ou não.
- XIII - **largura do lote:** é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;
- XIV - **logradouros públicos:** são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação de veículos e pedestres e os a espaços livres de uso público;
- XV - **lote:** é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis, servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei;
- XVI - **parcelamento do solo para fins urbanos:** é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento;
- XVII - **passoio ou calçada:** é a parte de uma via de pedestres destinada à circulação dos pedestres;
- XVIII - **profundidade do lote:** é a distância entre o alinhamento predial e a divisa de fundo;
- XIX - **quadra:** é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XX - **remembramento:** é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;
- XXI - **testada ou frente de lote:** é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;
- XXII - **via de pedestre:** é aquela destinada à circulação de pedestres.

### Seção II

#### Dos Requisitos para Parcelamento do Solo e Aprovação

**Art. 52** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Público Municipal.

**Art. 53** - O Poder Público Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

- I - apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;
- II - apresentação da respectiva Licença Ambiental, conforme determinação da legislação do órgão competente;
- III - apresentação de projeto contemplando com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;
- IV - juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei.

**Art. 54** - Para obter a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Público anexando os seguintes documentos:

- I - croquis da área de interesse, assinalando a gleba onde se pretende o parcelamento com indicação do lote ou gleba;
- II - mapa identificando a presença de formações rochosas, corpos de água, terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, terrenos com declividade superior a 30%, terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações, áreas de preservação permanente, vegetação notável, redes de alta tensão, cercas, construções, caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento.

**Art. 55** - O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I - existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;
- II - se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos em:
  - a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao loteamento;
  - b) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao loteamento;
  - c) obras de pavimentação nas vias de acesso ao loteamento;
  - d) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros próprios públicos destinados ao atendimento às necessidades básicas da comunidade;
  - e) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao loteamento;
  - f) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;

---

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

g) instalação de iluminação pública em vias de acesso aos loteamentos;

h) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente.

**Parágrafo único** - O procedimento previsto neste Artigo não se aplica a parcelamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas populares de habitação, públicas ou privadas, onde o Poder Público não poderá investir mais de 30% (trinta por cento) do valor do empreendimento.

**Art. 56** - Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do Artigo 55 desta Lei, o Poder Público Municipal negará o fornecimento da Consulta Prévia até que:

I - o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do Artigo 55;

II - o interessado execute obras a que se refere o inciso II do Artigo 55.

§ 1º. Ao executar obras com a finalidade de suprir as deficiências constatadas nos incisos do Art. 56 desta Lei, é facultado ao interessado suprir as deficiências de acesso ao parcelamento.

§ 2º. A demonstração das obras propostas no parágrafo anterior será objeto de processo fundamentado e oficializado que garanta a sua execução antes da aceitação do loteamento.

**Art. 57** - Compete à Prefeitura Municipal:

I - expedir a Consulta Prévia, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;

II - informar:

- a) o uso do solo;
- b) a taxa de ocupação;
- c) o coeficiente de aproveitamento;
- d) os recuos;
- e) o número máximo de pavimentos;
- f) as áreas de preservação permanente;
- g) os equipamentos urbanos exigidos;

III - Fornecer material cartográfico.

**Parágrafo único** - A Consulta Prévia deverá ser expedida no prazo de vinte dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de dois anos após a sua expedição.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 58** - Após o recebimento da Consulta Prévia o interessado deverá submeter a solicitação de parcelamento sob a forma de loteamento a exame e a anuência prévia pela Secretaria Municipal de Obras, nos termos estabelecidos pela legislação vigente.

**Art.59** - Após o recebimento da Consulta Prévia e do exame e anuência prévia, o interessado estará habilitado a requerer do órgão competente a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento sob forma de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Público, através de portaria, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos na Consulta Prévia.

**§ 1º** - As plantas do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas na escala de 1:1.000, contando com a indicação de:

- I - divisas do imóvel;
- II - benfeitorias existentes;
- III - árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação permanente;
- IV - nascentes e corpos de água;
- V - equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacências;
- VI - locais alagadiços ou sujeitos à inundação;
- VII - curvas de nível de metro em metro;
- VIII - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;
- IX - apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais;
- X - teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solos, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
- XI - locação de eventuais formações rochosas.

**§ 2º** - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas para cada etapa do projeto.

**§ 3º** - O Poder Público indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

I - os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

- II - as áreas de preservação permanente;
- III - as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- IV - as áreas institucionais a serem municipalizadas.

§ 4º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo órgão competente as diretrizes do loteamento, em prazo não superior a vinte dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

§ 5º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de dois anos.

§ 6º - As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

**Art. 60** - O projeto do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, com cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, em modo digital, contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) orientação magnética e verdadeira;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- e) perfis longitudinais, na escala 1:1000, e transversais, na escala 1:100, de todas as vias de circulação;
- f) sistema de vias com a respectiva hierarquia nos termos estabelecidos por esta Lei;
- g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
- h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- j) quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- elucidação do projeto.
- k) planilha e caminhamento na gleba;
  - l) demais elementos necessários à perfeita e completa
- elucidação do projeto.
- II - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
    - a) denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;
    - b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
    - c) condições urbanística do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;
    - d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
    - e) indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
    - f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.
  - III - cronograma de execução das obras exigidas.
  - IV - projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água;
  - V - projeto completo da rede de coleta de esgoto sanitário, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
  - VI - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária, com prazo máximo de 60 dias;
  - VII - projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;
  - VIII - projetos de meio-fio e sarjetas e pavimentação das vias.

§ 1º - A documentação do projeto enviado para aprovação constará ainda de:

- I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
- II - modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura básica exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- III - memorial descritivo do lote original e do loteamento;
- IV - cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos exigidos;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- V - comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;
- VI - Consulta Prévia;
- VII - Licença Ambiental;
- VIII - uma via contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica para cada etapa do projeto.

§ 3º - O parcelamento do débito referido no inciso I do §1º deste artigo, liberará o loteador desde que haja parcelamento e 10% (dez por cento) do valor do débito fiscal seja pago.

§ 4º - Durante o processo administrativo de loteamento, o loteador deverá manter em dia o parcelamento débito fiscal, sob pena de suspensão do processo até regularização dos débitos.

**Art. 61** - De posse da documentação exigida, o Poder Público terá o prazo de vinte dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

**Parágrafo único** - O Poder Público Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença para execução de serviços e obras dos equipamentos urbanos para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

**Art. 62** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desdobro,

**Art. 63** - É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 64** - Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará, mediante requerimento, ao Poder Público, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- I - projetos geométricos de desmembramento e remembramento, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em papel vegetal e meio digital;
- II - prova de domínio dos lotes ;
- III - certidão negativa de débitos municipais;
- IV - Consulta Prévia expedida pela Prefeitura Municipal, conforme o Artigo 57 desta Lei;
- V - Averbação de Responsabilidade Técnica – ART do profissional.

**Parágrafo único** - Deverão constar obrigatoriamente dos projetos os seguintes elementos:

- I - rumos e distâncias das divisas;
- II - área resultante;
- III - área anterior;
- IV - denominação anterior;
- V - denominação atual;
- VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII - indicação precisa das edificações existentes;
- VIII - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

**Art. 65** - Os projetos, serão apresentados para aprovação nos formatos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Art. 66** - De posse de toda a documentação, o Poder Público expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de quinze dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

**Art. 67** - O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos.

§ 1º - Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§ 3º - A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

loteamento, que poderá ser liberado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 4º - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§ 5º - Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação, poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

**Art. 68 -** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- III - quatro vias de cópias do projeto de modificação.

### CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

#### Seção I Disposições Gerais

**Art. 69 -** O dimensionamento dos lotes e das áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverá ser proporcional à densidade de ocupação prevista, nesta lei.

**Art. 70 -** A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres e de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba e/ou quadra.

**Art. 71 -** No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

**Art. 72 -** Na implantação dos projetos de loteamento ou desmembramento, dever-se-ão preservar as florestas e demais formas de vegetação natural dos estuários de rios e áreas lacustres, bem como a fauna existente.

**Art. 73 -** Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

legislação federal e estadual e municipal, em especial as referentes de reservatórios artificiais e o regime de uso do seu entorno.

**Parágrafo único** - Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

**Art. 74** - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;
- II - em terrenos de mangues e restinga, antes de parecer técnico favorável do órgãos competentes de proteção e conservação do meio ambiente;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII - em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;
- VIII - em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;
- IX - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual e municipal;
- X - nas pontas e pontais do litoral, estuários dos rios numa faixa de 100,00m (cem metros) em torno das áreas lacustres.

**Seção II**

**Dos Distritos Litorâneos e demais Distritos**

**Art. 75** - Em conformidade com Lei Estadual Nº 7.943 de 16 de dezembro de 2004, na área de interesse especial referente aos distritos litorâneos, os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima de 240,00m (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), prevalecendo em qualquer hipótese as disposições da lei municipal, se existir;
- II - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba observada a seguinte proporção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- a) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público, mantida a vegetação existente;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamento comunitários.
- c) 25% (vinte e cinco por cento) do sistema viário.

III - Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

- a) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos sanitários;
- b) rede de escoamento das águas pluviais;
- c) sistema de abastecimento de água potável.

**Art. 76** - Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

**Art. 77** - Não será permitida a deposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, manguezais, na orla dos cursos de água e canais.

**Art. 78** - É vedado a ocupação e a abertura de vias antes de 50,00m (cinquenta metros) contados perpendicularmente a partir da linha do preamar - médio de 33,00m (trinta e três metros).

**Art. 79** - Nos projetos de loteamento, na área litorânea, o sistema de circulação deve assegurar o domínio predominante do pedestre junto à orla, observando provimento de área para estacionamento de veículos e impedimento de vias de tráfego nesses locais.

### Seção III

#### **Dos Loteamentos com Área Superior a 1.000.000,00 m<sup>2</sup>**

**Art. 80** - Os loteamentos oriundos de gleba com área superior a 1.000.000,00m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados), assim registrada no registro de imóveis à data de vigência da Lei Estadual Nº 7.943 de 16 de dezembro de 2004, e a serem implantados fora do distrito sede e da zona de orla marítima, nos termos da referida lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (dez metros), em qualquer hipótese prevalecendo as disposições da lei municipal, se existir;

II - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
  - c) 25 (vinte e cinco por cento) do sistema viário.
- III - Implantação dos seguintes equipamentos urbanos:
- a) rede e equipamento para abastecimento de água potável;
  - b) rede de energia elétrica;
  - c) rede de escoamento de águas pluviais;
  - d) sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários.

**Art. 81** - Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

**Art. 82** - No sistema de vias de circulação do loteamento deverá ser prevista uma via de circulação de veículos, com faixas de domínio, alinhamento a alinhamento, mínima de 20,00m (vinte metros), a cada 1.500,00m (mil e quinhentos metros).

**Art. 83** - Deve ser prevista no projeto de loteamento uma área destinada ao tratamento de esgoto sanitário.

**Art. 84** - Quando o loteamento se destinar à edificação de Conjunto Habitacional de Interesse Social, a área mínima do lote será de 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) com frente de 8,00m (oito metros), respectivamente.

**Seção IV**

**Dos Loteamentos Industriais**

**Art. 85** - Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser localizados em zonas destinadas à instalação de indústria definidas em esquema de zoneamento urbano, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

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

- I - situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- II - localizar-se em áreas cujas condições favorecem a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- III - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme portaria do órgão ambiental competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

IV - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes desses serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;

V - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais;

VI - localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

**Art. 86** - Nos loteamentos destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 10% (dez por cento) para espaço livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

II - Implantação no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- a) rede de equipamento para distribuição de água;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) rede de escoamento de águas pluviais;
- d) rede de energia elétrica;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios fios.

f) implantação de arborização e paisagismo como cinturão verde no entorno da construção.

§ 1º - Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo.

§ 2º - O Poder Público poderá adquirir as áreas definidas como de interesse industrial e, ceder, mediante concessão de uso ou doação, à iniciativa privada que demonstre interesse e capacidade de investimento.

§ 3º - Os requisitos exigidos das empresas interessadas, bem como os incentivos fiscais, isenções, prazos de investimento, retorno social e outros julgados necessários serão definidos pelo CPDM e apresentados em formato de projeto de lei ao Poder Executivo que os enviará à Câmara Municipal.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

### Seção V

#### Da Responsabilidade do Loteador

**Art. 87** - São de responsabilidade do loteador a execução das obras e as instalações de:

- I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;
- III - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV - rede de distribuição de água potável;
- V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;
- VI - passeios;
- VII - viabilizar, em parceria com Poder Público, o sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário.

**Art. 88** - Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação sub-normal ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público e anuência do Conselho do Plano Diretor Municipal, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - rede de água potável;
- IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - cascalho compacto.

§ 1º - As obras complementares exigidas neste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar do início da ocupação.

§ 2º - O Poder Público poderá ceder equipamentos, máquinas e pessoal à iniciativa privada para incentivar a urbanização de glebas através de loteamento ou outro investimento, após aprovação pelo CPDM que definirá os limites do apoio administrativo e a contra-partida social.

### Seção VI

#### Do Sistema Viário

**Art. 89** - O sistema rodoviário municipal constituído por estradas deve ser planejado e implantado de modo a atender suas funções específicas e segundo o

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

critério técnico de dar-lhe a forma característica de malha, adequadamente interligado ao sistema viário urbano, as estradas vicinais e aos sistemas rodoviários estadual e federal.

**Parágrafo único** - As principais funções a considerar no planejamento e implantação das rodovias municipais são:

- Município;  
da produção em geral;  
estaduais e federais.
- I - assegurar o livre trânsito público nas diferentes zonas do
  - II - proporcionar facilidades de intercâmbio e de escoamento
  - III - permitir o acesso de glebas e terrenos às rodovias

**Art. 90** - O sistema rodoviário municipal é constituído pelas estradas existentes, organicamente articulados entre si, localizados nas diferentes zonas.

**Art. 91** - O sistema viário urbano, um dos elementos estruturadores do espaço urbano, tem por objetivo:

- I - garantir a circulação de pessoas e bens, em todo espaço urbano, de forma cômoda e segura;
- II - possibilitar a fluidez adequada do tráfego, visando atingir os padrões de velocidade média compatíveis com as diversas categorias funcionais das vias;
- III - garantir um transporte em condições adequadas de conforto;
- IV - atender as demandas do uso e ocupação do solo;
- V - permitir a adequada instalação das redes aéreas e subterrâneas dos serviços públicos.

**Art. 92** - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público, de conformidade com o que estabelece o Plano Diretor Municipal.

**Art. 93** - As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia com a autoridade competente que considerará:

- I - vias arteriais, com faixas de domínio com um mínimo de 35,00m (trinta e cinco metros), faixas de rolamento de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas de rolamento por sentido, sendo que em havendo mais de quatro faixas por sentido deve existir separação física;
- II - vias distribuidoras, com faixa de domínio com o mínimo de 24,00m (vinte e quatro metros) e o máximo de 45,00m (quarenta e cinco metros), faixas de rolamento de 3,0m (três metros) de largura cada uma, devendo ter duas ou três faixas de rolamento por sentido, inclusive estacionamento;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026  
[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

III - vias de acesso, com faixa de domínio de 9m (nove metros) a 22m (vinte e dois metros), faixas de rolamento de no mínimo 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, inclusive estacionamento;

IV - os estacionamentos ao longo da via, terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

V - ciclovias, destinadas à circulação de bicicletas não motorizadas, com largura mínima de 2,0m (dois metros), se unidirecional, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) se bidirecional;

VI - vias de pedestres com largura mínima de 3,00m (três metros) garantindo a continuidade do traçado e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - No caso da impossibilidade de prolongamento das vias secundárias ou ligação com outras vias, deverá ser resolvida de modo a permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

§ 2º - As vias de pedestres poderão ter faixa ajardinada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade transversal de 3% (três por cento).

§ 3º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non ædificandi* de 15 (quinze metros) metros de cada lado, observando legislação pertinente.

§ 4º - Ao longo das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa *non ædificandi* de 60m (sessenta metros).

Art. 94 - O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 95 - A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento) e côncava, observando-se o seguinte:

I - a declividade será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);

III - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

IV - as vias devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou no mínimo a cada 12,00m (doze metros).



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**Art. 96** - No meio-fio junto às esquinas é obrigatória a construção de rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com a dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com inclinação de 0.3 %.

### **Seção VII** **Das Chácaras de Recreio**

**Art. 97** - É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio, de baixa densidade.

**Art. 98** - Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto na Lei n.º 6.766/79, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

- I - serão exigidos do loteador os mesmos equipamentos urbanos obrigatórios para o loteamento urbano; exceto:
  - a) rede de escoamento de águas pluviais, quando prescindível;
  - b) meio fio.
- II - deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;
- III - os serviços de implantação dos equipamentos urbanos são de responsabilidade do loteador;
- IV - a área mínima das chácaras será de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;
- V - a profundidade mínima admissível é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote, e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- VI - a largura mínima admissível é de 25,00m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;
- VII - sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações, não podendo o máximo da área construída ser superior a 50% , a qual será considerada área de drenagem.

### **Seção VIII** **Dos Condomínios por Unidades Autônomas**



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

**Art. 99** - É admitida a implantação de condomínios por unidades autônomas na forma da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e, ainda, na forma de loteamento ou desmembramento, atendendo aos seguintes requisitos:

I - o loteador deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o loteamento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II - o loteamento deve localizar-se na Zona de Desenvolvimento Urbano;

III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, não deve interromper a continuidade de vias principais ou secundárias.

**Art. 100** - Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação e manutenção de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, energia elétrica e iluminação pública, do tratamento das áreas de uso comum, bem como, de depósito para armazenagem de resíduos sólidos com acesso à via pública;

**Seção IX**  
**Da Aceitação**

**Art. 101** - Após a conclusão das obras de infra-estrutura básica determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público Municipal procederá, mediante Decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

**Art. 102** - A aceitação poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art. 103** - Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I. escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II. comprovante de registro do loteamento;

III. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente.

**Art. 104** - Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público Municipal editará e publicará Decreto de aceitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

§ 1º - Independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

§ 2º - O Poder Público poderá delegar poderes ao órgão competente para, mediante ato normativo, dar o aceite para loteamentos, assim considerados pelo CPDM, como de pequeno e médio impacto ambiental.

§ 3º - O CPDM, por ato normativo, estabelecerá os prazos para a regularização dos atos de que trata o *caput* deste artigo.

### CAPÍTULO V DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, GESTÃO URBANA E INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

#### *Seção I Composição e Objetivos*

**Art. 105** - Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana - SMPGU, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos que visam a permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

**Art. 106** - São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I - instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana e rural;
- II - buscar a transparência e a democratização dos processos de tomada de decisão sobre assuntos de interesse público;
- III - instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para o detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor Municipal;
- IV - atuar na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão das políticas, programas, projetos e ações concernentes ao planejamento e à gestão urbana e rural e com suas respectivas estratégias e instrumentos.

#### *Seção II Instrumentos de Gestão e Participação Popular*

**Art. 107** - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é composto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento e gestão do território urbano do Município de Itapemirim e utiliza os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de Gestão:

---

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- Encontro da Cidade;
- a) Conferência Municipal de Política Urbana e Rural -
  - b) Assembléias Territoriais de Política Urbana e Rural;
  - c) Fórum da Cidade;
  - d) Conselho Municipal do Plano Diretor - CPDM;
  - e) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
  - f) Sistema de Informações Municipais - SIM;
  - g) Orçamento Participativo - OP;
- II - instrumentos de participação popular:
- a) debates;
  - b) consultas públicas;
  - c) iniciativa popular de projetos de lei;
  - d) iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
  - e) plebiscito;
  - f) referendo popular.

**Parágrafo único** - Fica assegurada a participação da população no processo de gestão democrática da política urbana.

**Art. 108** - É assegurado aos cidadãos do Município de Itapemirim o direito de receber dos órgãos públicos informações e esclarecimentos, bem como de examinar os autos e documentos, assim como apresentar alegações escritas.

**Art. 109** - O Executivo submeterá, anualmente, ao CPDM, relatório de avaliação da política urbana articulada com o plano de ação para o ano seguinte.

**Parágrafo único** - Após a análise efetuada pelo CPDM, o Poder Executivo Municipal dará publicidade ao relatório referido, no caput deste artigo por meio de jornal de circulação local e o enviará à Câmara Municipal.

**Seção III**

**Do encontro da Cidade**

**Art. 110** - O Encontro da Cidade ocorrerá, ordinariamente, a cada dois anos, e, extraordinariamente, quando convocado pelo CPDM ou pelo chefe do Poder Executivo quando da necessidade de alteração do PDM em virtude de comprovação técnica de efeitos nocivos aos princípios e valores tutelados nesta lei.

**Parágrafo único** - Os Encontros serão abertos à participação de todos, sendo reservado o direito a voto aos maiores de dezesseis anos e domiciliado ou residente no Município de Itapemirim.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

**Art. 111** - O Encontro da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar e propor as diretrizes da política urbana do Município de Itapemirim;
- II - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequação das ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanos;
- III - debater os relatórios de avaliação da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV - recomendar ações públicas prioritárias para o biênio seguinte;
- V - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

**Art. 112** - O funcionamento, a organização e o regimento interno do Encontro da Cidade serão regulamentados por ato normativo do CPDM com a homologação pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Seção IV**

**Das Assembléias Territoriais de Política Urbana**

**Art. 113** - As Assembléias Territoriais de Política Urbana se realizarão sempre que necessário, com o objetivo de ouvir a população das diversas regiões da cidade sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade para o fim de:

- I - ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do CPDM;
- II - indicar, mediante eleição, os candidatos à representação popular no CPDM;
- III - auxiliar na elaboração, implementação e monitoramento das políticas urbanas;

**Parágrafo único** - A forma de convocação e o funcionamento das Assembléias Territoriais de Política Urbana e Rural serão regulamentadas por ato do CPDM.

**Seção V**

**Do Fórum da Cidade**

**Art. 114** - Fica instituído o Fórum da Cidade, órgão consultivo do Poder Executivo, reunindo os seguintes Conselhos Municipais relacionados à política urbana:

- I - Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM;

---

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- II - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMSEMA;
- III - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS;
- IV - Conselho Municipal de Turismo – COMTUR;
- V - Conselho Municipal de Defesa Civil - COMDEC.

§ 1º - O Fórum da Cidade será convocado, total ou parcialmente, de acordo com a temática a ser discutida, pelo Executivo Municipal, sempre que se fizer necessária à discussão de matérias relacionadas à política urbana.

§ 2º - A inclusão de outros conselhos no Fórum da Cidade será feito a critério do CPDM.

**Seção VI**

**Do Conselho do Plano Diretor Municipal**

**Art. 115** - Permanece instituído o Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, órgão deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, presidido pelo titular da Gerência Técnica e Planejamento e Gestão, composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:

- I - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:
- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes de entidade pública de saneamento;
  - b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMAP;
  - c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da SEMOB;
  - d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da PGM;
- II - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes da sociedade civil distribuídos do seguinte modo:
- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades profissionais ligadas ao planejamento urbano (CREA);
  - b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do mercado imobiliário e construção civil;
  - c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do comércio e da indústria;
  - d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades cartorárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

III - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes de moradores da região, distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do Distrito da Sede;
- b) 1 (um) titulares e 1 (um) suplente representantes do Distrito de Itaipava;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do Distrito de Rio Muqui;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do Distrito de Itapecoá.

§ 1º - Os representantes arrolados no inciso I serão indicados diretamente pelo Poder Público Municipal, através dos titulares das chefias superiores dos órgãos públicos.

§ 2º - As entidades arroladas no inciso II deste artigo deverão estar constituídas no mínimo há dois anos e deverão indicar seus representantes através de reunião previamente convocada para este fim.

§ 3º - Os membros do CPDM arrolados no inciso III serão indicados mediante a realização de Assembléias Territoriais de cada Região Administrativa.

§ 4º - Os representantes arrolados nos incisos II e III não poderão ser escolhidos dentre os servidores públicos do município de Itapemirim.

§ 5º - As deliberações do CPDM relativas às alterações das legislações urbanas e demais matérias pertinentes ao desenvolvimento e expansão urbana e rural do Município de Itapemirim poderão sofrer vetos do Poder Executivo, com as devidas justificativas técnicas.

§ 6º - A composição do Conselho do Plano Diretor Municipal, estabelecida neste artigo, será nomeada, através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da vigência desta Lei.

§ 7º - O mandato dos membros do CPDM, com exceção dos arrolados no inciso I do "caput" deste artigo será de 2 (dois) anos prorrogável por igual período.

§ 8º - O CPDM contará com estrutura administrativa própria, conforme regulamentado por ato do Poder Executivo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, após publicação desta Lei, e homologado pela Câmara Municipal; e cujos cargos necessários ao seu pleno funcionamento será proposto pelo referido órgão deliberativo, e após anuência do Chefe do Poder Executivo Municipal, criados por legislação específica.

§ 9º - Quando necessário o CPDM poderá solicitar a participação de representantes de instituições de ensino superior visando o assessoramento técnico.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

### Art. 116 - Compete ao CPDM:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II - analisar, propor e aprovar eventuais alterações no Plano Diretor Municipal antes de serem submetidas à aprovação da Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade e, ainda, ajustar os limites entre as zonas de uso, nos casos previstos nesta Lei;
- III - analisar a implantação de usos e aprovar projetos e obras nas Zonas de Proteção Ambiental - ZPA1,2 e 3;
- IV - apreciar a instituição de novas ZEIS 1, 2 e 3;
- V - apreciar os Planos Específicos para as Zonas de Equipamentos Especiais;
- VI - aprovar alterações da classificação viária;
- VII - aprovar as alterações de projetos de alinhamento;
- VIII - aprovar o enquadramento de atividades não previstas nesta Lei;
- IX - analisar as alterações do valor e local de ocorrência dos afastamentos;
- X - analisar a diminuição do número de vagas para estacionamento de veículos em equipamentos públicos;
- XI - aprovar os estudos de viabilidade de ocupação em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido;
- XII - analisar e aprovar todos os atos relativos ao tombamento e identificação de edificações de interesse de preservação;
- XIII - aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- XIV - analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- XV - gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XVI - acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XVII - acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- XVIII - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- XIX - zelar pela integração das políticas setoriais;
- XX - discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- XXI - convocar, extraordinariamente, a Conferência Municipal de Política Urbana - Encontro da Cidade;

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- XXII - convocar audiências e debates públicos;  
XXIII - elaborar e aprovar o regimento interno;  
XXIV - aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança;  
XXV - discutir e aprovar, juntamente com o CMHIS, os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, bem como o Guia de Orientação para realização de EHIS;  
XXVI - deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;  
XXVII - identificar, juntamente com o CMHIS, ZEIS 3 e edificações vazias, para fins de implantação de EHIS que serão objeto de lei específica;  
XXVIII - apreciar recursos de revisão da Comissão Técnica de Avaliação de Impacto Urbano - CTA para Empreendimentos Especiais;  
XXIX - estabelecer as diretrizes para análise e avaliação por parte da CTA.

§ 1º - As decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, no âmbito de sua competência, deverão ser consolidadas em Resoluções, com a homologação pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º - As decisões do CPDM serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes, através de voto, obrigatoriamente, aberto.

§ 3º - Nos casos previstos nos incisos II e IV deste artigo, as decisões do CPDM, excepcionalmente, serão tomadas com aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros presentes.

§ 4º - O CPDM, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

§ 5º - O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico, operacional e financeiro necessário ao pleno funcionamento do CPDM.

§ 6º - As reuniões do CPDM serão realizadas com um quorum mínimo de metade mais um de seus membros.

### Seção VII

#### Dos Debates, Audiências e Consultas Públicas

Art. 117 - O Poder Executivo incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual como condição obrigatória para sua aprovação.

Art. 118 - A Audiência Pública é uma instância de discussão onde a administração pública informa e esclarece dúvidas sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana, de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercerem o direito à informação e o direito de

MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

manifestação sobre estes mesmos projetos, sendo obrigatória, sob pena de nulidade do ato, nos casos de aprovação nos casos de EIV.

**Art. 119** - O debate é uma instância de discussão onde a administração pública disponibiliza de forma equânime, tempo e ferramentas para a exposição de pensamentos divergentes sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos.

**Parágrafo único** - Os debates poderão ser requeridos até 10 (dez) dias após a realização da audiência pública, pelo CPDM ou mediante apresentação de requerimento de associações constituídas há mais de um ano, que tenham dentre suas atribuições a defesa dos interesses envolvidos na discussão ou assinado por, no mínimo, 30% do número de participantes da audiência supracitada, contendo nome legível e identificação.

**Art. 120** - A consulta pública é uma instância na qual a administração pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado, sendo que a mesma é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, nos casos de Operação Urbana Consorciada e nos casos de relevante impacto para a cidade na paisagem, cultura e modo de viver da população e adensamento populacional.

**Art. 121** - A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

**Art. 122** - A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que a antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurado o mínimo de 3 (três) inserções em jornal de circulação local, a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da Prefeitura Municipal e notificação obrigatória às entidades civis não participantes do CPDM.

**Art. 123** - As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados e, quando realizada em dias úteis, será em período noturno, em horário a ser definido no ato de convocação.

**Parágrafo único** - Ao final de cada reunião será elaborado relatório contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo administrativo correspondente a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

**Art. 124** - Terá direito a voto o domiciliado ou residente no município de Itapemirim.

**Art. 125** - Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 126** - Para a iniciativa popular dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, será necessária a manifestação de pelo menos 1% (um por cento) dos domiciliados e residentes, com base nos dados populacionais do IBGE; no caso

---

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. - Centro - Itapemirim(ES) - CEP.: 29.330-000 - tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

do Município e Distritos e, quando se tratar de bairros ou localidades será exigido 1/3 (um terço) dos domiciliados e residentes locais, com a permissão de voto a todos os maiores de 16 anos (dezesseis).

**Art. 127** - O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

**Parágrafo único** - O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão.

**Art. 128** - O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

**Seção VIII**

**Do Sistema de Informações Municipais – SIM**

**Art. 129** - O Sistema de Informações Municipais - SIM tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**Art. 130** - As bases informacionais do SIM deverão abranger todos os Distritos de Itapemirim e ser georeferenciadas;

**Art. 131** - O SIM deverá reunir e manter atualizadas as seguintes bases de informação:

- I - os cadastros completos de todos os setores do governo municipal;
- II - todos os indicadores sociais, econômicos e ambientais produzidos pelos órgãos de pesquisa federais, estaduais e municipais;
- III - os resultados de todas as análises realizadas por técnicos do governo municipal e por consultorias contratadas;
- IV - todos os dados do orçamento municipal e repasse de verbas.

**Art. 132** - O SIM deverá produzir um anuário com os indicadores do seu acervo a ser divulgado publicamente.

**Art. 133** - Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições e responsabilidades de cada órgão da Administração Municipal com relação ao SIM.

**Art. 134** - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:



- I - da simplificação;
- II - da economicidade;
- III - eficácia;
- IV - clareza;
- V - precisão, e;
- VI - segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- VII - democratização;
- VIII - publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor Urbano.

**Seção IX**

**Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 135** - Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências inter-governamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - transferências de pessoa física;
- VI - receitas provenientes da utilização de bens públicos - edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo - não afetados por programas Habitacionais de Interesse Social;
- VII - valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- VIII - receitas oriundas de programas de regularização fundiária custeadas por este fundo;
- IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- X - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XI - multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;
- XII - doações;
- XIII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º - O Conselho do Plano Diretor Municipal será responsável pela gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano, competindo-lhe especificamente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

- I - estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo, de acordo com as destinações previstas;
- II - encaminhar e aprovar, anualmente, a proposta de orçamento do Fundo e de seu plano de metas;
- III - aprovar as contas do Fundo antes de seu envio aos órgãos de controle interno;
- IV - dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo nas matérias de sua competência;
- V - definir normas, procedimentos e condições operacionais;
- VI - dar publicidade às decisões, às análises das contas do Fundo e aos pareceres emitidos através de jornal de grande circulação ou de publicação em diário oficial;
- VII - fiscalizar a execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas nos estudos de impacto de vizinhança.

§ 2º - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor Municipal, especialmente:

- I - implantação de equipamentos sociais comunitários;
- II - proteção e recuperação de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico;
- III - elaboração e implementação de projetos urbanísticos;
- IV - montagem de uma base de dados consistente que possibilite a geração de informações e indicadores para o monitoramento, planejamento e gestão urbana;
- V - avaliação sistemática do mercado imobiliário;
- VI - regularização fundiária complementar e suplementar ao Fundo Municipal de Habitação;
- VII - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- VIII - criação de espaço público de lazer e área verde;
- IX - execução das medidas mitigadoras definidas nos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV;
- X - diagnóstico, elaboração e/ou implementação de outros planos e projetos não previstos nos incisos acima que objetivem o atendimento das diretrizes e ações estratégicas das políticas urbanas expressas nesta lei.

**CAPÍTULO VI  
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Seção I**

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

**CNPJ.: 27.174168/0001-70**

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP : 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

---

**Disposições Gerais**

**Art. 136** - Todos os atos referentes à infração desta Lei serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

**Art. 137** - Os valores das multas determinadas nesta Lei serão aplicadas pelo CPDM e ratificadas pelo Poder Executivo mediante ato administrativo com base nos Códigos vigentes.

**Art. 138** - A aplicação e o pagamento da multa, quando for o caso, não eximem o infrator da cassação do alvará de licença.

**Art. 139** - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo será regulamentada pelo CPDM, e ratificadas por ato administrativo do Poder Executivo Municipal.

**Art. 140** - Todas as atividades realizadas no território do Município serão, obrigatoriamente, objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

§ 1º - Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º - A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º - A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º - Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

**Seção II**

**Das Infrações referentes ao Parcelamento do Solo**

**Art. 141** - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, gradual, de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

### Seção III

#### *Das Infrações Referentes ao Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento*

**Art. 142** - O descumprimento do disposto nesta Lei, no que se refere ao uso e Ocupação do Solo e Zoneamento, sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo de 30 dias para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a 5 (cinco) e não superior a 500 (quinhentos) Valor Base (VB);

III - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.

### Seção IV

#### *Das Disposições Finais e Transitórias*

**Art. 143** - As Leis de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e o Plano Plurianual de Investimentos deverão observar os objetivos, diretrizes e planos estabelecidos no Plano Diretor do Município de Itapemirim.

**Art. 144** - O encaminhamento de qualquer proposta de alteração do disposto no Plano Diretor fica condicionado à prévia apreciação do CPDM.

**Art. 145** - O Poder Executivo Municipal deverá promover articulação com o Governo Estadual para a definição e demarcação dos limites das Zonas de Proteção Ambiental e de Recuperação Ambiental, nos termos estabelecidos pelo Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro.

**Art. 146** - O CPDM tem um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para promover de modo definitivo as Zonas de Desenvolvimento Urbano, nos termos desta lei.

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 147** - O Executivo Municipal deverá articular-se com o Coordenador Geral do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro/ES no sentido de definir o limite das demais macrozonas.

**Art. 148** - O solo rural a ser acrescido às Macrozonas Urbanas dependerão de previa anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos estabelecidos pelo Art. 53 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 149** - O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto pelo menos a cada cinco anos, podendo, ainda, os zoneamentos serem revistos a qualquer momento, observando-se a gestão democrática desta Lei.

**Art. 150** - O Conselho do Plano Diretor Municipal é órgão permanente da Estrutura Administrativa e deverá ser estruturado no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

**Art. 151** - Faz parte integrante desta Lei o Documento Técnico do Plano Diretor Municipal, constante do Anexo 2, desta lei.

**Art. 152** - Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei.

**Art. 153** - As indicações para a delimitação das zonas serão feitas sempre através de audiências públicas com a comunidade interessada.

**Art. 154** - Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerá sempre os índices de maior intensidade de uso para os dois lados da via, quando de mesmo uso.

**Art. 155** – As disposições do Capítulo IV deverão ser observados pela Administração Pública Municipal quanto à conservação, ampliação e abertura de novas vias.

**Art. 156** – Nos projetos de desmembramento de áreas urbanas de até 100.000M<sup>2</sup>, com saneamento, infra-estrutura urbana, cadastro imobiliário e construções, poderão ser regularizadas sem reserva de áreas públicas e comunitárias, sem regularização individual de cada construção existente, desde que observados os seguintes requisitos:

- I – seja a área regularizada em sua integralidade;
- II – esteja a área formada em quadras ou glebas;
- III – a área poderá ser regularizada sem estar cercada, desde que todas as suas quadras ou glebas estejam piquetadas em suas cabeceiras;
- IV – que a largura mínima das ruas existentes seja de 08 (oito) metros;

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMIRIM

---

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

V – existindo dívida ativa, será paga integralmente ou poderá a área ser regularizada desde que permaneça a dívida ativa sobre a área regularizada e, ainda, poderá haver transferência de obrigação do pagamento da dívida ativa existente na proporção de cada desmembramento de área dentro de cada quadra ou gleba.

**Art. 157** – É de caráter obrigatório ao Poder Público Municipal tornar pública, mediante publicação escrita, e comunicação ao Ministério Público a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

**Art. 158** – O Poder Executivo Municipal e o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, conforme disposição, regulamentará os procedimentos administrativos necessários ao cumprimento da presente Lei.

**Art. 159** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrários; e, nos casos omissos e não previstos o Poder Executivo Municipal utilizar-se-á do disposto na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2007 – Estatuto da Cidade.

Itapemirim-ES, 09 de outubro de 2006.

  
**NORMA AYUB ALVES**  
Prefeita Municipal

---

**MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM**

CNPJ.: 27.174168/0001-70

Praça Domingos José Martins, s/nº. – Centro – Itapemirim(ES) – CEP.: 29.330-000 – tel (28) 3529-6026

[www.itapemirim.es.gov.br](http://www.itapemirim.es.gov.br)