



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM N.º 24/2024

Fundão/ES, 28 de agosto de 2024.

Ao Exmo. Sr.

PAULO ROBERTO COLE

Presidente da Câmara Municipal de Fundão/ES

Senhor Presidente,

Temos a grata satisfação de encaminhar a essa Egrégia Casa de Lei, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, o incluso projeto de que **“Institui o Parcelamento do Solo do Município de Fundão e dá outras providências”**.

A minuta de Projeto de Lei ora apresentada trata da revisão parcial da atual disciplina do Parcelamento do Solo, previsto na Lei Municipal N.º 1.003, de dezembro de 2015 (Plano Diretor Municipal – PDM). A presente revisão tem como objetivo promover as adequações instituídas pelo Projeto de Lei n.º 52/2024, que “institui o Plano Diretor Municipal do Município de Fundão”.

É de suma importância reiterar que a revisão do Plano Diretor Municipal – PDM é essencial na garantia da política de desenvolvimento urbano e parte integrante do processo de planejamento municipal, englobando o território do Município como um todo.

Neste sentido, destacamos que esta região está em crescente e acelerado desenvolvimento, notadamente os municípios de Serra, Aracruz e Santa Teresa, causando considerável impacto social, político, econômico e fundiário neste Município.

Ademais, o Tribunal de Contas do Espírito Santo (TCE-ES) está acompanhando a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de alguns municípios do estado. O objetivo é garantir que os municípios desenvolvam e aproveitem o PMD, que é considerado um guia para os outros planejamentos territoriais.

Desta forma, em atendimento ao Estatuto da Cidade e as recomendações do TCE-ES, o Poder Executivo deu início à revisão do Plano Diretor Municipal em 2022, com a elaboração do Diagnóstico Intersetorial Integrado da Cidade de Fundão, coordenado pela então Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento com o apoio de técnicos de diversos órgãos municipais reunidos no Conselho do Plano Direto Municipal – CPDM.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Em 2023, foi estruturada uma equipe técnica de acompanhamento da legislação que culmina no Plano Diretor Municipal e toda sua ramificação que é necessária para elucidação dos objetivos e diretrizes do PDM, entre elas, a matéria que dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Fundão/ES.

Foram realizadas 6 (seis) reuniões plenárias com este grupo, que tiveram como foco apresentações dos consensos e alinhamentos técnicos sobre as bases da Política Urbana (princípios, objetivos e diretrizes); do Diagnóstico Intersectorial Integrado; e do andamento das discussões sobre o macroordenamento, zoneamento e o uso e ocupação do solo.

Iniciou-se no ano de 2023 uma nova fase, em que organizações representativas da sociedade civil foram convidadas a participarem de debates, audiências e consultas públicas, no intuito de promover uma gestão urbana mais participativa, transparente e democrática, bem como possibilitando a intervenção e participação da sociedade nos processos de tomada de decisão relacionadas à revisão do PDM.

O processo participativo se estendeu a reuniões semanais para o debate entre os representantes de todos os grupos. Esta etapa de elaboração da minuta reuniu mais de 100 participantes e muitas ideias fomentadas neste período estão presentes no Projeto de Leis de Revisão do Plano Diretor Municipal, do Perímetro Urbano, do Parcelamento do Solo, de Usos e Ocupação do Solo e, por fim, o Código de Obras e o Código de Postura do município de Fundão.

No mês de agosto e setembro de 2023, visando consolidar a construção democrática da Lei, foram realizadas pelo Poder Executivo 2 (duas) audiências públicas.

Ao longo do mês de julho e agosto do corrente ano a equipe técnica da Prefeitura trabalhou na redação final do texto do Projeto de Lei, disponibilizado para consulta on-line através do link: https://www.fundao.es.gov.br/uploads/files/revisao_pdm/minuta/minuta-parcelamento-do-solo-fundao.pdf.

A implementação da política urbana alinhada aos preceitos da Agenda 2030 e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da ONU, visando uma cidade mais justa e equitativa, mais sustentável e mais compacta, com respeito ao patrimônio natural e cultural e que possibilite a melhoria da qualidade de vida da população é o objetivo primordial do Plano Diretor Municipal e das Leis, espelhado em todos os títulos através de diversas estratégias de implementação.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Assim, o Município solicita a adoção dos procedimentos necessários à apreciação e votação, em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma do art. 39, § 1º, da Lei Orgânica do Município de Fundão/ES, tendo em vista o relevante interesse público que permeia a matéria.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos votos de alta estima e consideração à Vossa Excelência a aos demais pares dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,



GILMAR DE SOUZA BORGES
Prefeito Municipal







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI N.º 54/2024.

**INSTITUI O PARCELAMENTO DO SOLO
DO MUNICÍPIO DE FUNDÃO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FUNDÃO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,
fazsaber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece as Normas e as condições para parcelamento do solo urbano no município, observando as normas definidas na Lei Federal nº 6.766 de 16 de dezembro de 1979, na Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e na Lei Estadual N. 7.943 de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas e de urbanização específica, definidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento remembramento ou condomínio urbanístico de lotes, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Área do Parcelamento:** refere-se à extensão total da propriedade sujeita a loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico;
- II - Área do Domínio Público:** representa a extensão ocupada por vias de circulação, ruas, avenidas, praças, áreas verdes, jardins, parques, bosques e espaços institucionais ou destinados a equipamentos comunitários;
- III - Área não Edificante:** refere-se à porção de terreno na qual não é permitida a realização de qualquer construção;
- IV - Área Total dos Lotes:** consiste na diferença entre a área do parcelamento e a extensão ocupada pelo domínio público;
- V - Áreas Verdes Urbanas:** são espaços, tanto públicos quanto privados, caracterizados pelo predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada. Essas áreas são estipuladas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinadas a fins como recreação, repouso, lazer, parques urbanos, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou aprimoramento paisagístico, proteção de bens e expressões culturais. São permitidas instalações de mobiliário urbano para apoiar essas atividades, bem como atividades esportivas, desde que sejam espaços abertos e permeáveis;
- VI - Arruamento:** refere-se à ação de criar uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- VII - Condomínio urbanístico de lotes:** divisão da gleba ou terreno em unidades autônomas com áreas privativas de solo, destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.
- VIII - Desmembramento ou Desdobro:** trata-se da subdivisão de áreas/terrenos em lotes destinados à construção, aproveitando o Sistema Viário existente, sem envolver a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- IX - Equipamentos Comunitários:** referem-se aos equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- X - Equipamentos Urbanos:** representam os equipamentos públicos responsáveis pelo abastecimento de água, sistema de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água pluvial e infraestrutura de rede telefônica.
- XI - Loteamento:** consiste na divisão de uma gleba em lotes destinados à construção, envolvendo a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.
- XII - Gleba:** refere-se à área de terra que não passou por subdivisão sob a regulação da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, é uma porção de terra que não foi loteada ou desmembrada durante a vigência dessa legislação.
- XIII - Remembramento ou Unificação:** consiste na fusão de dois ou mais terrenos ou lotes urbanos adjacentes, transformando-os em uma única propriedade.
- XIV - Reserva Legal:** refere-se à porção de território situada dentro de uma propriedade ou posse rural, demarcada com o propósito de garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais da propriedade rural. Sua função inclui auxiliar na conservação e reabilitação dos processos ecológicos, bem como promover a preservação da biodiversidade, servindo também como refúgio e proteção para a fauna silvestre e a flora nativa.
- XV - Via de Circulação:** trata-se da rota designada para o deslocamento de veículos e pedestres.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º. O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da legislação municipal.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;
- VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente.

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

§ 2º. A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

TÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º. O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor, aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais exigências da legislação municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 7º. Em nenhuma circunstância, os arruamentos ou loteamentos podem interferir no fluxo natural das águas nas bacias hidrográficas correspondentes. As obras necessárias devem ser realizadas em vias públicas ou em faixas previamente destinadas para esse fim.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. Os cursos d'água perenes e intermitentes não poderão ser desconsiderados, retificados ou canalizados, sem a prévia apresentação da justificativa acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes acerca da outorga das águas e da proteção da vegetação das áreas de preservação permanente dos respectivos corpos hídricos.

Art. 8º. Faixas sanitárias ou de servidão podem ser requeridas nos parcelamentos, tanto na modalidade de loteamentos quanto em condomínios urbanísticos de lotes, relacionadas à infraestrutura urbana (como rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica subterrânea). Essas faixas representam uma reserva não edificável de 5 (cinco) metros, devendo ser devidamente registradas na matrícula do imóvel.

Art. 9º. Os loteamentos deverão atender ao disposto neste capítulo e às exigências da legislação Federal e Estadual pertinentes quanto aos requisitos urbanísticos necessários à sua aprovação.

Art. 10. É terminantemente vedada a realização de qualquer forma de parcelamento de terrenos urbanos sem a prévia aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal. Essa aprovação deve estar em conformidade com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a presente Lei de Parcelamento do Solo Urbano e as normas de registros públicos.

CAPÍTULO II
DOS LOTEAMENTOS

Art. 11. Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observadas as seguintes proporções:

a) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável para áreas verdes;



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- b) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável equipamentos comunitários e urbanos;
- c) até 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável para vias públicas.

§ 1º. No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º. A Comissão de Parcelamentos apreciará a localização indicada de áreas verdes e de uso institucional, podendo ainda apresentar diretrizes ao proprietário a respeito da sua indicação, e, de forma motivada e técnica, indeferir os projetos que apresentem localizações inconvenientes para áreas verdes e áreas institucionais.

§ 3º. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 4º. As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos, quando não confrontarem com outras áreas públicas.

§ 5º. As áreas a serem doadas para a finalidade institucional devem ter área mínima equivalente ao lote mínimo exigido na zona com o mínimo de testada exigida onde o terreno estiver situado

Art. 12. A aprovação das construções nos loteamentos será concedida pelo órgão competente do Município após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e o registro do projeto. Esse processo deve estar em conformidade com os parâmetros e índices construtivos estabelecidos no zoneamento correspondente, conforme descrito na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

Art. 13. Com relação à aplicação desta Lei, entende-se o seguinte:

I - Área privativa: refere-se à unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Área de uso comum: corresponde àquela destinada às áreas comuns, incluindo a construção de vias de circulação interna, espaços verdes, equipamentos públicos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 14. Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes destinados a fins residenciais, seja na sede ou nos distritos, o empreendedor deve disponibilizar ao Município, sem custos adicionais, uma área equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da extensão total do empreendimento. Essa área será destinada ao uso público e classificada como institucional.

§ 1º. A área mencionada neste artigo deve situar-se fora dos limites da área condominial, sendo sua localização sujeita à prévia aprovação da Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. Deve ser reservada uma porção equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área privativa do empreendimento, destinada à criação de áreas comuns de lazer e/ou à construção de edificações de convivência internas ao empreendimento.

Art. 15. Quando for necessário promover a continuidade, abertura ou alargamento de vias públicas nas proximidades, os projetos de infraestrutura urbana, devidamente aprovados, devem ser executados e posteriormente doados ao município.

Parágrafo Único. Condomínios Urbanísticos de Lotes em terrenos de até 20.000 (vinte mil metros quadrados), citado no art. 13 desta Lei, poderão doar ao Município somente o sistema viário externo, caso houver necessidade.

Art. 16. A articulação do sistema viário interno do Condomínio Urbanístico deve conectar-se com o sistema viário público já existente ou planejado, em pelo menos um ponto ou local.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 17. O Condomínio Urbanístico de Lotes será cercado, garantindo que quaisquer vias de circulação abertas em seu interior permaneçam privativas, com acesso restrito e guarita.

Parágrafo Único. O município poderá exigir lotes externos ao Condomínio Urbanístico de Lotes, para a garantia da segurança nas vias públicas externas e evitar extensos muros contínuos.

Art. 18. A dimensão das unidades territoriais privativas seguirá as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, sendo proibido subdividi-las quando as frações resultantes não atenderem aos requisitos mínimos para as dimensões dos lotes.

Art. 19. As construções e atividades desenvolvidas nas unidades privativas seguirão as regulamentações e critérios estabelecidos pela legislação municipal, incluindo as normas de gabarito, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outras disposições aplicáveis.

Art. 20. O proprietário da gleba destinada ao Condomínio Urbanístico de Lotes é obrigado a realizar as obras especificadas nesta lei, de acordo com as normas técnicas, incluindo as obras internas:

- I - Vias internas deverão ter pista de rolamento de no mínimo 5 m (cinco metros) e calçada (s) de 2 m (dois metros) em frente aos lotes;
- II - Deverão assegurar a ligação com o sistema viário existente a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de perímetro externo do condomínio;
- III - Sinalização horizontal e vertical das vias internas, conforme disposto no Código de Trânsito Brasileiro - CTB.
- IV - Depósito de lixo com acesso direto à via pública, mas não sobre o logradouro público;
- V - Caixa de correspondências ou equivalente, centralizados na entrada do condomínio;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - Passeios das calçadas no entorno do condomínio fechado, quando existir, conforme normas técnicas.

§ 1º. A execução e conclusão das obras mencionadas neste artigo são mandatórias e devem ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos, com possibilidade de prorrogação por período igual, mediante justificativa a ser avaliada pela Comissão de Parcelamentos. O início de cada fase deve ocorrer dentro do prazo estipulado no cronograma físico, a ser aprovado pelo Município, a partir da data de aprovação do condomínio.

§ 2º. A realização das obras mencionadas neste artigo, assim como as obras de edificação das unidades residenciais ou qualquer outra obra relacionada à construção civil, será obrigatoriamente submetida a vistoria pela fiscalização do órgão competente correspondente.

§ 3º. Em caso de desconformidade, analisada pela Comissão de Parcelamentos, o Município assumirá as obras de infraestrutura e executará a caução dos lotes.

§ 4º. Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes em terrenos de até 20.000 (vinte mil metros quadrados), as vias internas terão as dimensões das pistas de rolamento e calçada (s) definidas pelo empreendedor.

Art. 21. Após a aprovação e estabelecimento jurídico do Condomínio Urbanístico de Lotes, este se tornará indissolúvel, assumindo exclusiva responsabilidade pelos seguintes serviços em suas áreas internas:

I - Coleta de lixo;

II - Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, no caso de o mesmo não ser efetuado pela Concessionária, drenagem pluvial;

III - Manutenção infraestrutura de iluminação interna;

IV - Manutenção do sistema viário e sinalização das áreas destinadas a uso comum;

V - Manutenção dos passeios do perímetro externo do condomínio;

VI - Manutenção da arborização urbana nas calçadas do entorno (perímetro externo) do condomínio do condomínio;

VII - ~~Manutenção do muro no entorno do condomínio.~~





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 22. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Art. 23. Ao Município é proibido estender qualquer serviço público para o interior de condomínio urbanístico de lotes, sendo essa responsabilidade exclusiva dos condôminos, a menos que haja um contrato firmado entre as partes.

Art. 24. As construções a serem erguidas nas áreas privadas do Condomínio serão submetidas à aprovação do órgão competente do Município. Esse processo ocorrerá após a emissão do laudo de vistoria do parcelamento e o registro individual do projeto do Condomínio, seguindo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento correspondente, estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 25. O processo de tramitação dos condomínios nos órgãos municipais seguirá os mesmos procedimentos estabelecidos para os parcelamentos, seja na forma de loteamentos ou desmembramentos, de acordo com a necessidade de arruamento. A diferenciação ocorre no caso dos condomínios, onde o arruamento interno é de natureza particular.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS VERDES

Art. 26. As áreas verdes devem ser entregues ao município devidamente preservadas, a menos que o Município conceda dispensa no processo de parcelamento para fins de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, conforme indicado na destinação do projeto do loteamento.

Art. 27. A inserção do imóvel rural no perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro na manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos,





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 28. Os imóveis que ingressaram no perímetro urbano, registrados no Cadastro Ambiental Rural (CAR), com área de Reserva Legal estabelecida conforme a legislação aplicável a imóveis rurais e devidamente averbada, devem garantir a preservação das áreas de reserva legal até que seja realizado o registro do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º. A área de Reserva Legal, quando da aprovação do parcelamento do solo, passará inteiramente ao domínio Municipal na forma de áreas verdes, em atendimento à previsão da doação exigida por esta lei, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) da área do empreendimento.

§ 2º. As áreas de Reserva Legal registradas na matrícula do imóvel, mas que estejam localizadas fora da gleba onde será aprovado e executado o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, desde que situadas no município, também passarão ao domínio do município, sem isentar o empreendedor de doar as áreas verdes no interior do empreendimento, no percentual mínimo de 5%, exceto nos casos em que a Reserva Legal situar se dentro do perímetro urbano e na mesma bacia, quando a área da reserva legal será contabilizada para integrar o percentual de doação de áreas verdes, mas, caso a reserva legal doada resulte em área inferior a 5% do empreendimento, deverá haver a doação da diferença em áreas verdes no interior do mesmo.

CAPÍTULO V
DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES

Art. 29. O pedido de desmembramento (ou desdobro) e unificação poderá ser aprovado, desde que sejam observadas as seguintes condições e situações:

I - A possibilidade de desmembramento (ou desdobro) e unificação será viável apenas em áreas que possuam acesso direto a vias públicas, onde essas vias sejam oficialmente designadas e estejam devidamente estabelecidas de acordo com o sistema viário municipal. Exceções incluem as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais ou federais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Os lotes resultantes de desmembramentos ou unificações devem atender às dimensões mínimas, incluindo a área mínima e a testada para a via pública, estabelecidas para a zona correspondente conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo. A única exceção é quando a área inferior for imediatamente anexada a um terreno contíguo, em um processo de unificação aprovado pelo município.

III - Quando os terrenos ou lotes estiverem localizados em vias e arruamentos públicos oficiais já consolidados, que não tenham passado por processo de loteamento, é possível aprovar, mediante autorização do Município, com a declaração de que se trata de imóvel urbanizado. Nesse caso, o parcelador fica dispensado da obrigação de realizar quaisquer melhoramentos públicos.

§1º. Havendo necessidade de implantação de qualquer uma das infraestruturas citadas no §2º, deverá realizar o procedimento de aprovação de loteamento.

§2º. A infraestrutura mínima considerada para os terrenos ainda não loteados nas áreas consolidadas/urbanizadas, será:

- a) pavimentação de vias;
- b) sistema de drenagem;
- c) iluminação pública;
- d) rede de abastecimento de água;
- e) esgotamento sanitário.

Art. 30. O processo de desmembramento e unificação seguirá os demais procedimentos previstos na presente lei.

§ 1º. Os desmembramentos e unificações de lotes em loteamentos existentes atenderão, no que couber, às exigências contidas no presente capítulo.

§ 2º. Não será permitido o desmembramento e a unificação de lotes urbanos em dimensões inferiores às previstas na lei de Uso do Solo, com exceção de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de áreas declaradas de utilidade pública, quando de comprovada necessidade do município.

§ 3º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para casos especiais (com problemas de medição de loteamentos antigos), indicando o

que poderá ser flexibilizado e quais parâmetros deverão obrigatoriamente ser





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

respeitados, a serem analisados pelo Grupo Técnico Permanente e aprovação por Decreto Municipal.

§ 4º. Os casos especiais de terrenos especificados no parágrafo anterior são aqueles que, comprovadamente, tiveram problemas de medição no lote e na quadra quando da demarcação dos terrenos dos loteamentos ou invasão pelos vizinhos.

§ 5º. Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para situações de interesse público e/ou parcerias público-privadas, a serem analisados pelo e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

CAPÍTULO VII
DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS
HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 31. Nos loteamentos destinados a conjuntos habitacionais populares promovidos pelo setor público ou localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), é necessário que tais empreendimentos busquem se adequar à capacidade financeira da população alvo, seguindo as disposições estabelecidas neste capítulo.

CAPÍTULO VIII
DAS NORMAS TÉCNICAS
Seção I
Das Vias de Circulação

Art. 32. A abertura de novas vias é de responsabilidade do empreendedor e deverá respeitar os dimensionamentos mencionados na Lei de Uso e Ocupação do Solo e mediante aprovação pela comissão de Parcelamentos.

Art. 33. O loteador é obrigado a dar continuidade às vias contíguas a gleba a ser loteada.

§ 1º. As vias do loteamento deverão articular-se a vias adjacentes oficiais em harmonia com a topografia do local.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º. Em situações especiais em que desvios são necessários, o traçado será analisado e aprovado pela Comissão de Parcelamentos.

Art. 34. Todas as vias de circulação dos novos loteamentos, deverão receber pavimentação asfáltica ou de concreto, de acordo com as normas técnicas cabíveis.

Art. 35. Todas as vias a serem projetadas e construídas devem atender a esta lei e as dispostas em leis complementares.

§ 1º. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º. Os projetos deverão ser aprovados pela Comissão de Parcelamentos.

§ 3º. Os custos para execução das obras exigidas serão de responsabilidade de empreendedor.

Art. 36. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do loteamento está condicionada a apresentação do Projeto de Sinalização viária, conforme as normas técnicas pertinentes.

Art. 37. Os loteamentos que possuam testada para rodovias estaduais ou federais deverão obter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob o risco de terem seus pedidos indeferidos.

Art. 38. A denominação dos logradouros públicos deverá ser feita pelo empreendedor quando da aprovação do loteamento, conforme projeto geométrico aprovado.

Parágrafo Único. A implantação das placas de denominação dos logradouros públicos deverá ser executada pelo empreendedor quando da implantação do





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

loteamento, conforme projeto de sinalização aprovado, de acordo com o modelo padrão de placas do município.

Art. 39. A definição da numeração predial das edificações é de atribuição da Municipalidade.

Seção II
Das Quadras e Lotes

Art. 40. Fica o empreendedor obrigado a executar os serviços de demarcação das quadras e lotes, por meio de pintura no meio-fio.

Art. 41. O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 42. As áreas mínimas dos lotes, assim como as dimensões válidas para testadas em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, seguem as especificações estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43. Os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

Art. 44. Os lotes de esquina nos novos loteamentos terão suas áreas mínimas aumentadas em 30% (trinta por cento) em comparação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

Parágrafo Único. Os lotes de esquina devem possuir dimensões maiores que garantam o cumprimento dos afastamentos mínimos estabelecidos, sem comprometer a taxa de ocupação máxima permitida para a zona em que estão situados.

Art. 45. Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas por legislações municipais, estaduais ou federais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção III

Das Faixas *Non Aedificandi*

Art. 46. Áreas *non aedificandi* referem-se às porções dentro de terrenos de propriedade privada sujeitas a restrições ao direito de construção devido a considerações de interesse urbanístico.

Art. 47. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* o que segue:

- I - Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias e ferrovias de 15 metros (quinze metros) para cada lado), conforme definido em legislação específica;
- II - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;
- III - faixas sanitárias ou servidão para implantação de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, energia elétrica subterrânea), de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

Art. 48. As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

Parágrafo Único. Na faixa *non aedificandi* é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

Seção IV

Da Infraestrutura de Saneamento, de Energia e Iluminação Pública

Art. 49. O empreendedor será requerido a apresentar projetos e realizar a implementação da infraestrutura de saneamento, assegurando o abastecimento de água potável, a coleta de esgoto sanitário, a drenagem das águas pluviais do empreendimento, bem como os sistemas de iluminação e projeto elétrico, independentemente do número de unidades planejadas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 50. Quanto ao sistema de drenagem será exigida a apresentação de projetos e execução, contemplando:

- I - Galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- II - Memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;
- III - Memorial descritivo de execução dos serviços de drenagem;
- IV - Quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo empreendedor.
- V - Será obrigatória a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional.
- VI - O dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico;

Art. 51. No que diz respeito ao sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, esses devem receber aprovação das respectivas concessionárias e ser executados pelo empreendedor, incluindo:

- I - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;
- II - Projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras;
- III - Projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária;
- IV - Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. Caso não haja rede pública num raio de até 250 metros, ou se a conexão for inviável devido a declividade, é permitido o uso de uma estação de tratamento individual, do empreendimento, ou uma estação elevatória, seguindo as exigências estipuladas no licenciamento ambiental.

§ 2º. Se o tratamento de efluentes for realizado através de um sistema individual ou do empreendimento, a responsabilidade por essa obrigação recairá sobre o adquirente do imóvel no momento da aprovação do projeto da edificação. Ele será encarregado pela instalação, operação e manutenção do sistema individual.

§ 3º. Se o sistema individual de tratamento de efluentes for realizado por meio de uma rede seca, na falta de outras opções de tratamento, um teste de percolação, conforme a norma NBR 7229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), determinará se o local é adequado para receber uma fossa séptica e sumidouro.

CAPÍTULO IX

**DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS
CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS**

Art. 52. A aprovação de qualquer loteamento, condomínio urbanístico de lotes e habitações em série está condicionada à execução das seguintes obras e melhorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do projeto correspondente:

- I - Demarcação dos lotes com marcos conforme padrão estabelecido pela Comissão de Parcelamentos;
- II - Abertura, terraplenagem e pavimentação com meio-fio, vias de circulação de veículos, conforme especificações fornecidas pela Comissão de Parcelamentos, com os respectivos alinhamentos e nivelamentos;
- III - Sinalização viária (horizontal e vertical);
- IV - Placas de identificação dos logradouros públicos;
- V - Rede de coleta de águas pluviais, compreendendo aterros, arrimos, pontes, pontilhões, bueiros e bocas de lobo que se fizerem necessários, com grelhas fechadas para contenção de resíduos, conforme diretrizes do Plano de Drenagem e





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- VI - Sistema de abastecimento de água;
- VII - Sistema/rede de esgotamento sanitário, respeitadas as exigências do Art. 51;
- VIII - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em LED;
- IX -Entregar as áreas públicas cercadas;
- X -Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

Art. 53. Com o objetivo de assegurar a realização das obras e serviços de infraestrutura urbana requeridos por esta lei, será estabelecido um percentual da área total de lotes do projeto, a ser caucionado no momento da sua aprovação. O valor desta caução será equivalente ao custo dos serviços e obras, acrescido de 10% (dez por cento) para cobrir despesas administrativas da obra. O cálculo do valor dos imóveis caucionados será baseado no valor venal da gleba, conforme estabelecido na base de cálculo do IPTU.

§ 1º. Os lotes a serem utilizados como garantia devem estar situados conforme as orientações estabelecidas pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º. O montante dos serviços e obras a serem realizados no loteamento deve ser determinado por meio da apresentação de orçamentos que levem em consideração os valores praticados nas tabelas referenciais.

§ 3º. O registro do instrumento de caução dos lotes do empreendimento deve ser efetuado na matrícula, sendo as despesas correspondentes de responsabilidade do empreendedor.

§ 4º. Os lotes caucionados permanecerão inalienáveis até que seja emitido um parecer favorável no laudo de vistoria final do empreendimento.

§ 5º. Não será permitida a venda, promessa ou cessão de qualquer lote para terceiros antes de concluída a infraestrutura referida no art. 52, salvo se garantido o Município, mediante seguro ou fiança bancária durante todo o período de execução das obras.

TÍTULO III

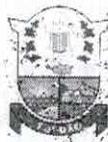
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS

Autenticar documento em <http://fundao.spnline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 54. Fica criada a Comissão de Parcelamentos, a ser regulamentada por decreto municipal, com finalidade de aprovação de projetos de parcelamento do solo no município de Fundão.

Parágrafo Único. A Comissão de Parcelamentos será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II
DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO

Art. 55. O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo, apresentando os seguintes elementos:

I - Requerimento tendo como anexo a matrícula do registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no anexo desta Lei;

II - Levantamento planialtimétrico do terreno a ser loteado, na escala de 1:1000 (um por mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas e cursos d'água a 30 metros de distância e 50 metros de distância de nascentes, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteadas;

d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - Planta de situação da área a ser loteada em escala de 1:5000 com indicação do norte magnético, da área total com dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

Art. 56. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após reunião técnica e administrativa, indicará na Consulta Prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo tal localização ser descontínua, a critério da Comissão de Parcelamentos;

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não- edificáveis;

V - Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

§ 1º. O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;

§ 3º. A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta do loteamento.

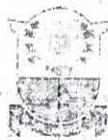
CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO

Art. 57. Após a conclusão das fases do capítulo anterior e a confirmação da viabilidade para a implementação do loteamento, o interessado elaborará o projeto



Autenticar documento em <http://fundao.spnline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

geométrico do loteamento, seguindo as orientações estabelecidas pela Prefeitura Municipal. Este projeto será composto por:

§ 1º. Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I - Localização no perímetro urbano do terreno que está sendo loteado;
- II - Orientação magnética e verdadeira;
- III - Dimensões reais das divisas, azimutes, indicação dos terrenos confrontantes.

§ 2º. O projeto geométrico do loteamento, na escala 1:1000 (um por mil) a 1:2500 (um por dois mil e quinhentos), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I - Orientação magnética;
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV - Sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e passeios);
- V - Curvas de nível, atuais e projetadas, se houver alteração, com equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação da porcentagem de declividade do terreno;
- VI - Coordenadas do terreno do loteamento;
- VII - A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município (áreas públicas, áreas de preservação ambiental se houver) e da área total loteada e outras informações, em resumo, sendo:
 - a) Área total do parcelamento;
 - b) Área total dos lotes,
 - c) Área pública, a saber:
 - Área destinada para sistema viário;
 - Áreas verdes, praças e jardins;
 - Áreas de preservação ambiental;
 - Áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.
- VIII - Proposta de denominação do loteamento, assim como das novas vias;
- IX - Memorial descritivo com a descrição sucinta do loteamento e suas

características.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º. Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados.

§ 4º. Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos em 03 (três) vias.

Art. 58. O prazo máximo para análise será de 30 (trinta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

CAPÍTULO IV
DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE INFRAESTRUTURA DE
LOTEAMENTO

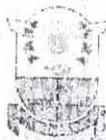
Art. 59. Após a conclusão das etapas do capítulo anterior, o interessado preparará as seguintes representações gráficas relacionadas às obras de infraestrutura exigidas, as quais devem receber aprovação prévia dos órgãos competentes:

- I - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;
- II - Projeto das galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visita de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- III - Projeto da rede de energia elétrica;
- IV - Projeto da pavimentação/meio-fio;
- V - Projeto de rede de esgoto ligada à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou projeto de esgotamento sanitário conforme liberação do órgão ambiental estadual;
- VI - Projeto de sinalização viária vertical e sinalização indicativa do nome das vias;
- VII - Projeto de outras infraestruturas que a Prefeitura julgue necessário;
- VIII - Os projetos citados neste artigo deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 60. O prazo máximo para análise será de 15 (quinze) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 61. Após a avaliação na Consulta Prévia e o cumprimento dos requisitos estabelecidos por esta Lei, o interessado deve submeter o projeto definitivo para aprovação, incluindo todas as representações gráficas, em um mínimo de quatro cópias.

§ 1º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de classe e estar com seu Alvará na Prefeitura regularizado.

§ 2º. Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II - O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei;

IV - A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V - O enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 3º. Documentos relativos à área em parcelamento:

I - Título de Propriedade / Matrícula atualizada do imóvel;

II - Licença de Instalação de Loteamento expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 4º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 62. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - Exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes;
- II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência dos capítulos anteriores.

Parágrafo Único. A Prefeitura poderá exigir modificações que se façam necessários.

Art. 63. Aprovado o projeto de loteamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

§ 1º. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.

§ 2º. No prazo de 15 (quinze) dias após baixado o Decreto de Aprovação do Loteamento, o Prefeito Municipal deverá encaminhar à Câmara Municipal cópia física e na íntegra do Projeto de Loteamento e seus anexos.

Art. 64. Ao receber o Alvará de Loteamento e a cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá firmar um Termo de Compromisso no qual se comprometerá a:

- I - Executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo de 2 (dois) anos;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução a que se refere esta lei para garantia da execução das obras;

V - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 2º do artigo 61 desta Lei.

§ 1º. As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. Deverá ser efetuada a demarcação das quadras e lotes.

§ 3º. O loteador deverá cercar as áreas públicas destinadas para áreas verdes, de preservação ambiental e/ou área institucional com alambrado de altura mínima de 2,00 metros, com palanques de concreto, quando houver.

Art. 65. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

I - As despesas decorrentes da infraestrutura serão de responsabilidade do proprietário do Loteamento;

II - O Loteador deverá apresentar a(s) empresa(s) e/ou profissional(is) responsável(is) pelas obras de infraestrutura do Loteamento com devido registro no Conselho de classe, CREA e/ou CAU.

Art. 66. O loteamento antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo valor da área





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º. Uma vez definidos os lotes caução conforme Termo assinado, estes não poderão ser alterados por outros lotes, apenas liberados após executadas as obras de infraestrutura;

§ 3º. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

§ 4º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 67. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º. No ato do registro do Projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, com abertura da matrícula no Registro de Imóveis.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 68. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através do requerimento protocolado, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

Parágrafo Único. Após a vistoria, a Prefeitura expedirá o Laudo de Vistoria do Loteamento.

Art. 69. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e adotará as providências para a incorporação ao patrimônio municipal dos lotes caucionados na forma desta lei que se constituirão em bem público do Município.

Art. 70. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. Em se tratando de simples alteração, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

§ 3º. O cancelamento não poderá incidir sobre imóveis vendidos.

CAPÍTULO VI
DO LOTEADOR SOCIAL

Art. 71. Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinadas a suprir a demanda habitacional prioritária de interesse social, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), será admitido o loteador social para o empreendimento, com as mesmas responsabilidades previamente definidas em lei e em projeto específico.

Parágrafo Único. A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo, não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

Art. 72. O loteador Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

Art. 73. O loteador Social é todo agente imobiliário interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público e desenvolver parceria visando produção de habitação.

Parágrafo Único. As cooperativas habitacionais serão equiparadas a loteadores sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

comprovadamente produzam habitação de interesse social e que a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular.

SEÇÃO I

Da Parceria entre o Município e o Loteador Social

Art. 74. A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

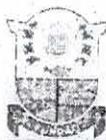
Art. 75. Para realização da parceria o município compromete-se a:

- a) Vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social.
- b) Analisar e emitir parecer sobre o interesse do município no empreendimento;
- c) Analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria será cumprida;
- d) Priorizar a tramitação administrativa visando agilização da aprovação do empreendimento;
- e) Gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário.

Art. 76. O PDM no Mapa de Zoneamento Urbanístico, indica as áreas aptas a receberem empreendimentos de urbanização social como Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo Único. O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do loteador social.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 77. Para a realização da parceria o empreendedor, denominado Loteador Social, compromete-se a:

- a) Realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso.
- b) Apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes;
- c) Apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d) Produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no termo de compromisso;
- e) Destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso.

§ 1º. Para efetivação do previsto na alínea "d" do caput deste artigo serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) Repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes;
- b) Comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público;
- c) Doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) Construção de equipamentos públicos urbanos ou comunitários;
- e) Conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

SEÇÃO II

Da Tramitação dos Expedientes de Loteamento Social

Art. 78. Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria "loteamento social", a Administração, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderá admitir a urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. A fim de viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos loteadores sociais, a análise dos expedientes se dará caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º. Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do loteador social deverão ser apreciadas e aprovadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 3º. Compete ao Conselho da Cidade – CONCIDADE avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do loteador social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º. A implantação de parcelamentos do solo pela modalidade loteador social será feita na forma de decreto regulamentador.

Art. 79. Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, consultado o Conselho da Cidade - CONCIDADE, conforme procedimentos a serem definidos no Decreto regulamentador, considerando:

- I - Comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno.
- II - Regime Urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança.
- III - Necessidades de equipamentos públicos e /ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde.
- IV - O déficit da demanda habitacional.

Art. 80. Na produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pelo município.

Parágrafo Único. Para atender ao disposto no caput, a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Loteador Social poderá requerer a aprovação de edificação, mediante vinculação a uma, ou mais, tipologias.

CAPÍTULO VII

DA CONSULTA PRÉVIA DE DESMEMBRAMENTO

Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 81. A pessoa interessada em um projeto de desmembramento deve requerer à Prefeitura Municipal, por meio de consulta prévia, a viabilidade do mesmo, bem como as orientações para o Uso do Solo Urbano. Para este propósito, deve apresentar os seguintes elementos:

- I - Requerimento no protocolo da Prefeitura assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, acompanhado de cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);
- II - 01 cópia A4 do desmembramento e/ou unificação pretendidos; Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);
- III - 01 cópia A4 da implantação de edificações, caso existirem sobre o terreno (com medidas, recuos, áreas, desmembramento pretendido e estatística).

Parágrafo Único. A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo da presente lei.

CAPÍTULO VIII
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU
CARACTERIZAÇÃO

Art. 82. O requerimento para desmembramento e unificação será formalizado por meio de um pedido em nome do proprietário legal, dirigido à Prefeitura Municipal. O pedido deve ser acompanhado do título de propriedade e de uma planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado, na escala de 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próxima;
- II - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;
- IV - Dimensões lineares;
- V - Indicações de edificações existentes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. Além das indicações acima, deverão constar do processo:

- a) 03 vias dos mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, unificação ou caracterização realizados);
- b) ART do profissional responsável;
- c) Cópia(s) da(s) matrícula(s) do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);
- d) 01 cópia A4 da implantação de edificações caso existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e devidamente aprovado na Prefeitura);
- e) Anexar todo procedimento da Consulta Prévia caso tenha sido realizado.

§ 3º. A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo da presente lei.

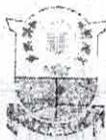
Art. 83. Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para averbação no Registro de Imóveis.

Art. 84. A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

Art. 85. No caso de desmembramento, se houver edificações, estas não deverão comprometer os índices urbanísticos previstos para a zona.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 86. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 07 (sete) dias úteis.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO

Art. 87. Após a conclusão das obras mencionadas no artigo 52 desta Lei, a Comissão de Parcelamentos, mediante solicitação do interessado e após as devidas vistorias, procederá à liberação das áreas caucionadas.

Art. 88. Com base em um laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico encarregado da fiscalização das obras e serviços, o Poder Executivo Municipal emitirá o Termo de Recebimento do Loteamento e procederá à liberação das áreas caucionadas.

Art. 89. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

Art. 90. O loteador será responsável pela solidez e durabilidade das obras pelo período mínimo de 60 meses, a contar da data de emissão do termo de recebimento do loteamento.

Art. 91. Se as obras mencionadas no artigo 58 desta Lei não forem concluídas dentro do prazo estipulado após a aprovação do loteamento, a Municipalidade executará essas obras e iniciará uma ação adequada para incorporar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo Único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderão usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

CAPÍTULO X

DAS INFRAÇÕES E MULTAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 92. Está sujeito a uma multa equivalente a 800 (oitocentas) VRTE - Valor de Referência do Tesouro Estadual, todo proprietário que, a partir da data de publicação da presente Lei, realizar parcelamento do solo sem a prévia autorização da Comissão de Parcelamentos. Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

§ 1º. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

Art. 93. O parcelamento realizado sem a devida autorização municipal resultará em notificação para o pagamento da multa conforme estabelecido nesta Lei. O proprietário terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando vedada a continuidade dos trabalhos de forma irregular.

Parágrafo Único. Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 94. A aprovação do projeto de parcelamento não atribui qualquer responsabilidade à Comissão de Parcelamentos em relação a possíveis divergências nas dimensões de quadras ou lotes, ao direito de terceiros sobre a área parcelada, ou a qualquer indenização decorrente de traçados que não estejam em conformidade com os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou com as disposições legais aplicáveis.

Art. 95. O Município poderá emitir e aprovar diversos documentos, como a caracterização de lote/terreno, retificação administrativa de lote/terreno, declarações, e outros que se mostrarem necessários.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 96. Nenhum benefício do Poder Municipal será concedido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Comissão de Parcelamentos, especialmente no que se refere a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, iluminação, serviços de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 97. O empreendedor em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

Parágrafo Único. O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 98. Aos projetos de loteamento ou desmembramento que já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município na data da publicação da presente Lei, será aplicada a legislação anterior, salvo se o empreendedor optar pela aplicação integral da presente lei, ou no caso de caducidade do protocolo anterior, de acordo com as normas da legislação aplicável à época do protocolo.

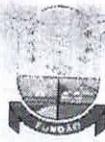
Art. 99. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do CONCIDADE.

Art. 100. Integra a presente lei, os seguintes anexos: ANEXO I.

Art. 101. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito,
em 23 de julho de 2024.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



GILMAR DE SOUZA BORGES
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO I

Documentação Mínima para parcelamento do Solo	
1- Consulta Prévia para Arruamento	<ul style="list-style-type: none">- Protocolo;- Levantamento Planialtimétrico do terreno a ser parcelado;- Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;- Planta de Situação da área a ser parcelada;
2 – Consulta Prévia de urbanística de Loteamentos e Condomínios Urbanísticos de Lotes	<ul style="list-style-type: none">- Planta de situação da área a ser parcelada (escala 1:5.000 a 1:10.000);- Projeto geométrico do parcelamento (escala 1:1000);- Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados- Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos- Planta de arborização urbana- Projeto de sinalização viária
3. Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	<p>SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução contemplando:</p> <ul style="list-style-type: none">I. galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;II. memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;III. memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem;IV. quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo loteador.V. para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios).VI. o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de retenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico. <p>SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor</p>





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	<p>contemplando: I. projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária; II. projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras.</p> <p>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando: I. projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária.</p> <p>SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando: I. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.</p>
<p>4. Aprovação de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</p>	<p>- Projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico;</p> <p>- Apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal;</p> <p>- Documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/ Matrícula atualizada, certidão negativa, declaração das concessionárias de serviço público, Licença Prévia expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.</p>
<p>5. Aprovação de Desmembramentos, Unificações ou Caracterizações</p>	<p>- Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo título de propriedade</p> <p>- Planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500</p> <p>- Mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados)</p> <p>- ART/RRT do profissional responsável</p> <p>- 01 cópia A4 da implantação em formato A4 das edificações caso que existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e (devidamente aprovadas na Prefeitura);</p> <p>- Anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.</p>





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 1

DIA: 09/08/2023

HORÁRIO: DAS 19h ÀS
21h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
CÂMARA MUNICIPAL DE
FUNDÃO

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022
TEMA	AUDIÊNCIA PÚBLICA 1 – FASE 1

A 1ª Audiência Pública tem início às 19h do dia 09 de agosto com abertura do Secretário Municipal de Meio Ambiente, o Sr. Jefferson Gomes Oliveira, que abordou a importância da presença de todos. Em seguida passou a palavra para o representante da empresa que apresenta a primeira audiência pública, o Sr. Hansley Rampineli. O Sr. Hansley se apresenta e informa aos presentes que as reuniões junto à equipe técnica indicada em decreto pela gestão municipal já se iniciaram e que a 1ª audiência é para mobilizar e informar a toda sociedade que está acontecendo a revisão do Plano Diretor Municipal.

Em material projetado durante a reunião e no anexo desta ata, o Sr. Hansley apresentou o processo de revisão do Plano Diretor, os conceitos e legislação aplicado a ela além do Plano de Trabalho e Cronograma da revisão do Plano Diretor de Fundão.

Ao final, foi aberta a palavra, a primeira pergunta de autor não identificado, foi questionado quanto à segunda audiência. O Sr. Hansley informou que houve uma pequena alteração no cronograma, mas que tudo deveria ocorrer conforme o que foi apresentado. A segunda pergunta foi sobre a minuta da lei. O Sr. Hansley informou que a próxima etapa diz respeito ao diagnóstico do município. O Sr. Hansley deixa claro que é o intuito da equipe da contratada e da equipe técnica do município a maior transparência possível no processo de revisão do Plano Diretor. Outro ponto questionado foi o do turismo. O Sr. Hansley coloca que o turismo é previsto no estudo econômico, que será previsto no macrozoneamento, zoneamento e uso e ocupação do solo, mas que é necessário um planejamento complementar ao Plano Diretor como



o Plano Diretor Turístico. Mais um ponto abordado, foi a existência das chácaras com parcelamento do solo inferior ao permitido na zona rural. Sobre este tema, o Sr. Hansley argumentou que há maior necessidade de atuação dos órgãos fiscalizadores da zona rural como o Idaf e em todo caso a possível manifestação de proprietários que desejam realizar tais atividades para que possam ser apresentados estudos de viabilidade, se assim for possível, estarem solicitando inclusão no perímetro urbano e seguir o parcelamento do solo em área urbana.

Sem mais perguntas a serem respondidas, o Sr. Hansley finalizou a primeira audiência pública da Revisão do Plano Diretor de Fundão.

Foto 01: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



Foto 05: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 06: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 07: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 08: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 09: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 10: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



AUDIÊNCIA PÚBLICA 1
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES
 09/08/2023 - 19h

LISTA DE PRESEÇA

Nº	NOME	TELEFONE
1	Rouvenator Rompimoli Espirito	(27) 99870-6679
2	Andressa Freigini Floris	(27) 99954-5471
3	Yamirka Liana dos Santos Ferreira	(27) 998664061
4	Jose Lucas Castro Licio	(27) 998897865
5	Paulo Cesar Regarelli Jr.	(27) 99735-0443
6	ETG VAINO MONAIS JUNIOR	27 981162529
7	ANA CAROLINA ROSA MARQUES	(27) 988827320
8	Ma do Sora Sil	(27) 99625-9192
9	Elaine Costa Soares	(27) 997572607
10	Tommy Saqueti de Carli	(27) 981286340
11	Suzenara Polissa	(27) 997931581
12	Edmundo da Rodrigues Buleoa Filho	27 99974-4975
13	Adriana Edi de Oliveira	27 997183370
14	Wilson Antonio do Nascimento	(27) 99934-1134
15	Bertrã Duarte Kurodako	(27) 997465880
16	Marcos Vinicius Soares	27 999212266
17	GULEUER DE CARLI HELMER	(27) 998269321
18	Sora Garcia A. WUTHOLSKY	27. 999241897

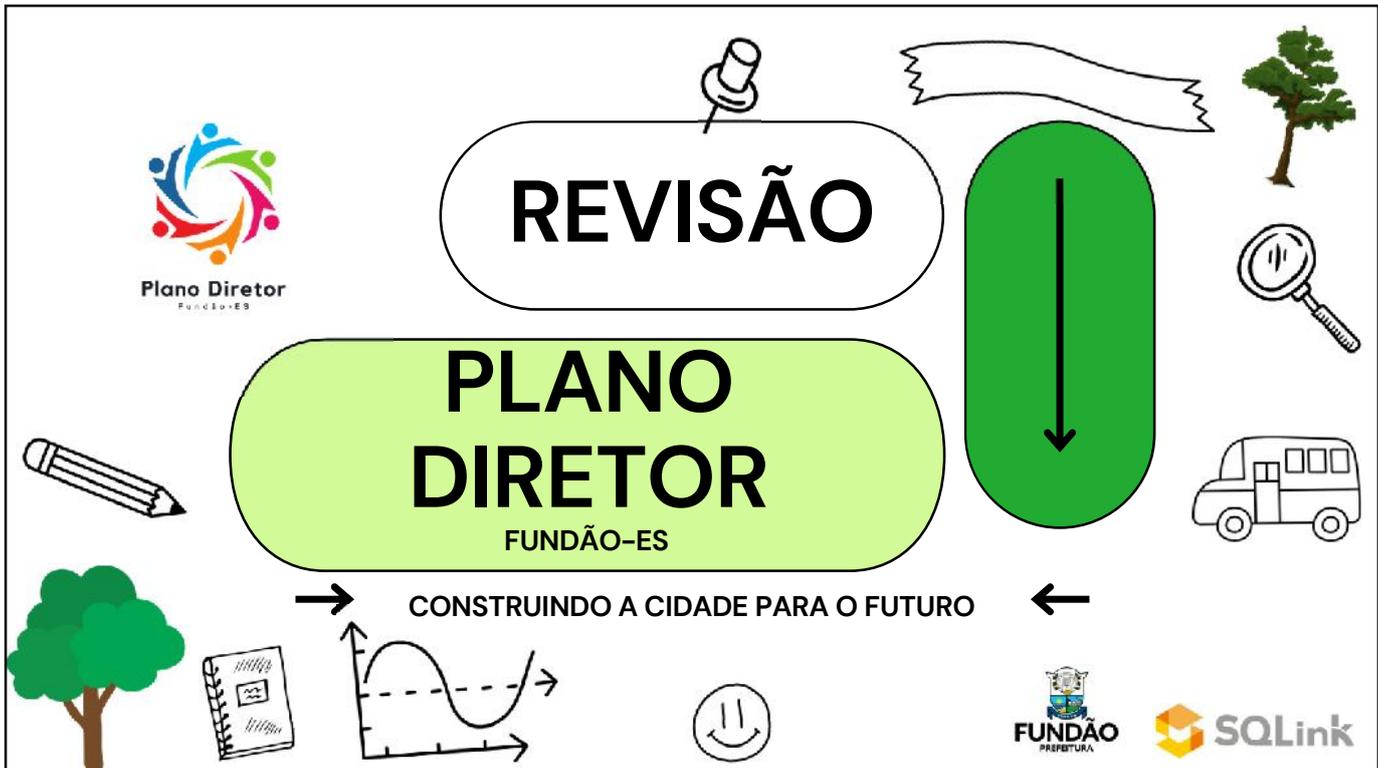


19	Debra Ribeiro	Accounting	(27) 99509.5985
20	Edrardo Luiz	RAPISTA DA FONSECA	(23) 988139018
21	Scarlattina Gomes	OLIVEIRA	(22) 99936.0844
22	Elgabeth deoliveira	deoliveira	(22) 996343405
23	Luciano Martins	Bassete	(27) 9.9355.1157
24	Ala		27 937 81 86 03
25	Faustino de Sá		22 9.9952.8909
26	Hernandes Borges	Simes	27 99752.5839
27	Cláudio Marcia da O. Barros		27 99691.2453
28	Felicitas Figueiredo		27 99750.8420
29	Osvaldo Soares	Medeiros	27 99851.7448
30	Luiz Henrique S. Gomes		99947.6955
31	Yanella Gomes	Pinheiro Gomes	27 003.552125
32	Yamira Aguiar de Jesus		27 996153908
33	André Eduardo Sales	Indatimelli	27. 99875-1272.
34	Romulo Leonardo Simões	Alves	27. 9999935394
35	Adelcio R. Pereira		27 997370133
36	Flávia Damasceno		27 998118112
37			
38			
39			
40			
41			





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Porque
estamos
aqui?



3

O PDM

O Plano Diretor municipal tem sido nos últimos anos, desde a aplicabilidade da Lei do Estatuto da Cidade, uma importante ferramenta de gestão, planejamento urbano e ambiental além de regular o uso e ocupação do solo e o próprio ordenamento territorial.

SUSTENTABILIDADE



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

O que é um Plano Diretor?

É o principal instrumento de gestão que orienta o desenvolvimento e o crescimento do município.

Promove o direito à cidade e à moradia Digna com acesso aos serviços urbanos.

Define ações de acordo com as potencialidades e a sustentabilidade do município conforme os ODS.



5

Como deve ser elaborado?

Democraticamente, com análises, propostas submetidas à apreciação previa da população, das entidades de classe, das universidades...

Proporcionando o diagnóstico e prognóstico do município e permite a visão de futuro.

Orienta as prioridades da Administração Pública, dos investimentos, da execução do orçamento para a sustentabilidade do município de acordo com os ODS.



6



Porque revisar o Plano Diretor?

As transformações que ocorrem nas cidades são rápidas.

Criar condições para o desenvolvimento harmônico dos espaços urbanos e rurais de acordo com as necessidades cambiantes.

Apropriação dos espaços de qualidade pelos diversos segmentos da população e setores de atividades.



7

O que é um Plano Diretor Segundo o Estatuto da Cidade?

Estatuto da Cidade – Art. 40

§ 3º - A Lei que instituir o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º - No processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes legislativo e Executivo municipais garantirão:

- I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da sociedade e representatividades dos vários segmentos;
- II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.



8



CONSTRUINDO JUNTOS UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

1 FASE 1 - Mobilização

2 FASE 2 - Diagnóstico

3 FASE 3 - Prógnoístico

4 FASE 4 - Consolidação



9



DIRETRIZES DO ESTATUTO DAS CIDADES

LEI 10.257/2001

1 ORDENAR O PLENO DESENVOLVIMENTO

2 GARANTIR ACESSO À MORADIA, TRANSPORTE, ETC

3 PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

4 DIRETRIZES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5 GESTÃO DEMOCRÁTICA

6 INCLUSÃO SOCIAL E REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES

7 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

8 INTEGRAR POLÍTICAS PÚBLICAS

9 PRESERVAR PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO E MEIO AMBIENTE

10 UTILIZAÇÃO ADEQUADA DOS RECURSOS PÚBLICOS E EFICIÊNCIA DA GESTÃO URBANA



10



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

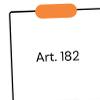
Base Legal para Revisão do Plano Diretor



A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/01) são instrumentos fundamentais da política de desenvolvimento e expansão urbana, cujo principal objetivo é garantir o direito de acesso à cidade para todos os cidadãos.

1

Estatuto das Cidades regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal



2

Atribui aos municípios a responsabilidade de cumprir através dos Planos Diretores Municipais - PDM

3

Aplica o conceito de Direito à Cidade, onde pressupõe o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana



11

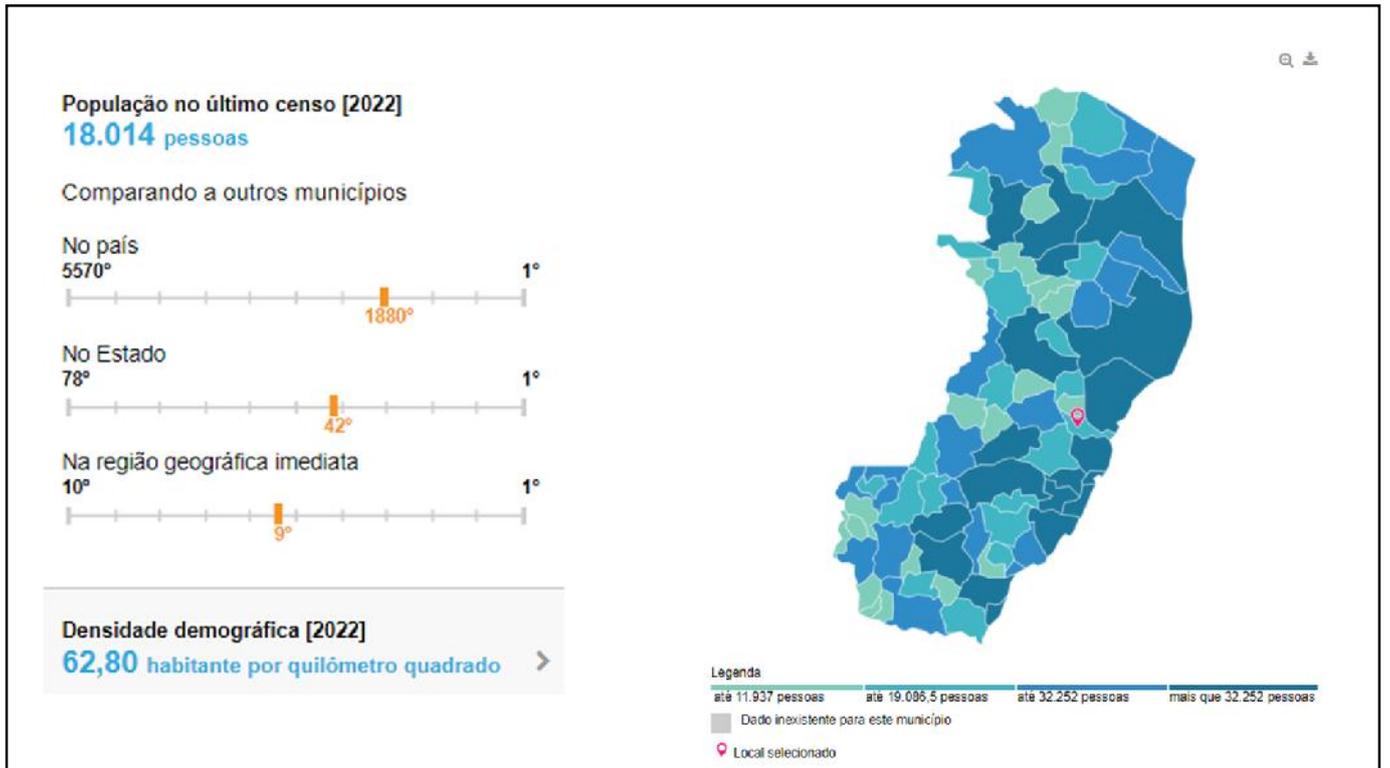
Que Cidade é Fundão?



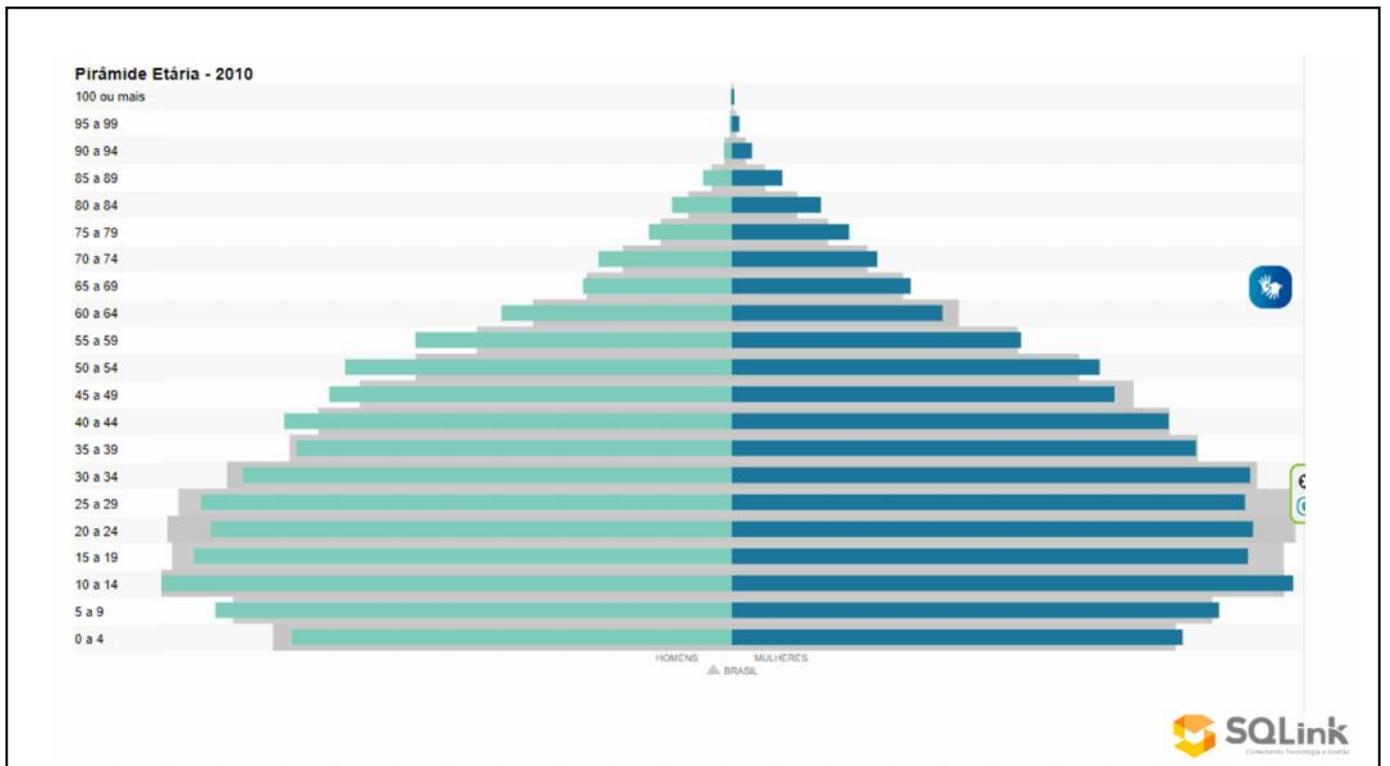
12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



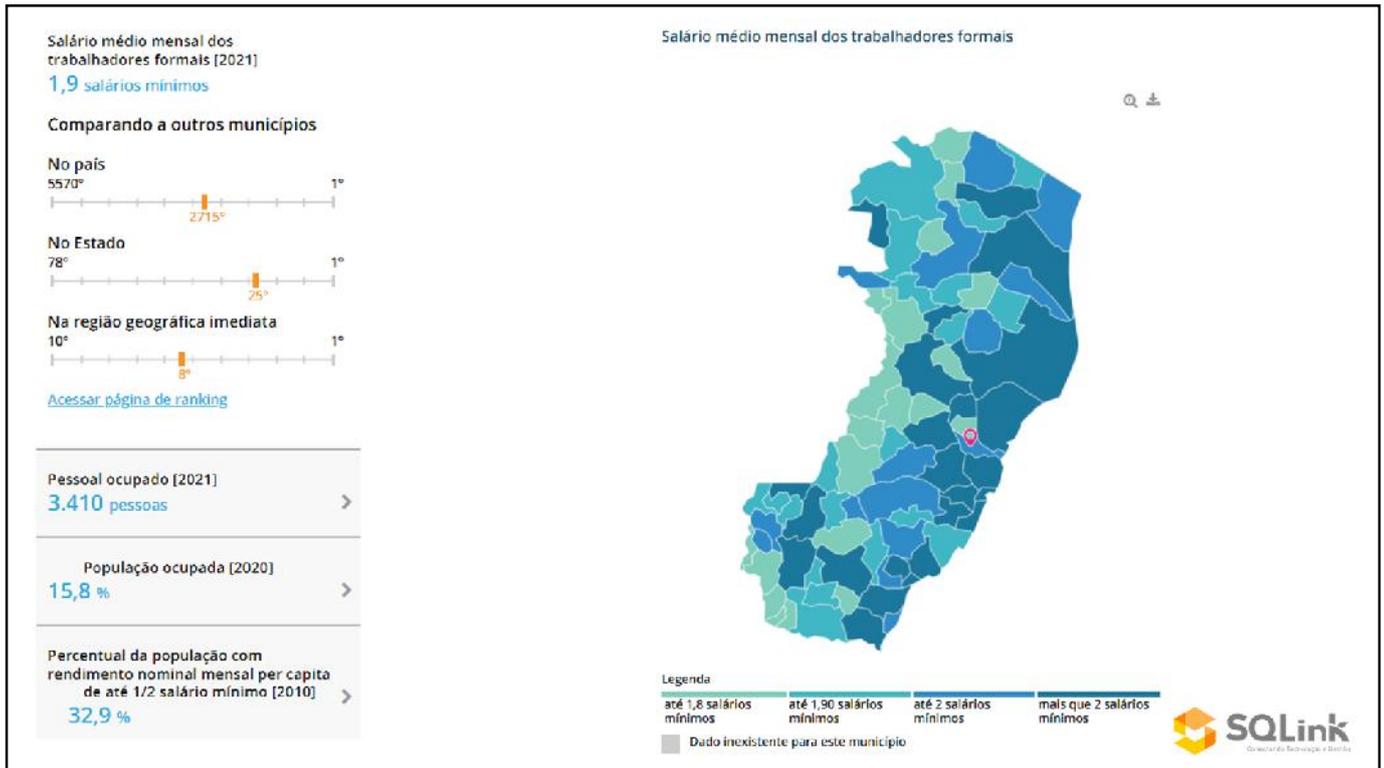
13



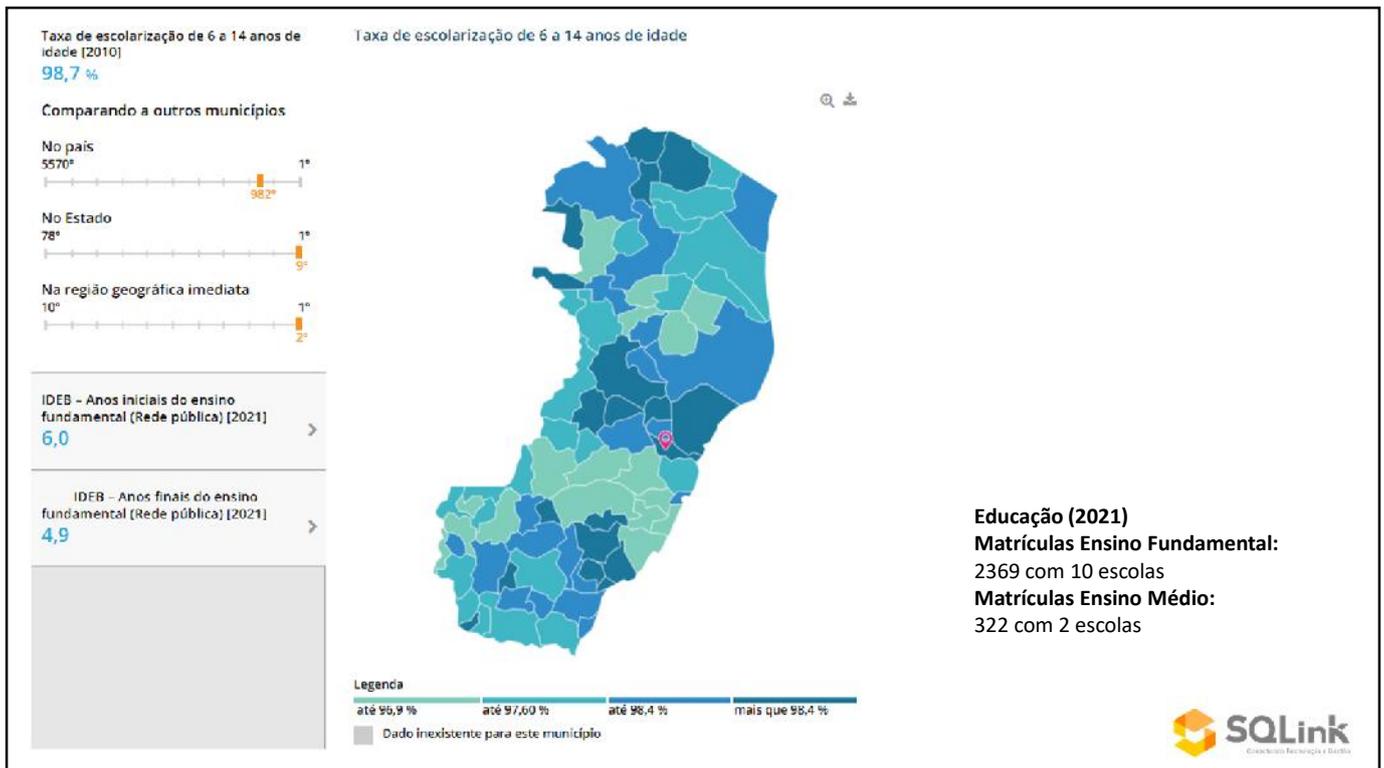
14



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



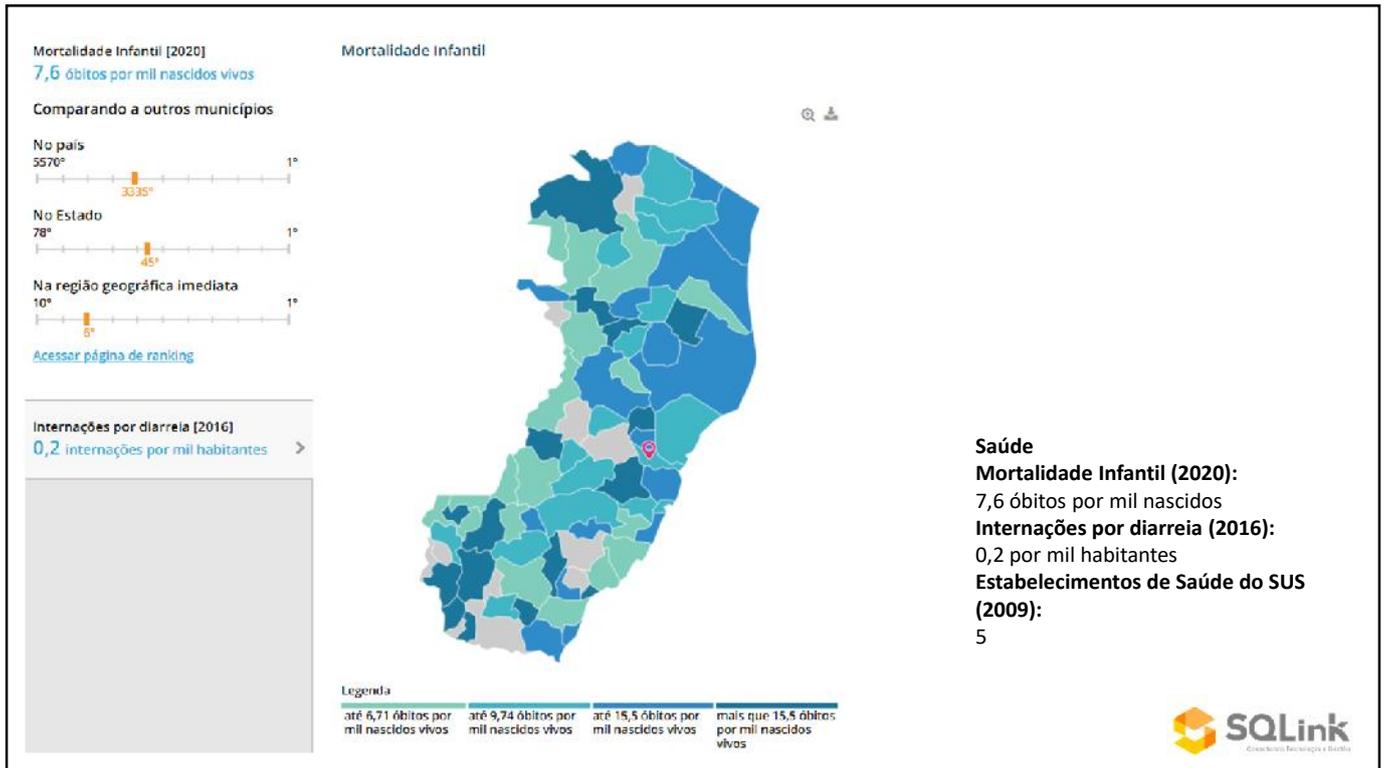
15



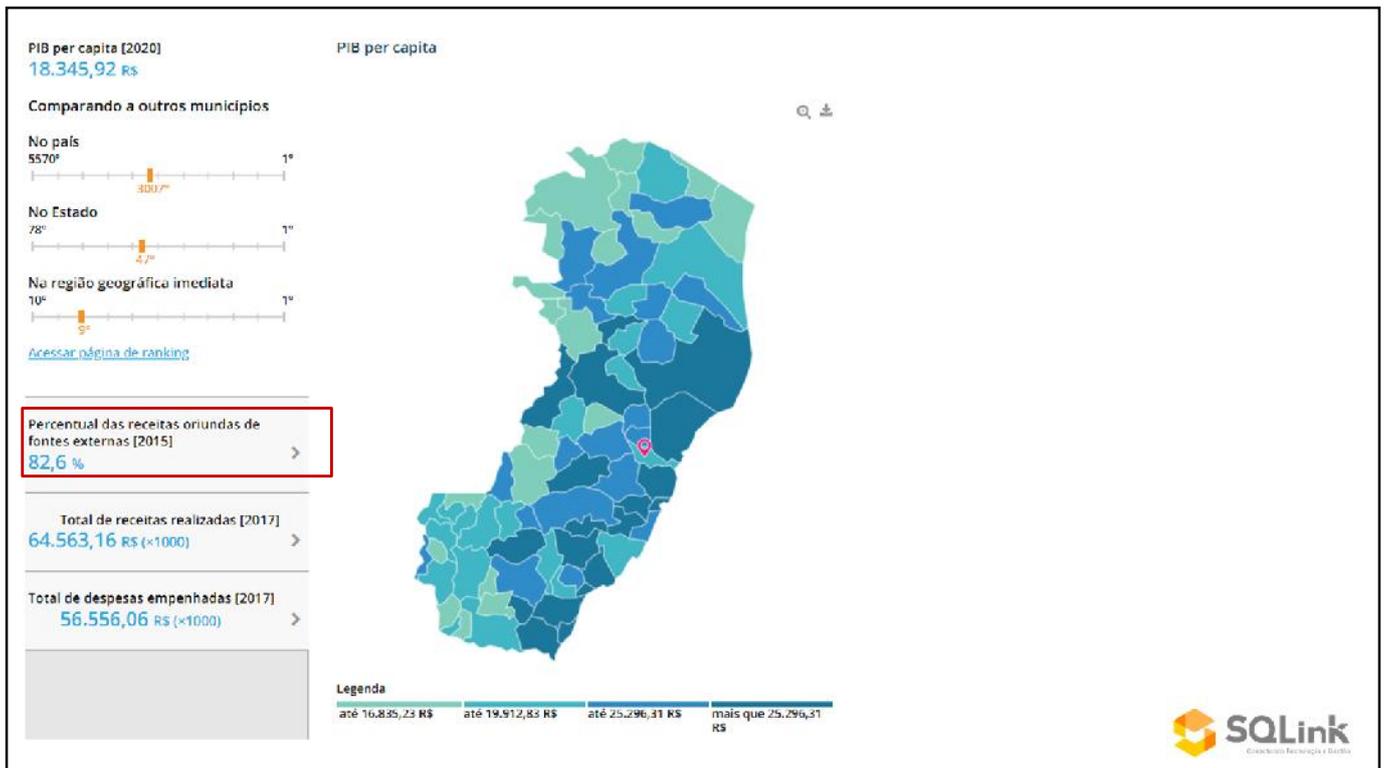
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



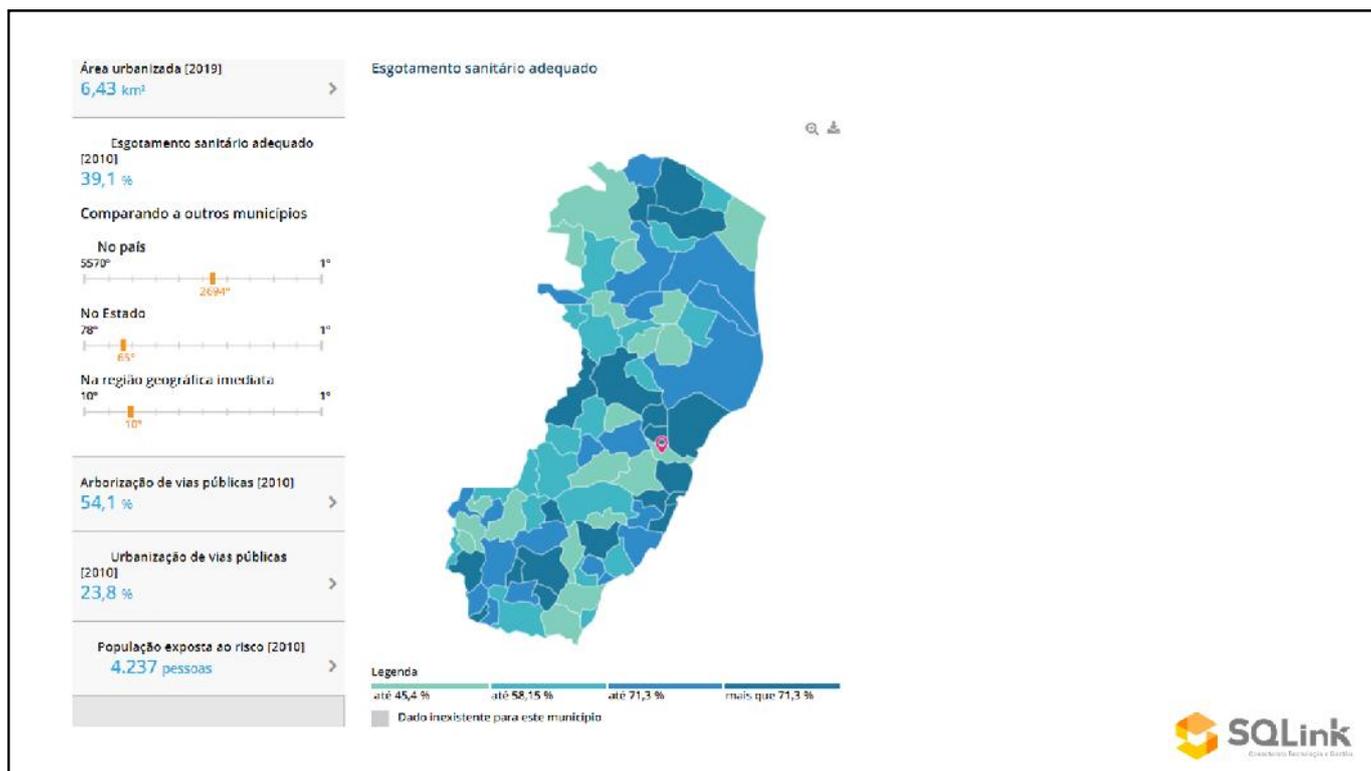
17



18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



19

Como o Plano Diretor pode desenvolver a cidade?

PLANO DIRETOR MUNICIPAL ORDENA O CRESCIMENTO E FORTALECE A JUSTIÇA SOCIAL E A ECONOMIA ATRAVÉS DE CIDADE MAIS ATRATIVAS E TAMBÉM EQUILIBRADAS.



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FUNDÃO

**Qual a cidade que
queremos?**



21

FUNDÃO

**Quais as palavras que
definem o que é
qualidade de vida para
você?**



22



FUNDÃO

Quais são os motivos que fazem de Fundão uma boa cidade para se viver?



23

PRODUTOS		
FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 1 MOBILIZAÇÃO	1.1	Reunião Técnica Preparatória 1
	1.2	Cronograma Físico
	1.3	Cartilha do Plano Diretor
	1.4	Metodologia de Trabalho
	1.5	Planejamento e Gestão Urbana
	1.6	Reunião Técnica de Capacitação 1
	1.7	Oficina de Leitura Técnica
	1.8	Audiência Pública 1
	1.9	Reunião Técnica de Capacitação 2
	1.10	Reunião Técnica de Consolidação 1



24



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 2 ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA	2.1	Reunião Técnica Preparatória 2
	2.2	Uso e Ocupação do Solo atual
	2.3	Suporte Ambiental, de infraestrutura e serviços públicos
	2.4	Expansão Urbana
	2.5	Condições Gerais de Moradias e Fundiárias
	2.6	Áreas Aptas, aptas com restrição e inaptas ao uso e ocupação antrópicos
	2.7	Capacidade de atendimento e distribuição das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos
	2.8	Condições gerais de acessibilidade e mobilidade urbana
	2.9	Capacidade de Investimentos
	2.10	Estrutura e funcionamento dos Conselhos Municipais existentes
	2.11	Objetivos para o desenvolvimento Municipal
	2.12	Audiência Pública 2
	2.13	Reunião Técnica de Consolidação 2



25

FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 3 DIRETRIZES E PROPOSTAS	3.1	Reunião Preparatória 3
	3.2	Reunião Técnica de Capacitação
	3.3	Diretrizes de Reordenamento territorial
	3.4	Propostas para garantir os direitos à cidade sustentável
	3.5	Instrumentos Urbanísticos
	3.6	Reunião Técnica de Consolidação 3



26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 4 INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM	4.1	Reunião Técnica Preparatória 4
	4.2	Plano de Ações e Investimentos
	4.3	Institucionalização do PDM
	4.4	Sistema de Planejamento e Gestão do PDM
	4.5	Estrutura Organizacional
	4.6	Oficina Leitura Comunitária
	4.7	Audiência Pública 3
	4.8	Reunião Técnica de Consolidação 4
	4.9	Versão preliminar
	4.10	Revisão Técnica
	4.11	Versão Final



27

Breve Conclusão



Plano Diretor
Fundão-ES



28



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 2

DIA: 28/09/2023

**HORÁRIO: DAS 19h ÀS
21h**

FUNDÃO-ES

**LOCAL:
Câmara Municipal**

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022
TEMA	2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 2

A Segunda audiência deu início às 19h do dia de 28 de setembro de 2023 com abertura do Sr. Jefferson Gomes Oliveira, secretário municipal de Fundão. O Sr. Hansley, da equipe técnica contratada iniciou sua fala apresentando um contexto geral do diagnóstico e as diretrizes que precisam ser seguidas para que a cidade de Fundão alcance os objetivos que serão estabelecidos no Plano Diretor. O Sr. Hansley apresentou os principais itens analisados pelo diagnóstico como Áreas Aptas, aptas com restrição e inaptas ao uso e ocupação do solo, Uso e Ocupação do Solo, capacidade de Atendimento e distribuição das infraestruturas, Uso e ocupação do solo atual, expansão urbana, condições gerais de moradia, condições gerais de acessibilidade e mobilidade, capacidade de investimento, estrutura e funcionamento dos conselhos, resultado final da análise temática integrada e objetivos para o atendimento municipal.

Outro ponto abordado foram os dados utilizados para a maior parte da construção do diagnóstico como dados do IBGE, Ministério da Saúde, IDAF, INCRA, IJSN, Governo do Estado e da Prefeitura Municipal de Fundão. O Sr. Hansley também evidencia a capacidade e potencial que a cidade de Fundão em diversas áreas econômicas como turismo, indústria, comércio e agricultura e que o Plano Diretor buscará potencializar.

Após a apresentação, o Sr. Hansley apresentou o diagnóstico de forma resumida na apresentação e deixou a equipe disponível para esclarecer dúvidas e os próximos passos para a revisão do Plano Diretor.



Foto 01: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023



AUDIÊNCIA PÚBLICA 2
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL FUNDÃO-ES
LOCAL: CÂMARA DE VEREADORES - 28/09/2023 18h



LISTA DE PRESENÇA

Nº	NOME	TELEFONE
1	Charmin Costa Soares	(27) 9913572607
2	Renata Theres Sil	(27) 99625-9192
3	Jenyfê Alencar Lopes Martins	(16) 99146-4103
4	Paula Karyslyne Aguiar	
5	Prossperito Joaquina Figueira	(27) 99870-6679
6	Vanessa Regina Floris.	(27) 999545411
7	Rosângela Beatriz Padua	(27) 981439080
8	Wellington Costa Gomes	27 991636115
9	Paulo César Regoretti Sr.	07 99735-0445
10	Terressa Oliveira	27 99926-0844
11	GABRIEL RODRIGUES FERREIRA	27 99915-1202
12	CELSO CÂNDIDO ROBERTO	27 991818609
13	DOUGLAS FERREIRA FERREIRA	27 999935394
14	André da Costa	27 99228.1316
15	Ygorjane Bonavim Nogueira	07 39888 0412
16	Ygorjane Bonavim Nogueira	27 992931581
17	Thays de Aguiar Santos Binda	27 991054641
18	Thays de Aguiar Santos Binda	



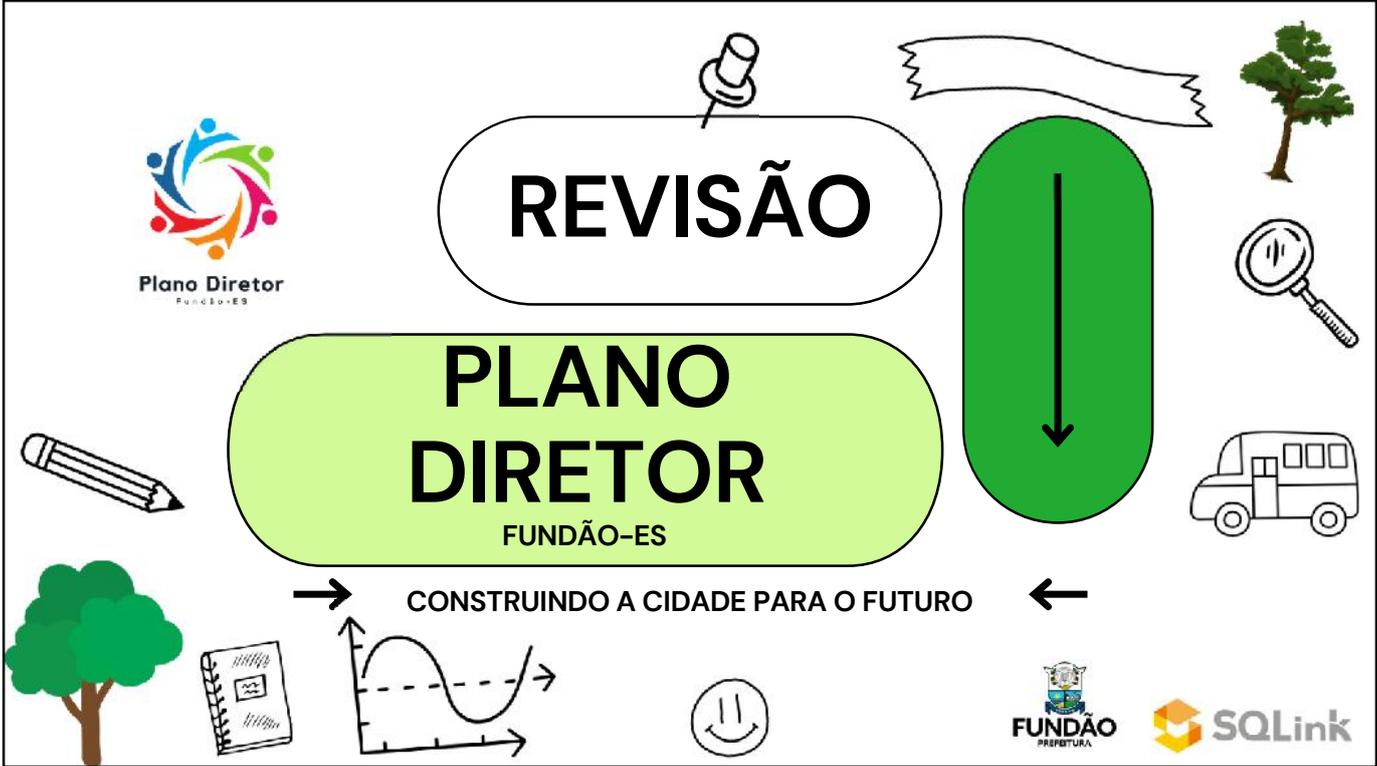


19	Felux TEGUI FERRUCIO	(97199475084 20
20	Helcio Rodrigues PERATO	27 99737 0133
21	Luciano Martins BASSO	23 9.9255 1157
22	José Lucas Castro Licio:	22 9 96183150
23	SOAR CARLA d. WALTERSLEY	22 - 999241892
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



FASE 2

Diagnóstico



3

ITENS AVALIADOS

- Áreas Aptas, Aptas com restrição e inaptas ao uso e ocupação do Solo.

- Uso e Ocupação do Solo.

- Capacidade de Atendimento e distribuição das infraestruturas.

- Uso e Ocupação do Solo Atual.

- Expansão Urbana

- Condições gerais de Moradia

- Condições gerais de acessibilidade e mobilidade

- Capacidade de Investimento

- Estrutura e Funcionamento dos Conselhos

- Resultado final da Análise temática integrada.

- objetivos para o desenvolvimento municipal.



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Áreas Aptas, Aptas com restrição e Inaptas.

Avaliação das Áreas Urbanizadas

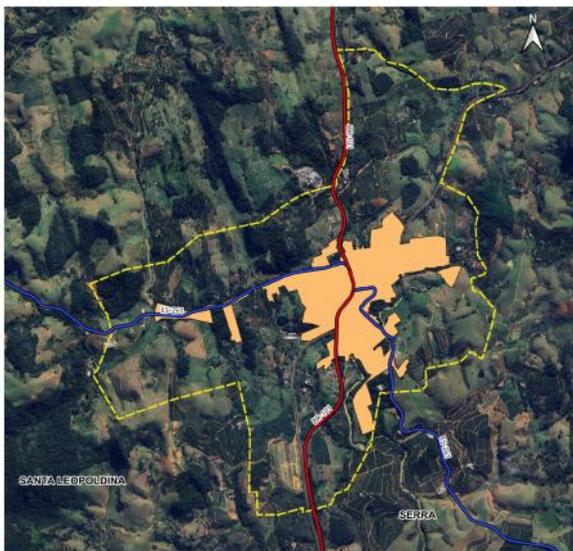
Avaliação das Áreas Ambientais (Nativa e Florestas)

Avaliação das Áreas com alta inclinação (topografia)

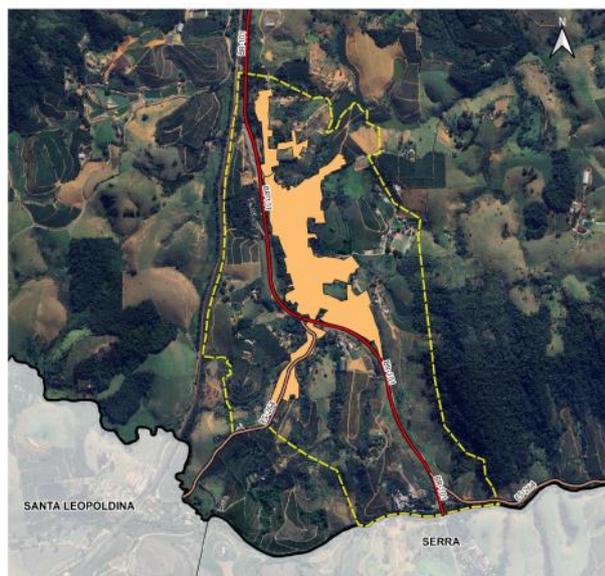
Avaliação da hidrografia (rios, lagos, nascentes)



5



Legenda
PERÍMETRO URBANO
RODOVIAS
BR-101
ES-261
ÁREA URBANA CONSOLIDADA



Legenda
PERÍMETRO URBANO
RODOVIAS
BR-101
ES-264
ÁREA URBANA CONSOLIDADA

Área urbanizada

6



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



7



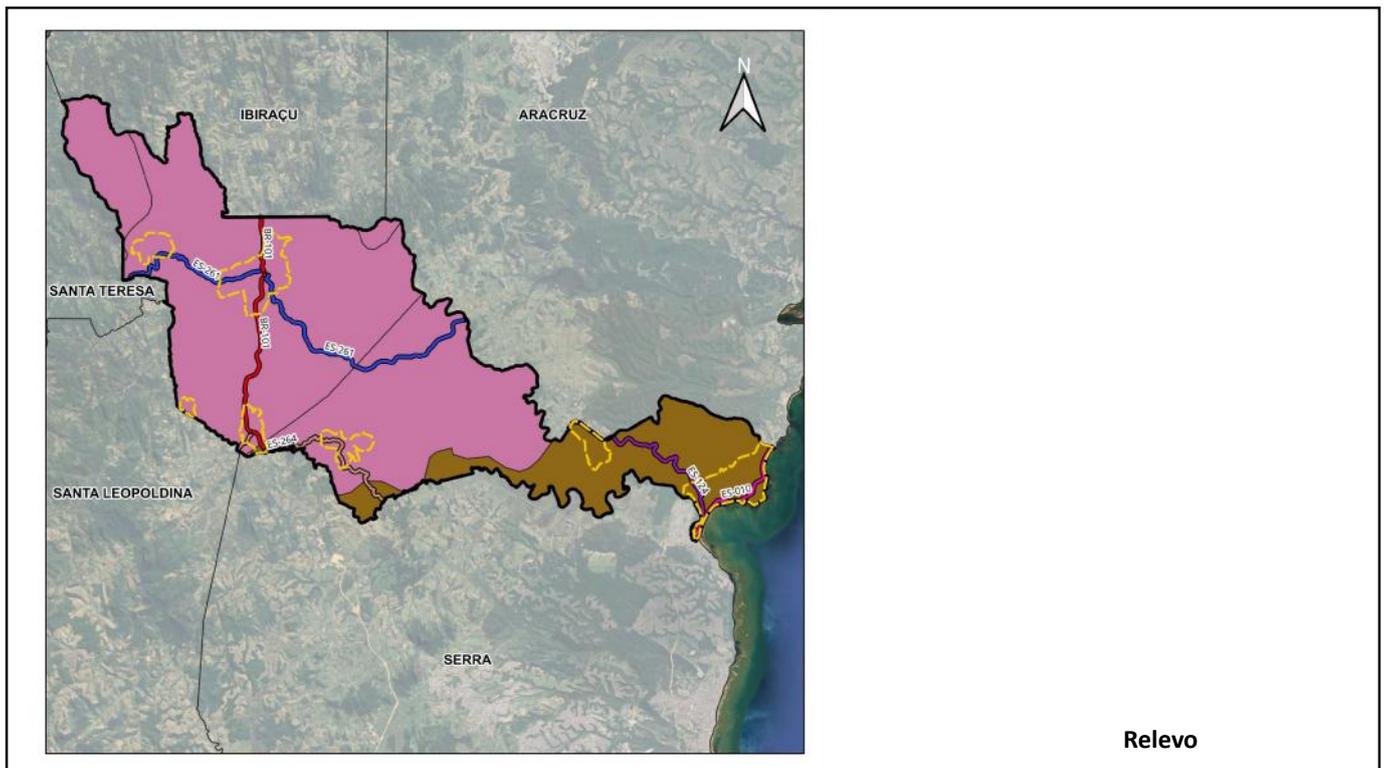
8



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



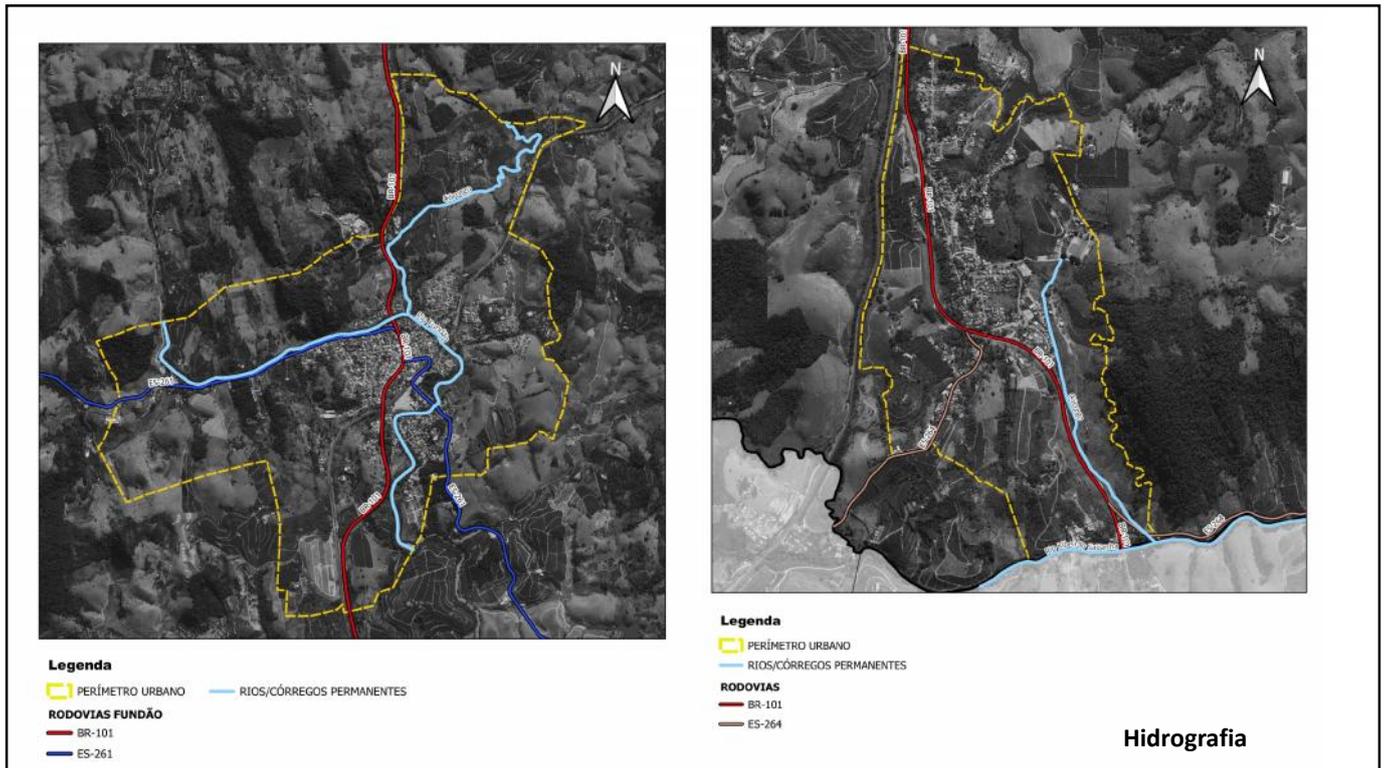
9



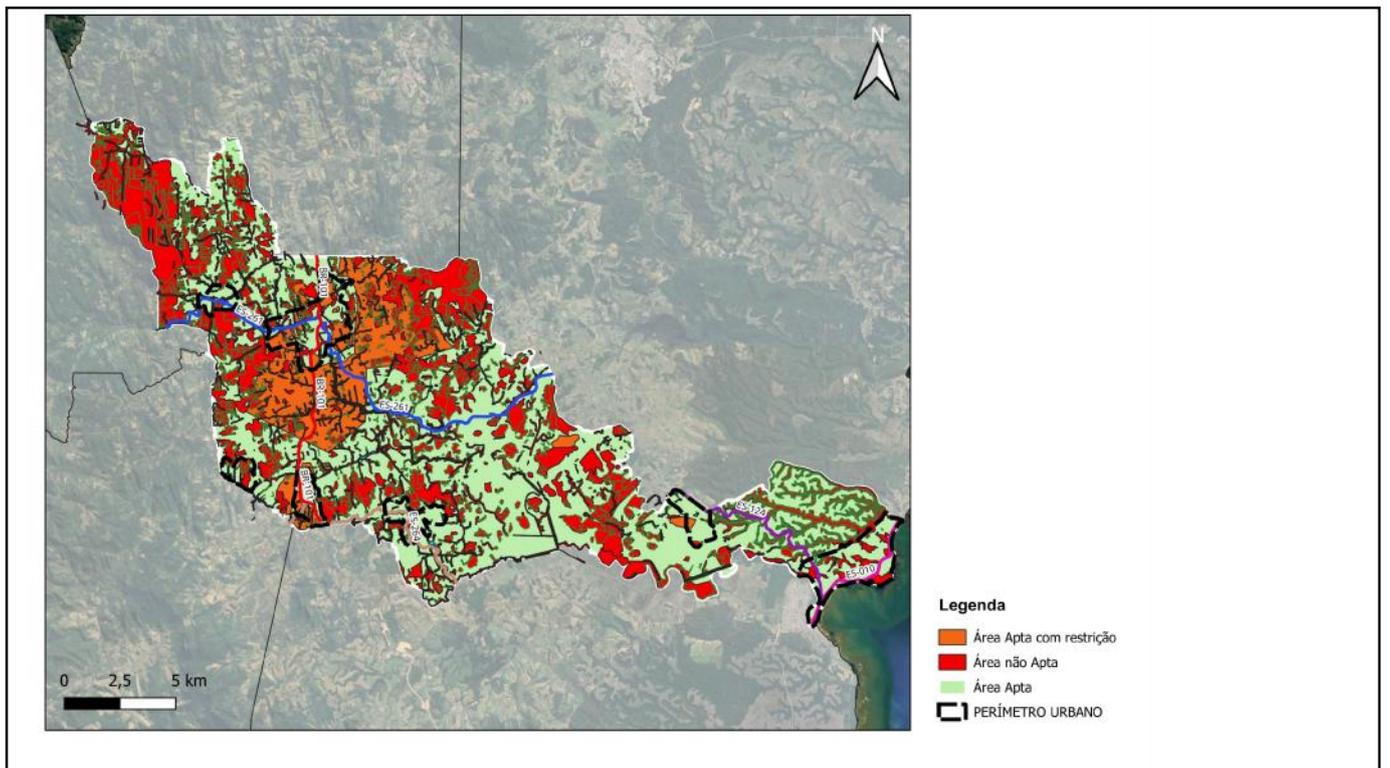
10



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



11



12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Uso e Ocupação do Solo

Análise *in loco* das diversidades da cidade

Relatório com a Lei atual e seus índices urbanísticos

Conclusão do uso e ocupação do Solo Atual



13

Capacidade de Atendimento da infraestrutura

Dados!!

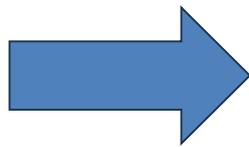
Quais as ações que o Plano Diretor pode ter sobre os temas?

Identificação das falhas de infraestrutura IBGE

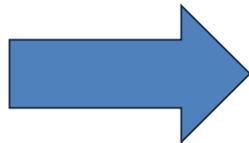


14

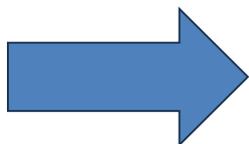




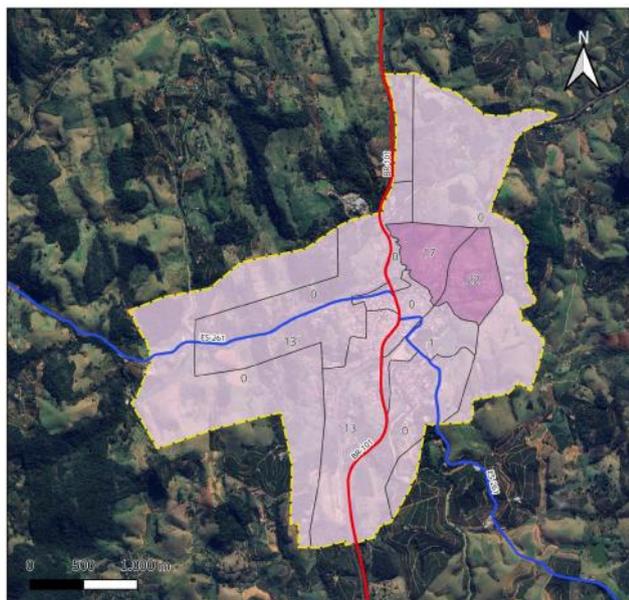
CONHECER A POPULAÇÃO – ÍNDICES DO IBGE



CONHECER OS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA

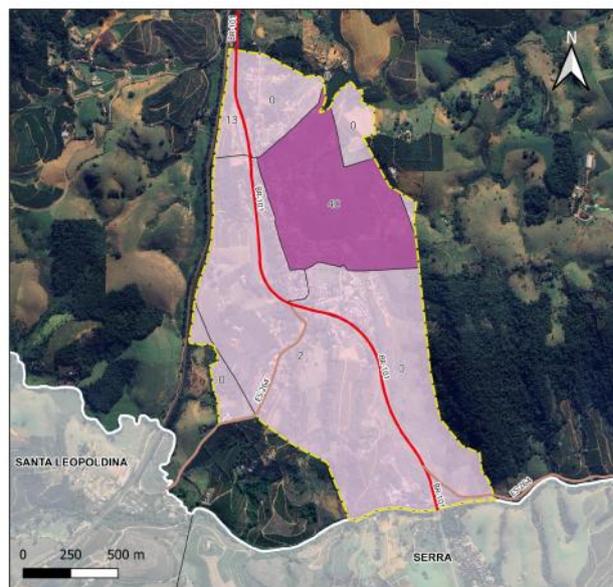


CONHECER O ENTORNO DOS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA



Legenda

PERÍMETRO URBANO	N. de Domicílios em Logradouros com Esgoto a Céu Aberto	30 - 45
RODOVIAS FUNDÃO	0 - 15	45 - 60
BR-101	15 - 30	
ES-261		

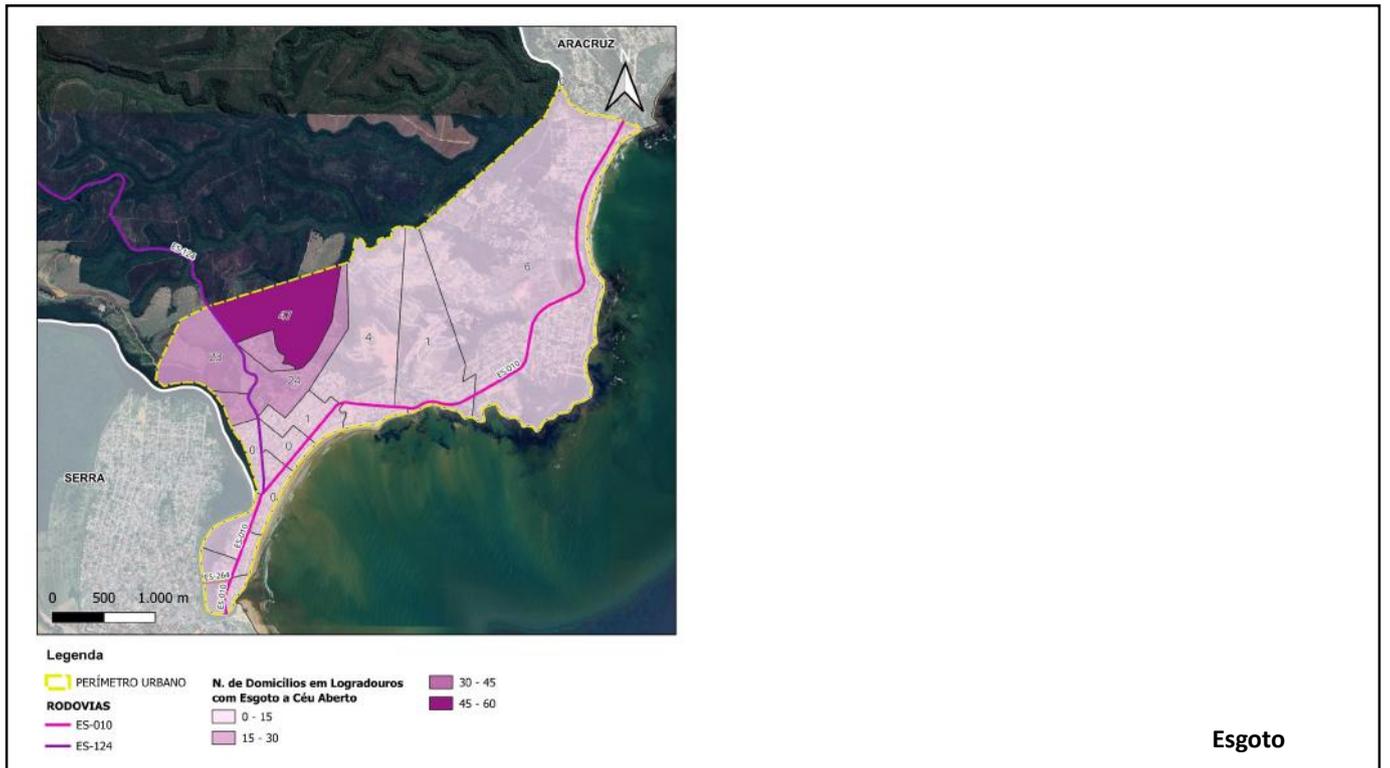


Legenda

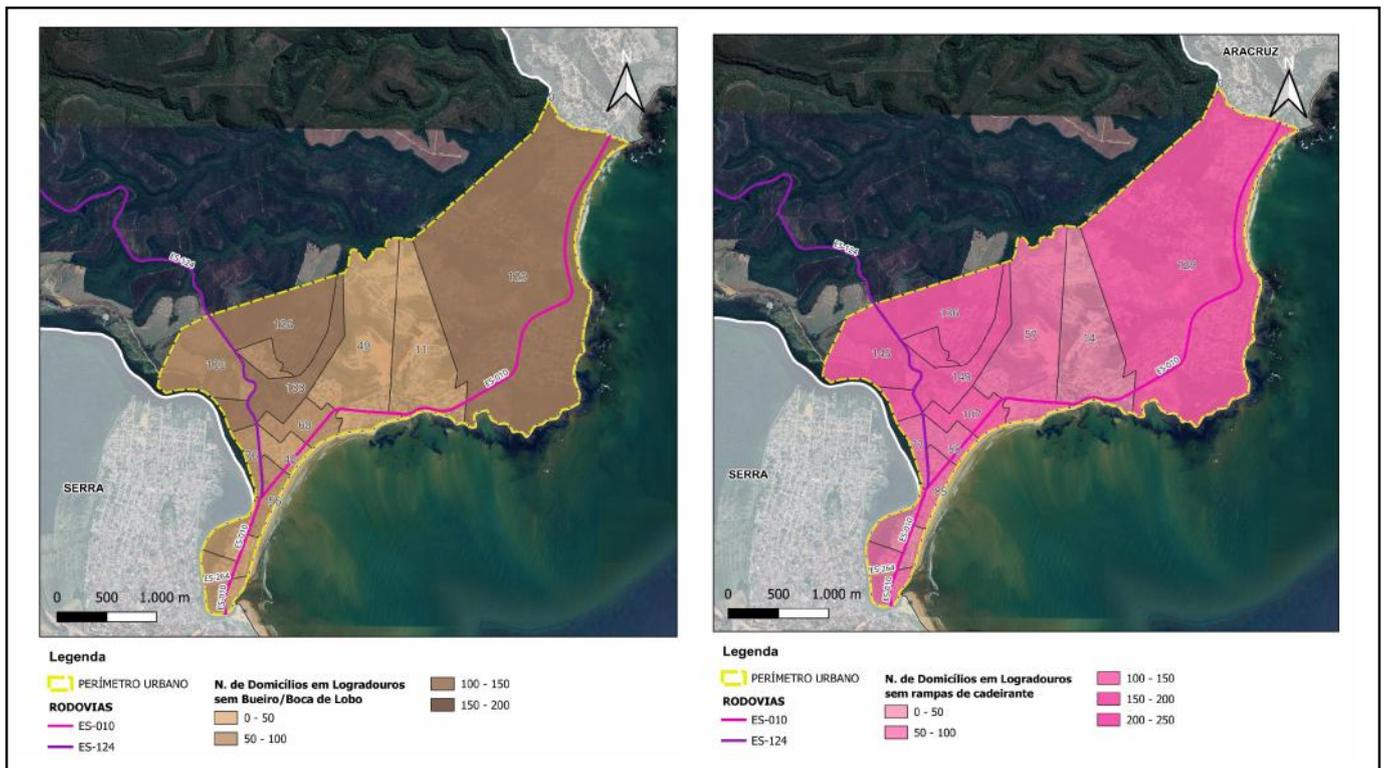
PERÍMETRO URBANO	N. de Domicílios em Logradouros com Esgoto a Céu Aberto	30 - 45
RODOVIAS	0 - 15	45 - 60
BR-101	15 - 30	
ES-264		

Esgoto





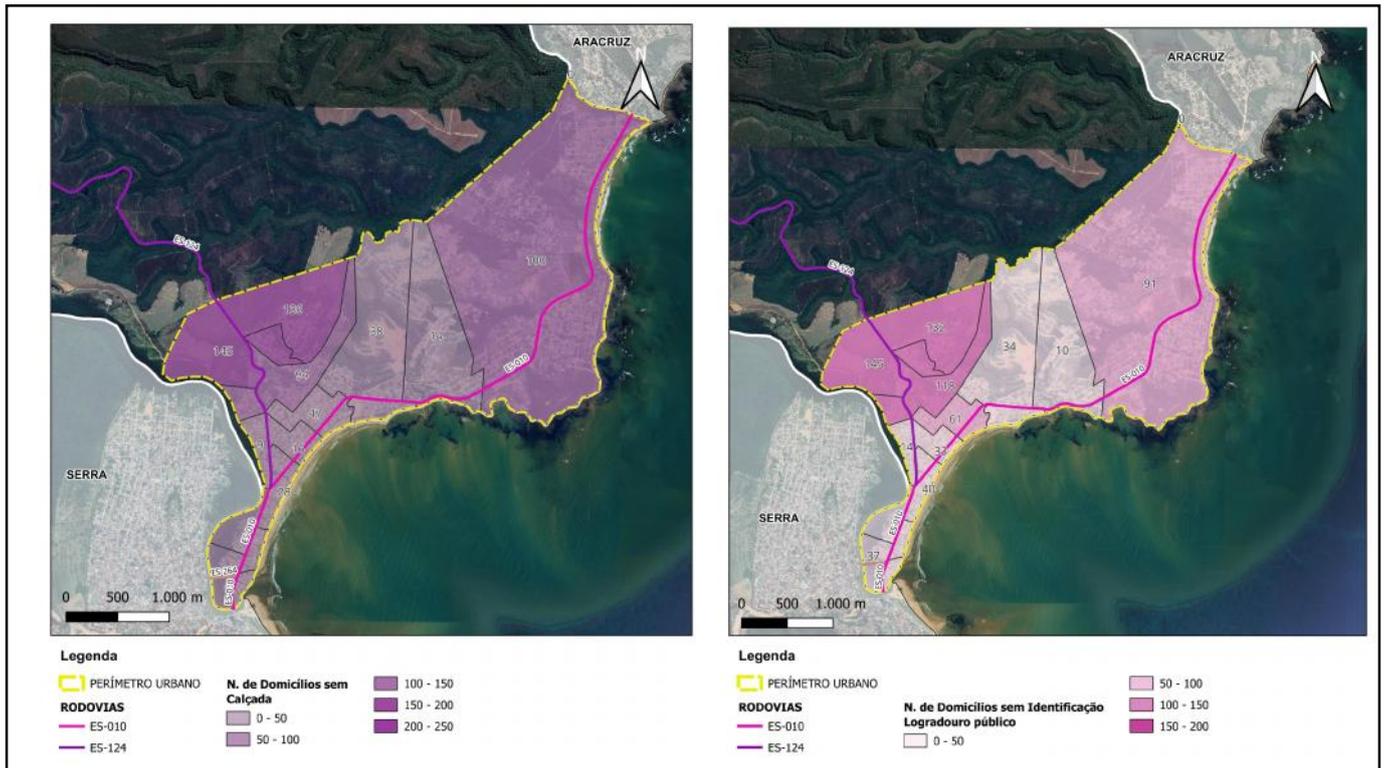
17



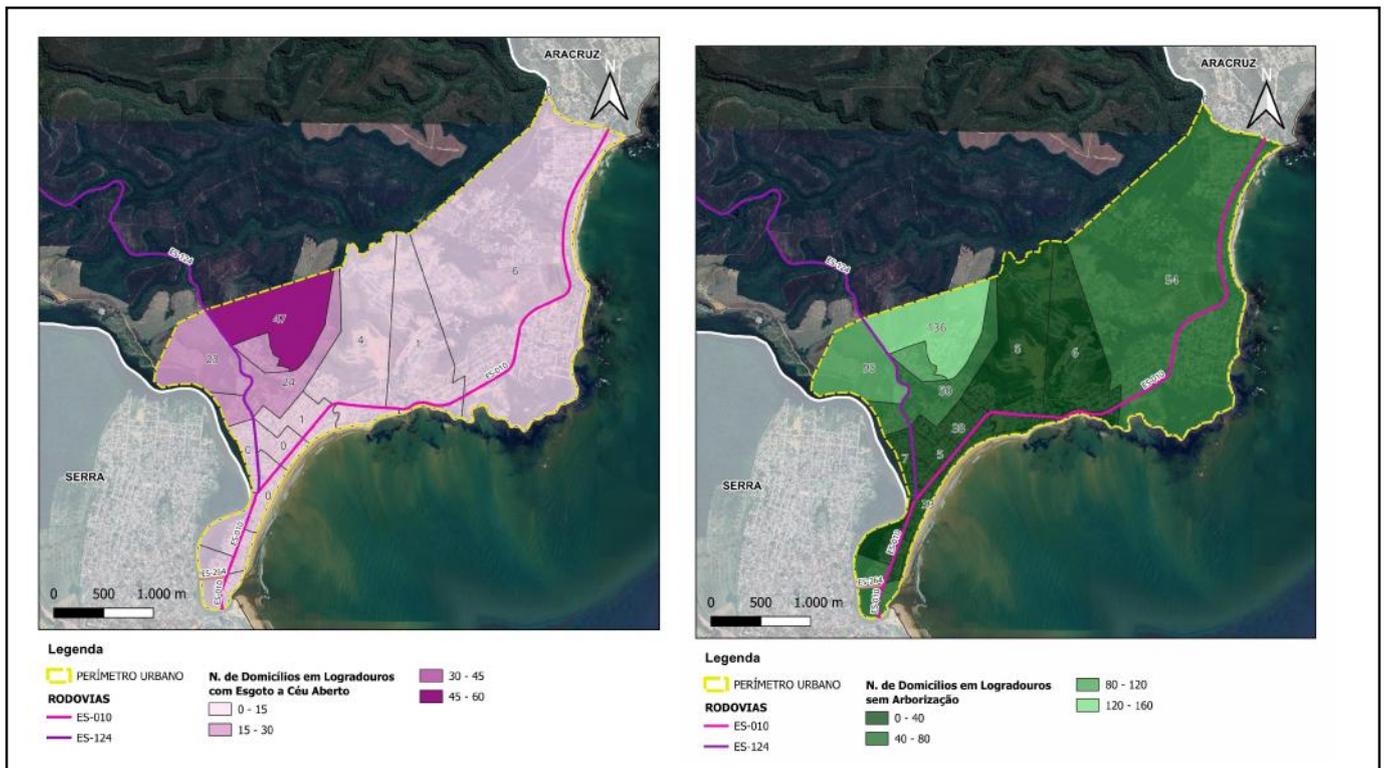
18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



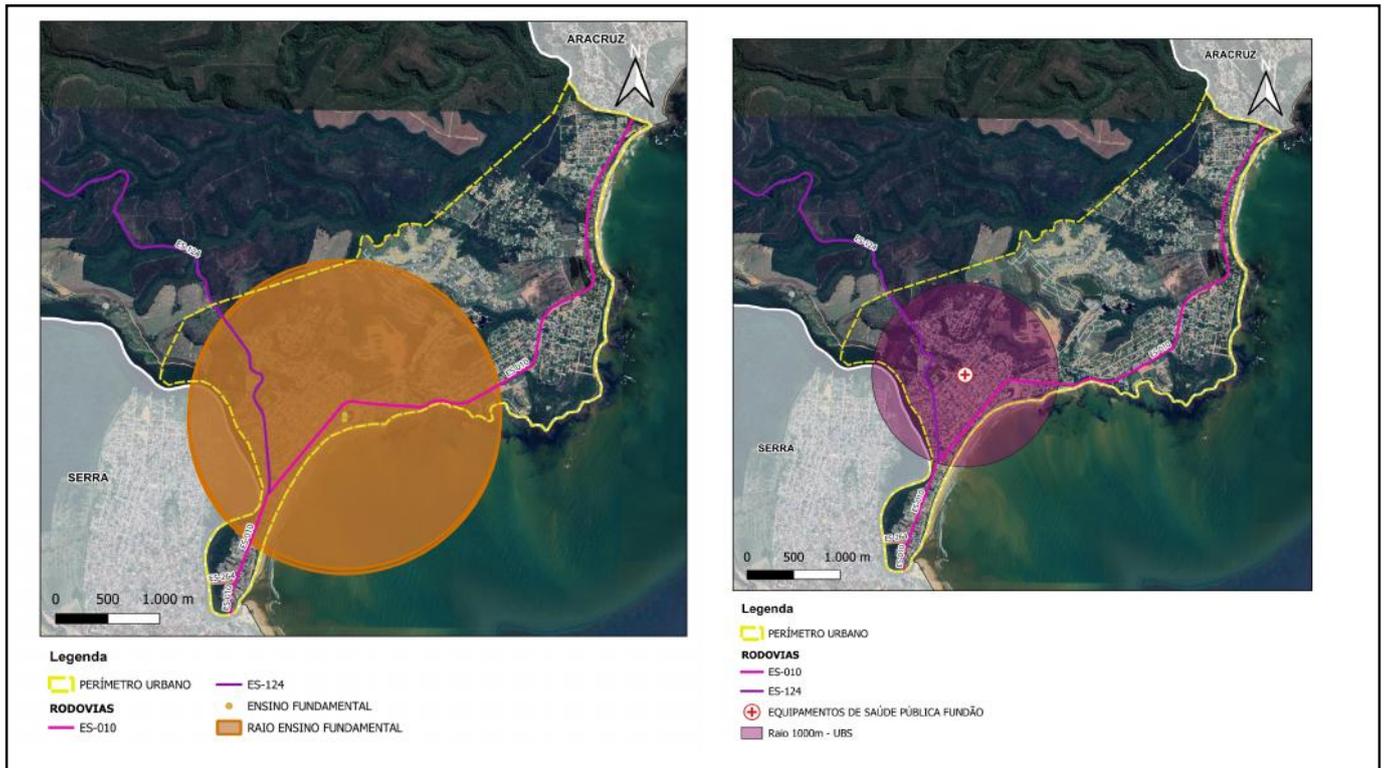
19



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



21

Quais objetivos serão pautados
daqui pra frente?

O DA SUSTENTABILIDADE



22



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

1. Estruturar o desenvolvimento e a expansão urbana de modo a otimizar a utilização da infraestrutura e dos recursos urbanos já existentes, com orientação adequada para alocar investimentos públicos de forma eficaz
2. Simplificar os processos de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por pessoas de baixa renda.
3. Incentivar a realocação de famílias que residem em regiões vulneráveis e sujeitas a restrições ambientais, como as zonas de preservação permanente, abrangendo margens de rios, nascentes e áreas de topografia acidentada.
4. Normatizar o uso e a ocupação do solo de acordo com a função socioeconômica das propriedades, assegurando a preservação física e ambiental.
5. Garantir a recuperação dos investimentos públicos mediante a valorização dos imóveis.
6. Reduzir a necessidade de deslocamentos excessivos, equilibrando a relação entre áreas de trabalho e de residência
7. Atenuar os impactos sociais, econômicos e ambientais em regiões de risco e reforçar a capacidade de adaptação do município diante de eventos climáticos extremos associados às mudanças climáticas.
8. Estimular o desenvolvimento municipal por meio de parcerias e colaborações com órgãos estaduais e federais

23

Qual a sua contribuição?

A CIDADE TEM PROBLEMAS DE INFRAESTRUTURA? QUAL ESPECIFICAMENTE?

A CIDADE TEM PROBLEMA DE TRANSPORTE? MOBILIDADE? ONDE EXATAMENTE?

QUAIS OS PROBLEMAS DA SUA COMUNIDADE? SEU BAIRRO É REPRESENTANDO POR ALGUÉM?

QUAIS AS MUDANÇAS QUE PODEM PARTIR DOS HABITANTES?

O QUE FUNDÃO MAIS PRECISA HOJE?



24



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FUNDÃO

Qual a cidade que queremos?



25

Breve Conclusão Da fase 2



26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



LEITURA TÉCNICA COMUNITÁRIA – FASE 4

DIA: 28/02/2024

HORÁRIO: DAS 18h ÀS
21h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
PRAIA GRANDE

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo 04275/2022
TEMA	LEITURA TÉCNICA – FASE 4

A Leitura Técnica teve início às 18h do dia 28 de fevereiro de 2024. O Sr. Hansley, representante da equipe técnica contratada, iniciou sua exposição apresentando as diretrizes para a terceira audiência, que incluíam a identificação ao falar e a espera até o final da apresentação para expressar manifestações, sugestões e dúvidas. Além disso, informou que as versões preliminares estarão disponíveis para consulta no site da prefeitura, juntamente com um formulário para manifestações, e que também há a possibilidade de entrar em contato com a equipe técnica para esclarecimentos e sugestões.

O Sr. Hansley inicia a apresentação, conforme anexo, das minutas que foram apresentadas à equipe técnica municipal da prefeitura de Fundão. Foram realizados questionamentos à equipe técnica. O Sr. Hansley informou que o material apresentado é o mesmo que será detalhado na 3ª Audiência Pública e que estão todos convidados.

Foto 01: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024

Foto 02: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024



Foto 03: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024

Foto 04: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024

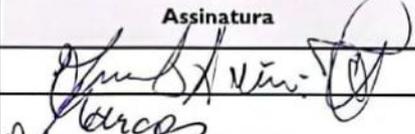
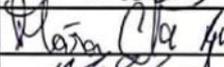
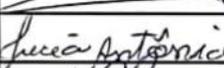
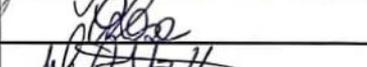
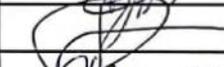
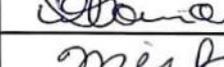
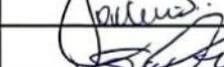
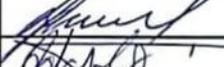
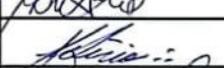
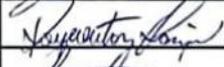
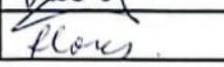
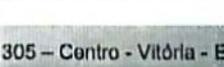
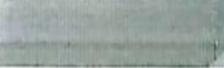
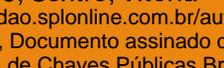


LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

	Local da Reunião	Método	Data	Horário
	Rua Piauí, nº 23, Praia Grande, Fundão/ES (CRAS)	Presencial	27/02/2024	19:00

Nome do Participante	Assinatura
FERNANDO A. KRISTAD	
Marcos D. Martins	
Flávia Goldman Perini Lima	
Murilo R. SILVA	
JOSE CARLOS BERTI	
Jucia Antônia Loureiro	
Carina Mateus Rosa	
Luciano Martins Basseto	
Barbara da Silva Alves	
Alexandre Ribeiro	
Daniela Viana Queiroz	
Euzébia Milanesi	
Márcia Vilma Bulcão Monte	
Deenice Coelho Sato	
JOÃO CARLOS D. WITAKUSKI	
Andréia T. Lora	
MARCO A. FRANCO DA ROCHA	
Ther de J. H. Antunes	
ROALTON C. F. DOS	
Lucas César Lira	
Rosângela Raminha Pinheiro	
Rosilene Goldferro	
Wendel ALVES SARRIA	
Danderson Lequin	

Praça Presidente Getúlio Vargas, Ed. Jusmar, nº35 - Sala 1303 a 1305 - Centro - Vitória - ES

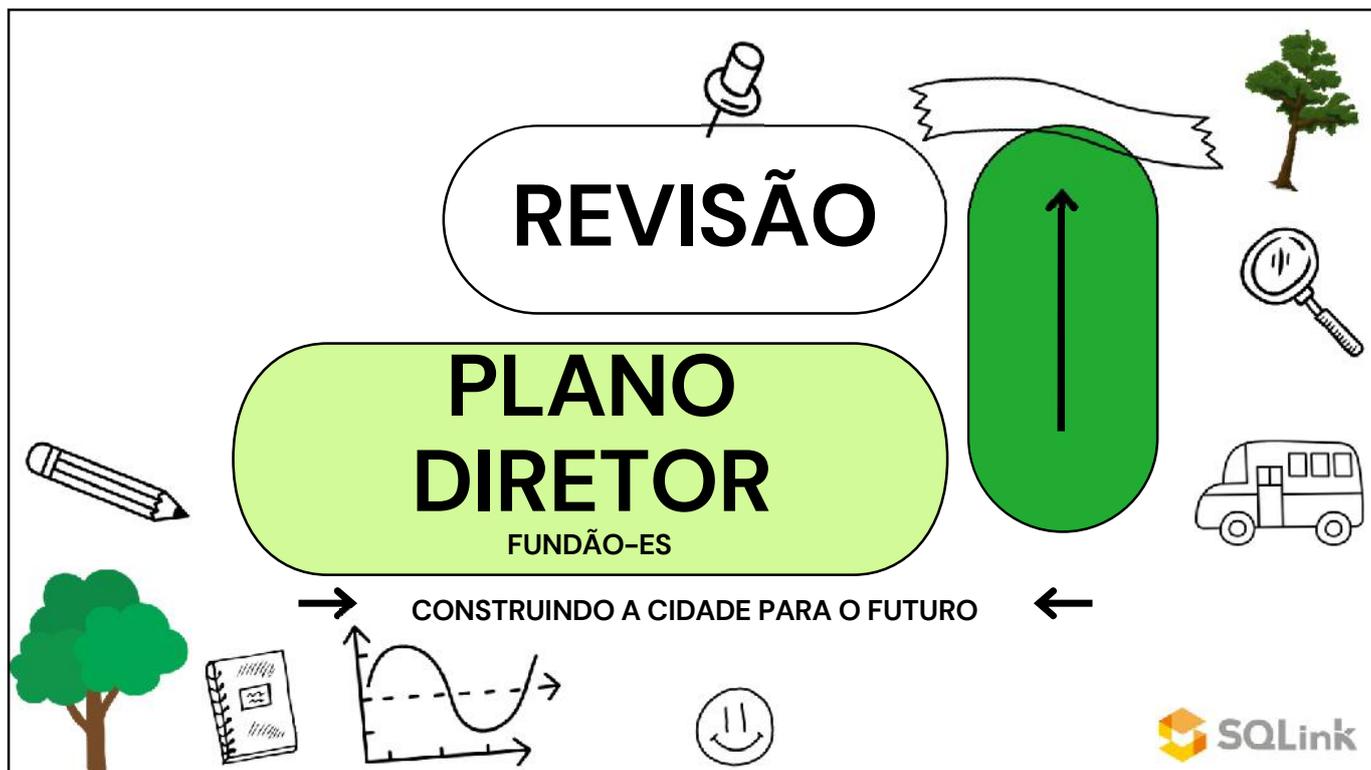
Tel.: (27) 3207-8793

CS Digitalizado com CamScanner





1



2



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Instituída pelo Decreto nº 591/2023 de 16 de junho de 2023

Secretaria de Finanças e Planejamento

Andrea Fregini Flores
Rayeverton Rampineli Aprigio

Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano

Gabriel Rodrigues Rocha
Leonardo Catrique Gomes

Representante Secretaria de Meio Ambiente

Claumir Costa Soares

Procuradoria Geral Municipal

Gelson Antônio do Nascimento

Controladoria Geral Municipal

Marcelo Ribeiro Freitas

Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social

Camila Rocha dos Santos

3

FASE 4

Minuta de Lei



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Proposta de Minutas

PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM



CÓDIGO DE
POSTURA

PARCELAMENTO
DO SOLO

USO E OCUPAÇÃO

PERÍMETRO URBANO

CÓDIGO DE OBRAS

CÓDIGO DE MEIO
AMBIENTE



5

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O QUE TEMOS NA LEI?

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

- a) a função social da propriedade;
- b) o desenvolvimento sustentável;
- c) as funções sociais da cidade;
- d) a igualdade e a justiça social;
- e) a participação popular;
- f) As estratégias de desenvolvimento municipal, configuradas pelos eixos, diretrizes e ações de desenvolvimento municipal;
- g) O processo de planejamento, acompanhamento e revisão do Plano Diretor Municipal;
- h) Os códigos de obras e posturas no Município;
- i) O uso e ocupação do solo urbano e municipal;
- j) A estruturação de instrumentos urbanísticos e fundiários;
- k) As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).



6



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Art. 6. Fica instituído o Plano Diretor Municipal - PDM de Fundão cuja implantação será procedida na forma desta Lei e tem como objetivos:

I – Promover a integração e a complementaridade entre atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e a garantia do direito a cidades sustentáveis para as presentes e futuras gerações.

II - Disciplinar a ocupação e o uso do solo, através da introdução de normas urbanísticas;

III - Adequar e controlar a densidade demográfica nas áreas urbanizadas e urbanizáveis com vistas a racionalizar a utilização da infraestrutura;

IV - Promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;

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

VI - Estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento;

VII - Distribuir homogênea e os equipamentos urbanos, de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;

VIII - Estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;

IX - Adequar o sistema viário ao desenvolvimento do município.

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

7

Art. 8. O Plano Diretor Municipal tem por princípios:

I - A justiça social e a redução das desigualdades sociais e regionais;

II - A gestão democrática, participativa e descentralizada, ou seja, a participação de diversos setores da sociedade civil e do governo, como: técnicos e especialistas dos setores públicos, privados e de universidades, movimentos populares, representantes de associações de bairros e de entidades da sociedade civil, além de empresários de vários setores da produção;

III - O direito universal à cidade, compreendendo a terra urbana, a moradia digna, ao saneamento ambiental, a infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura e ao lazer;

IV - A preservação e recuperação do ambiente natural e construído;

V - O enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

VI - A garantia da qualidade ambiental, tendo em vista áreas de manancial de abastecimento público municipal;

VII - o fortalecimento da regulação pública e o controle sobre o uso e ocupação do espaço urbano;

VIII - A integração horizontal entre os órgãos da Prefeitura, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, consubstanciadas em suas políticas, programas e projetos;

IX - A integração das diretrizes deste Plano Diretor com os planos de desenvolvimento regionais.



8



DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 10. A função social da cidade será garantida através:

- I - Da promoção da qualidade de vida e preservação do meio ambiente;
- II - Da equitativa distribuição dos benefícios e encargos oriundos do processo de urbanização;
- III - Da supervisão do uso e ocupação do espaço urbano, conforme os princípios estabelecidos nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo para cada zona;
- IV - Da prioridade na elaboração e implementação de planos, programas e projetos destinados a grupos de pessoas em situações de risco e/ou vulnerabilidade;
- V - Da integração das políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural;
- VI - Do estímulo à cooperação, diversificação e atratividade, visando ao enriquecimento cultural do Município e à sua integração na região;
- VII - Da gestão democrática e participativa;
- VIII - Da parceria público-privada nas ações.

Art. 11. O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura lesão à função social da cidade, nos termos estabelecidos no Plano Diretor Municipal.



9

DAS DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES PARA UM CIDADE SUSTENTÁVEL

- Dividido em Eixos Sustentáveis:

I – Eixo Ambiental;

- Preservar o patrimônio ambiental;
- Recuperar nascentes;
- Estimular pesquisas sobre a biodiversidade local;
- Restringir Ocupações em áreas de proteção ambiental;
- Fomentar o manejo sustentável;
- Assegurar práticas de desenvolvimento sustentável no município [...]

II – Eixo Socioespacial;

- Promover a adequada ocupação do solo urbano;
- Requalificar espaços urbanos;
- Estimular a ocupação dos vazios;
- Identificar novas potencialidades no Município;
- Promover a regularização fundiária;
- Promover melhorias na infraestrutura viária e a mobilidade urbana. [...]



10



DAS DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES PARA UM CIDADE SUSTENTÁVEL

III – Eixo Econômico;

- Aperfeiçoar operações existentes;
- Incentivar os proprietários rurais a abrirem suas propriedades para atividades turísticas;
- Impulsionar o setor de comércio e serviços no município;
- Divulgar o Município destacando suas potencialidades turísticas e as culturas tradicionais locais;
- Estimular e expandir os investimentos;
- Implementar ações integradas com a comunidade;
- Implantar o fortalecimento das associações de produtores rurais;
- Promover o fortalecimento das associações rurais;
- Dinamizar e ampliar as atividades econômicas. [...]

IV – Eixo Institucional;

- Fortalecer a representatividade política;
- Promover a gestão democrática;
- Ampliar a utilização do Sistema de Informações geográficas (SIG);
- Democratizar dados e informações [...]



11

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

I - Instrumentos de Planejamento:

- Plano Plurianual Anual - PPA;
- Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;
- Lei de Orçamento Anual - LOA;
- Plano Diretor Municipal – PDM;

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- disciplina do parcelamento, do uso
- desapropriação;
- servidão e limitações administrativas;
- usucapião especial de imóvel urbano, coletivo ou individual;

III - Instrumentos de regularização fundiária:

- Concessão de direito real de uso;
- Concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- Tributos municipais diversos;
- Taxas e tarifas públicas específicas;
- Contribuição de Melhoria;
- Incentivos e benefícios fiscais.

V - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- Conselhos municipais;
- Fundos municipais;
- Gestão orçamentária participativa;
- Audiências e consultas públicas;
- Conferências municipais;
- Iniciativa popular de projetos de lei;
- Referendo popular e plebiscito.



12



CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
DIREITO DE SUPERFÍCIE
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
TOMBAMENTO
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS



13

**SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO
DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO POPULAR**

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO:

- Implementar e manter um Sistema de informações atualizado;
- Proporcionar condições para a participação da sociedade civil na gestão municipal;
- Introduzir um processo permanente de planejamento nas formas de decisão e organização;
- Promover a integração das políticas públicas setoriais;
- Instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal das políticas urbanas;
- Buscar transparência; [...]

FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS



14



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO POPULAR

CONSELHO DA CIDADE – CONCIDADE

I. 5 (cinco) representantes do Poder Público Municipal;

- a) Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras, indicado pelo responsável do órgão;
- c) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, indicado pelo responsável do órgão;
- d) 01 (um) representante da Procuradoria Municipal, indicado pelo responsável do órgão;
- e) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças, indicado pelo responsável do órgão.



15

II. 5 (cinco) representantes de entidades profissionais:

- a) 01 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo – CAU/ES;
- b) 01 (um) da Câmara de Dirigentes Lojistas de Fundão - CDL;
- c) 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo – CREA;
- d) 01 (um) representante dos Advogados do Brasil, subseção de Ibirapu – OAB ES;
- e) 01 (um) representante do Sindicato dos Serviços Públicos de Fundão- SINDERFU.

III. 5 (cinco) representantes de movimentos populares, organizações não governamentais e outras entidades da sociedade civil organizada:

- a) 01 (um) representante de associação de moradores da Sede;
- b) 01 (um) representante de associação de moradores de Praia Grande;
- c) 01 (um) representante da associação de moradores de Timbui;
- d) 01 (um) representante do Sindicato Rural de Fundão;
- e) 01 (um) representante de associação Pestalozzi de Fundão.

16



REVISÕES DO PLANO DIRETOR

A legislação resultante do Plano Diretor deverá ser revisada a cada 10 (dez) anos ou sempre que eventos significativos assim o demandarem, de acordo com os critérios estabelecidos no Estatuto da Cidade.



17

CÓDIGO DE POSTURA



18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

HIGIENE PÚBLICA

DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

- Serviço de Limpeza de ruas, praças e logradouros públicos são de responsabilidade da prefeitura, direta ou indiretamente;
- É dever da prefeitura estabelecer um Sistema eficiente de coleta e destinação dos resíduos sólidos urbanos;
- É dever do gerador realizar a separação dos resíduos recicláveis dos orgânicos;
- Resíduos provenientes da construção civil devem ser tratados conforme leis e normas ambientais;
- A responsabilidade pela limpeza da calçada e meio fio adjacentes aos imóveis é dos moradores;
- É proibido varrer detritos do interior das edificações para as vias públicas;
- É proibido sob qualquer pretexto, obstruir ou dificultar o livre escoamento das águas pluviais por meio de canalizações, valas, sarjetas ou canais.
- É proibido abandonar veículos, motorizados ou não, nas vias e logradouros públicos.



19

HIGIENE PÚBLICA

Para preservar a higiene pública, é terminantemente proibido:

- I - Lavar roupas em espaços e logradouros públicos;
- II - Permitir o escoamento de águas servidas das edificações para as ruas;
- III - transportar, sem as devidas precauções, materiais que possam comprometer a limpeza das vias públicas;
- IV - Queimar resíduos ou materiais, mesmo em quintais próprios, devendo qualquer testemunha denunciar pelo telefone 181;
- V - Aterrar vias públicas com resíduos ou detritos;
- VI - Transportar para a cidade, vilas ou povoações do Município indivíduos doentes portadores de moléstias infectocontagiosas, exceto para fins de tratamento;
- VII - remover materiais ou entulhos provenientes de construção ou demolição de prédios sem o uso de instrumentos adequados, como canaletas, que evitem a queda desses materiais nas vias públicas.

É proibido lançar nas vias públicas, terrenos sem edificações, várzeas, valas, bueiros, galerias de águas pluviais, sarjetas e cursos d'água canalizados ou não, resíduos de qualquer origem, entulhos, cadáveres de animais ou qualquer material que possa causar incômodos à população ou prejudicar a estética da cidade. Além disso, é proibido queimar qualquer substância nociva dentro do perímetro urbano que possa poluir a atmosfera.



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**DAS EDIFICAÇÕES
DO SOSSEGO PÚBLICO
EVENTOS DE NATUREZA PÚBLICA
DOS LOCAIS DE CULTO
DO TRÂNSITO PÚBLICO
MEDIDAS REFERENTES AOS ANIMAIS
MOBILIÁRIO URBANO
OBSTRUÇÃO E DA CONSERVAÇÃO DAS VIAS**



21

**PROPAGANDA EM GERAL
DA PRESERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
TERRENOS, CALÇADAS E PASSEIOS
LICENCIAMENTO
COMÉRCIO AMBULANTE
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**



22



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

DAS INFRAÇÕES

Para infrações leves, a multa será de 20 vezes o valor da UPFMS.

Para infrações médias, a multa será de 50 vezes o valor da UPFMS.

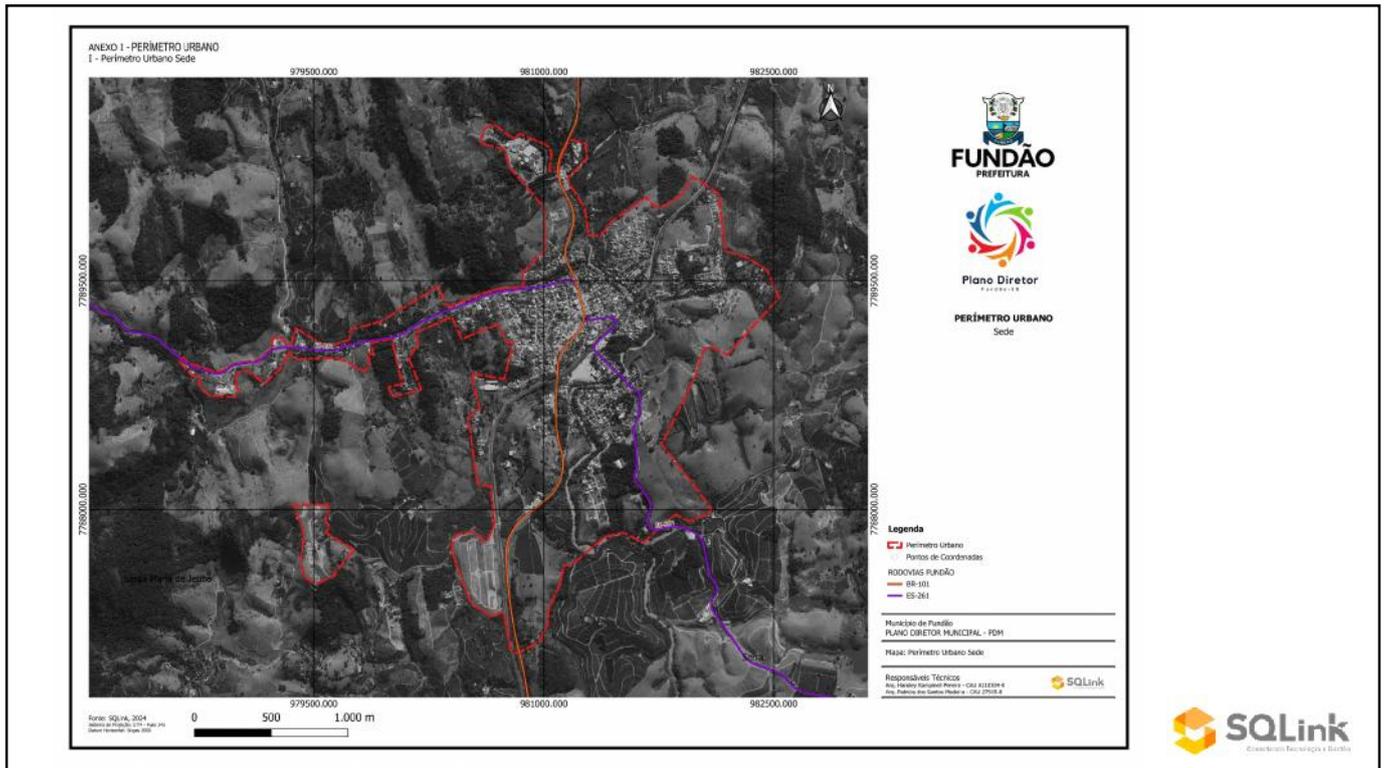
Para infrações graves, a multa será de 100 vezes o valor da UPFMS.

Para infrações gravíssimas, a multa será de 200 vezes o valor da UPFMS.

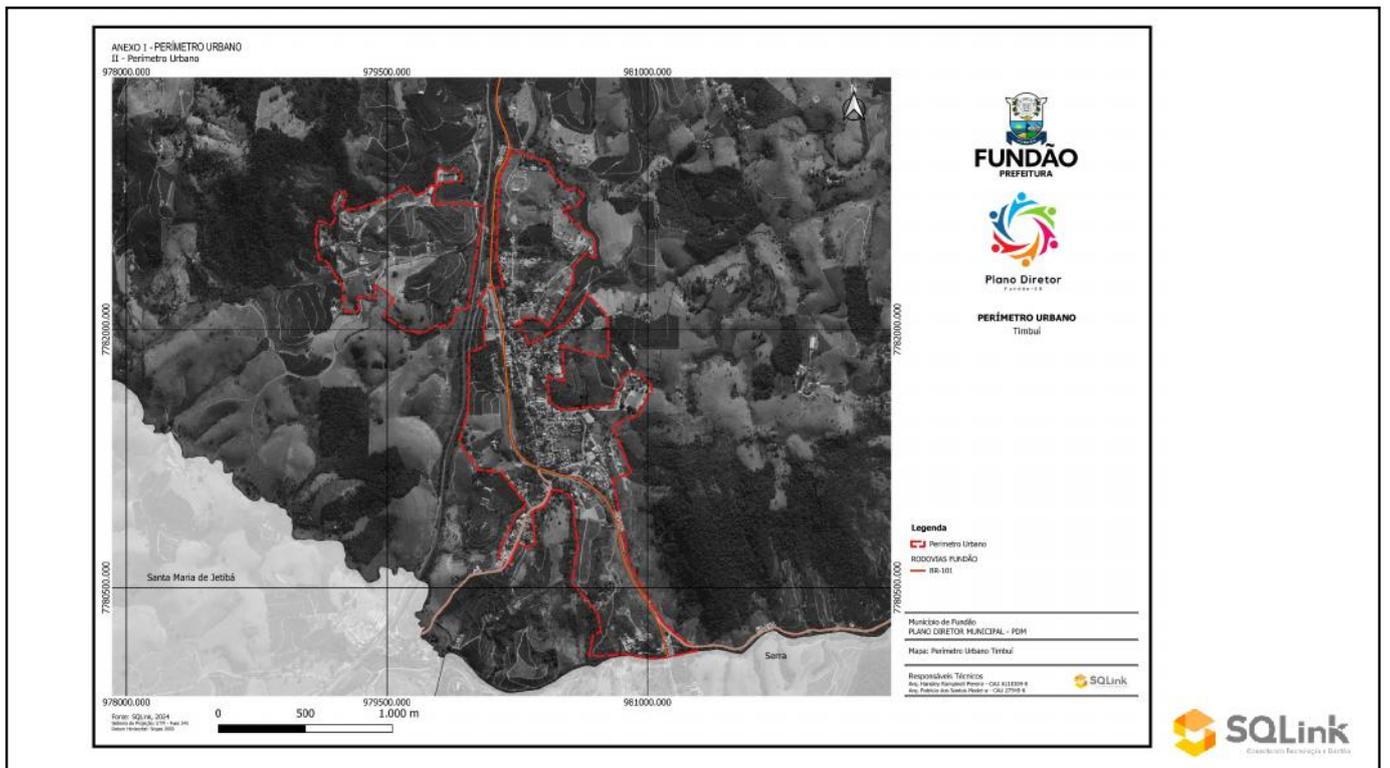


PERÍMETRO URBANO





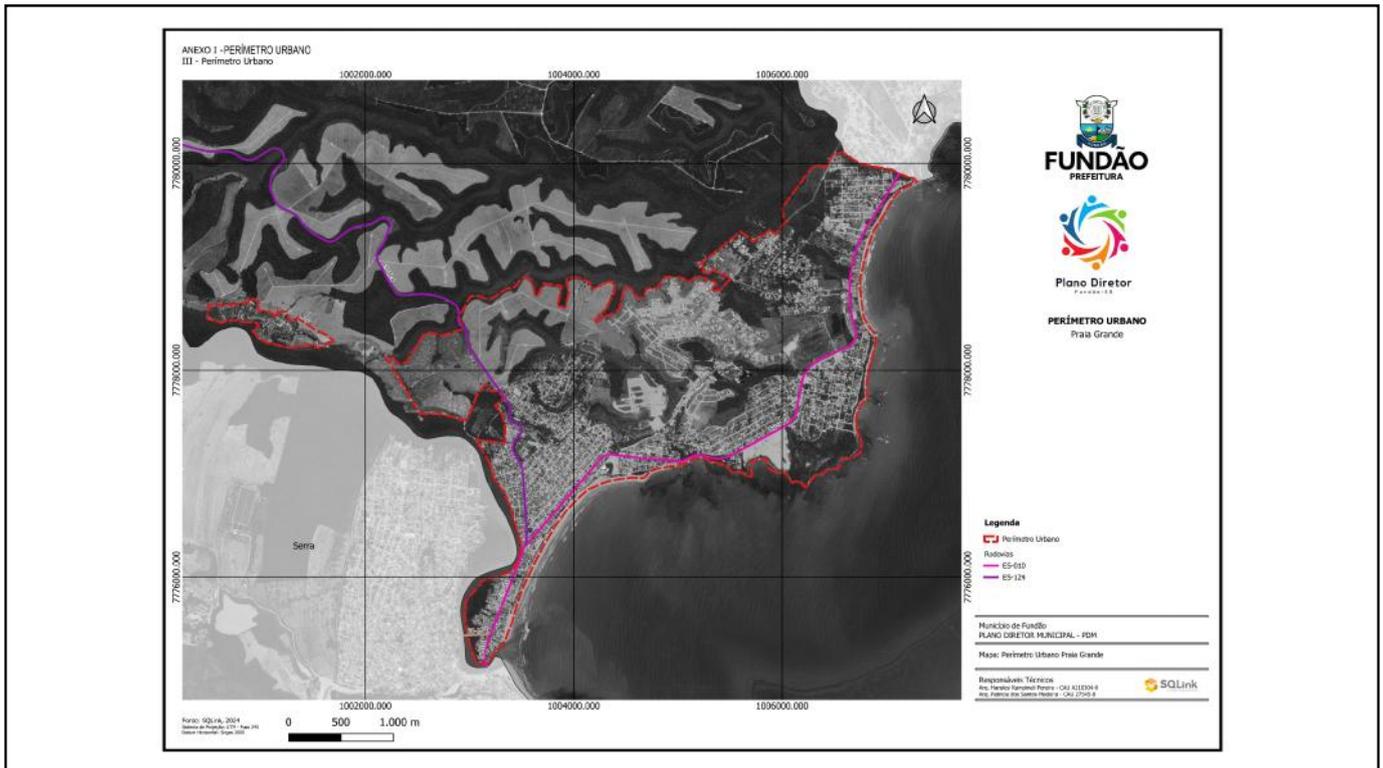
25



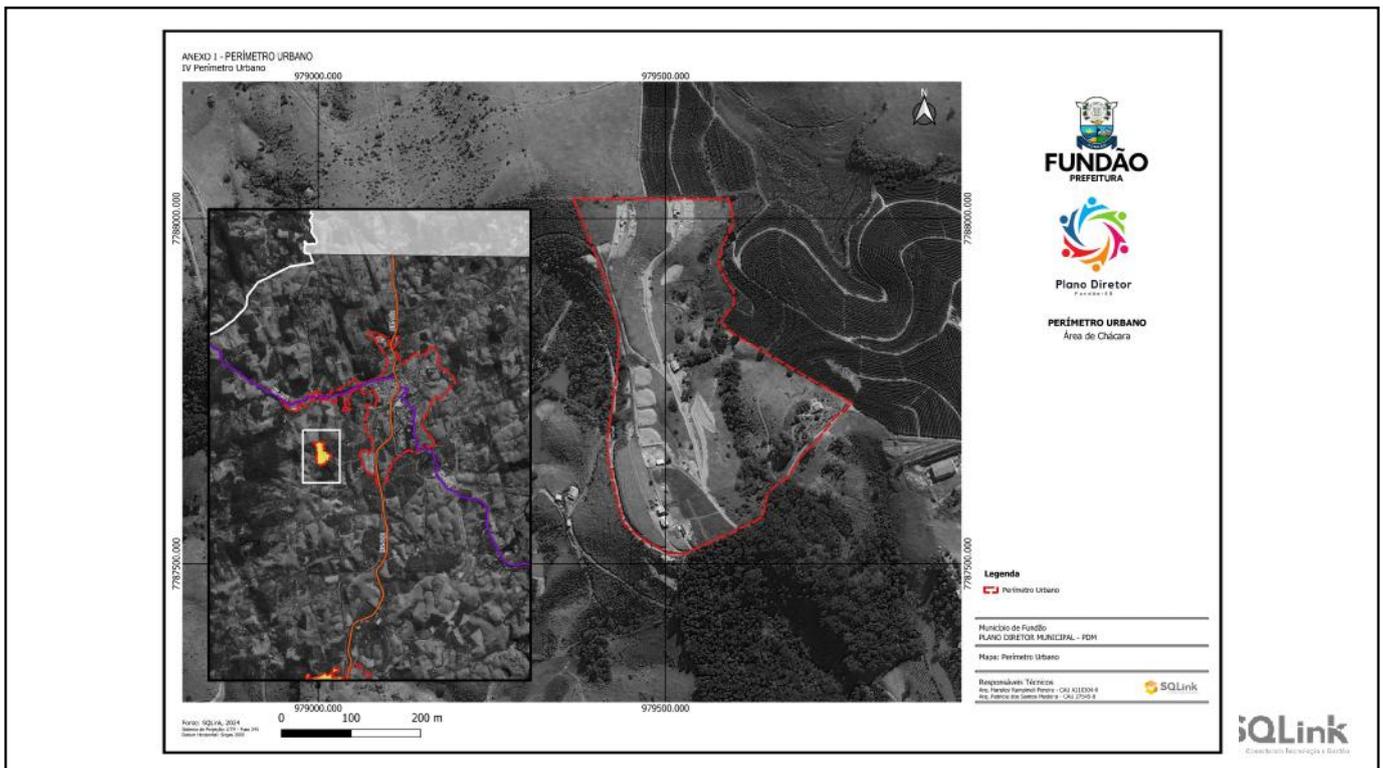
26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



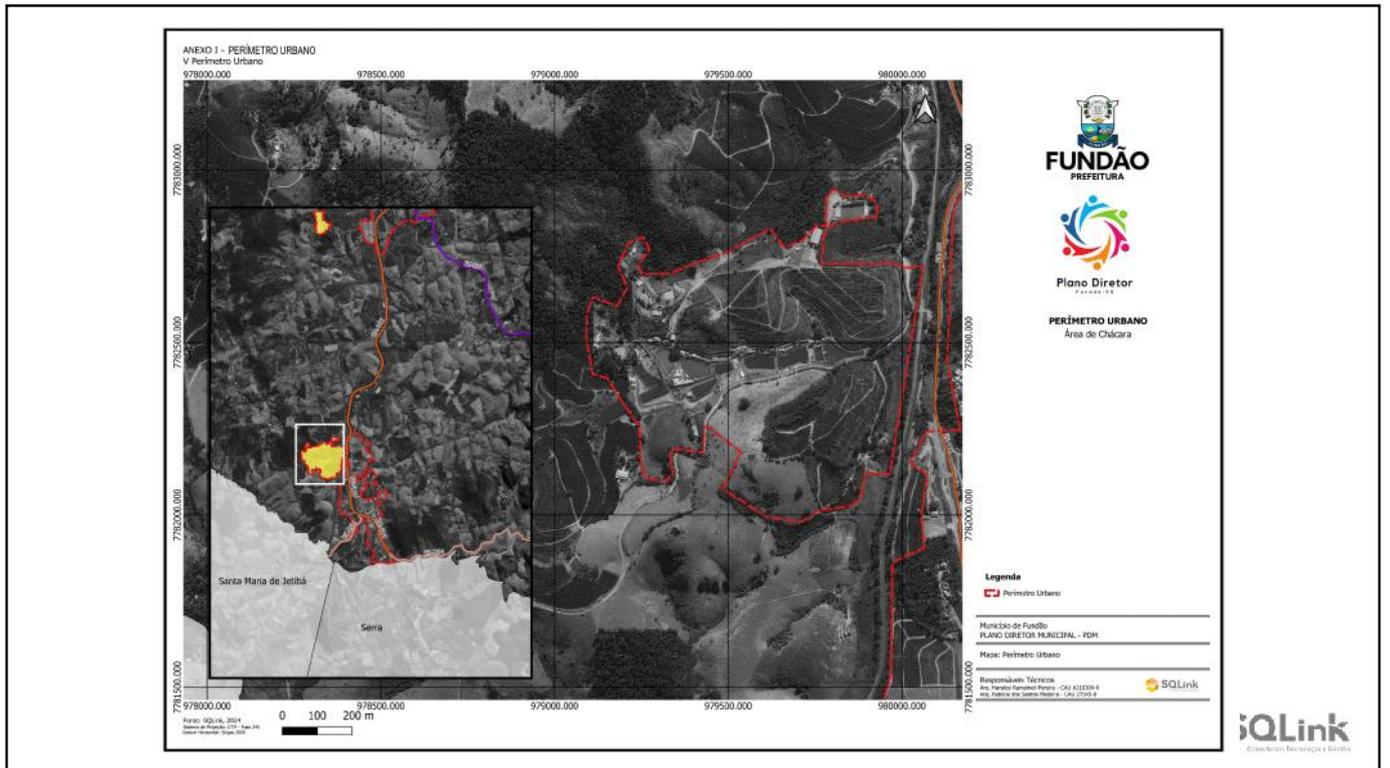
27



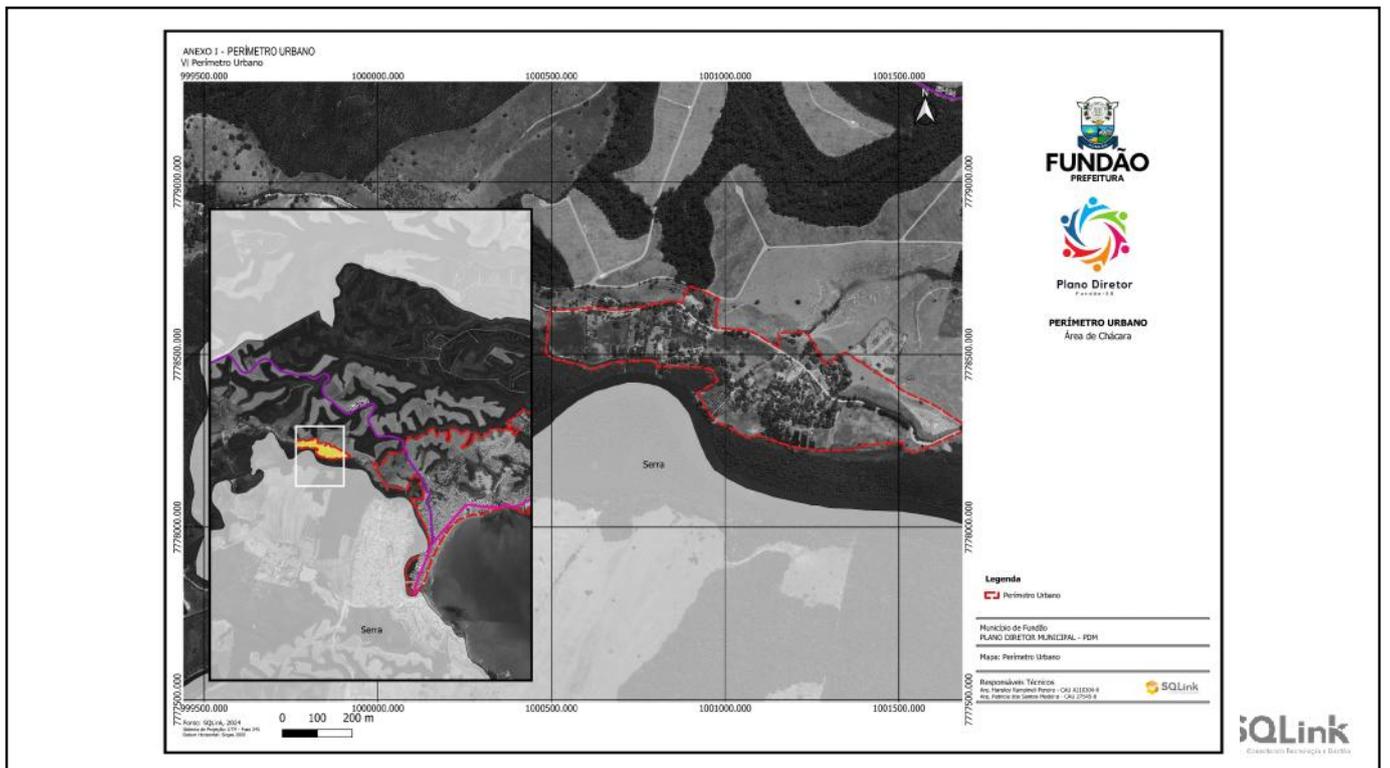
28



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



29



30



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

PARCELAMENTO DO SOLO



31

Art. 4. O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da legislação municipal.

Art. 5. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I - Alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV - Em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;



32



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

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

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente

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

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

33

Art. 11. Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observadas as seguintes proporções:

- a) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável para áreas verdes;
- b) 5% (cinco por cento) da gleba parcelável equipamentos comunitários e urbanos;
- c) até 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável para vias públicas.

§ 1º. No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelável a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

34



§ 2º. A Comissão de Parcelamentos apreciará a localização indicada de áreas verdes e de uso institucional, podendo ainda apresentar diretrizes ao proprietário a respeito da sua indicação, e, de forma motivada e técnica, indeferir os projetos que apresentem localizações inconvenientes para áreas verdes e áreas institucionais.

§ 3º. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 4º. As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos, quando não confrontarem com outras áreas públicas.

§ 5º. As áreas a serem doadas para a finalidade institucional devem ter área mínima equivalente ao lote mínimo exigido na zona com o mínimo de testada exigida onde o terreno estiver situado

35

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO

35% DESTINADO AO PODER PÚBLICO

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

5% DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS NO EXTERIOR DO CONDOMÍNIO

5% DE ÁREAS VERDES NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

RUAS E SERVIÇOS PÚBLICOS SÃO PRIVADOS

TAMANHO DOS LOTES DEVERÁ SEGUIR PARÂMETROS URBANÍSTICOS

DESMEMBRAMENTOS/REMEMBRAMENTOS

SEM DOAÇÃO DE ÁREA

CONDICIONADA A TER INFRAESTRUTURA NA ÁREA A SER DESMEMBRADA



36



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

PARCELAMENTO DO SOLO

DAS VIAS

TUDO LOTEAMENTO DEVERÁ APRESENTAR PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA.

QUADRAS

O TAMANHO MÁXIMO DAS QUADRAS É DE 200m.

FAIXAS NÃO EDIFICANTES DENTRO DO PERÍMETRO URBANO

RODOVIA FEDERAL BR 101 - 15 METROS.

RODOVIA ESTADUAL 5 METROS.



37

PARCELAMENTO DO SOLO

INFRAESTRUTURA

DEVE APRESENTAR PROJETOS DE INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO, DRENAGEM PLUVIAL, ILUMINAÇÃO, PAVIMENTAÇÃO, ARBORIZAÇÃO E SINALIZAÇÃO VIÁRIA.

OBRAS DOS LOTEAMENTOS

A VISTORIA FINAL DO LOTEAMENTO ESTÁ CONDICIONADA A EXECUÇÃO DAS OBRAS, PARA ASSEGURAR A EXECUÇÃO E SERVIÇOS, SERÁ CAUCIONADO UM PERCENTUAL DA ÁREA DE LOTES ACRESCIDOS DE 10% A TÍTULO DE ADMINISTRAÇÃO.



38



PARCELAMENTO DO SOLO

APROVAÇÃO

CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE PARCELAMENTO – DECRETO MUNICIPAL

PASSO 1 – CONSULTA PRÉVIA ARRUAMENTO E DESENHO BÁSICO

ESSA FASE DETERMINARÁ A VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO
PRAZO DE 30 DIAS ÚTEIS PARA PARECER

PASSO 2 – CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA

PROJETO GEOMÉTRICO DO LOTEAMENTO COM TODAS AS INFORMAÇÕES
NECESSÁRIAS



39

PARCELAMENTO DO SOLO

PASSO 3 – INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA APROVADOS NOS ÓRGÃOS COMPETENTES
PRAZO DE 30 DIAS ÚTEIS NA COMISSÃO DE PARCELAMENTO

PASSO 4 – APROVAÇÃO E REGISTRO

APRESENTAR PROJETO DEFINITIVO COM O CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS CONTIDAS NA LEI
PRAZO DE 30 DIAS ÚTEIS



40



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



41

Art. 4º. Os critérios estabelecidos por esta Lei devem ser estritamente observados em diversas situações, tais como:

- I - Na emissão de alvarás para construção em áreas urbanas e rurais;
- II - Na concessão de alvarás para localização e funcionamento em áreas urbanas e rurais;
- III - Na implementação de planos, programas, projetos, obras e serviços relacionados a edificações de qualquer natureza;
- IV - Na urbanização de áreas;
- V - Em empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos do solo.

42



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREAS COMPUTÁVEIS

AFASTAMENTOS – FRONTAL, LATERAL E FUNDOS

VAGAS DE GARAGEM

VAGAS DE CARGA E DESCARGA

ESTACIONAMENTOS



43

Art. 11. As áreas de afastamento frontal devem permanecer desprovidas de qualquer edificação, com exceção de:

I – Elementos a céu aberto, tais como decks, piscinas descobertas, jardineiras, muros de arrimo e divisórias, cercas nos alinhamentos e nas divisas laterais, desde que restritos ao pavimento térreo;

II – Instalações para central de gás;

III – Deposito de resíduos, passadiços, abrigos de portão, guaritas com área máxima de 15m² (quinze metros quadrados);

IV – Espaços designados para estacionamento de bicicletas;

V – Pérgulas com abertura em sua área, ocupando no máximo 50% do afastamento frontal, na direção de sua profundidade;

VI – Área destinada à circulação de veículos;

VII – Garagens, em situações em que as faixas de terreno abrangidas pelo afastamento frontal apresentem declividade comprovadamente superior a 25% (vinte e cinco por cento).

44



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 32. O território municipal de Fundão fica dividido em:

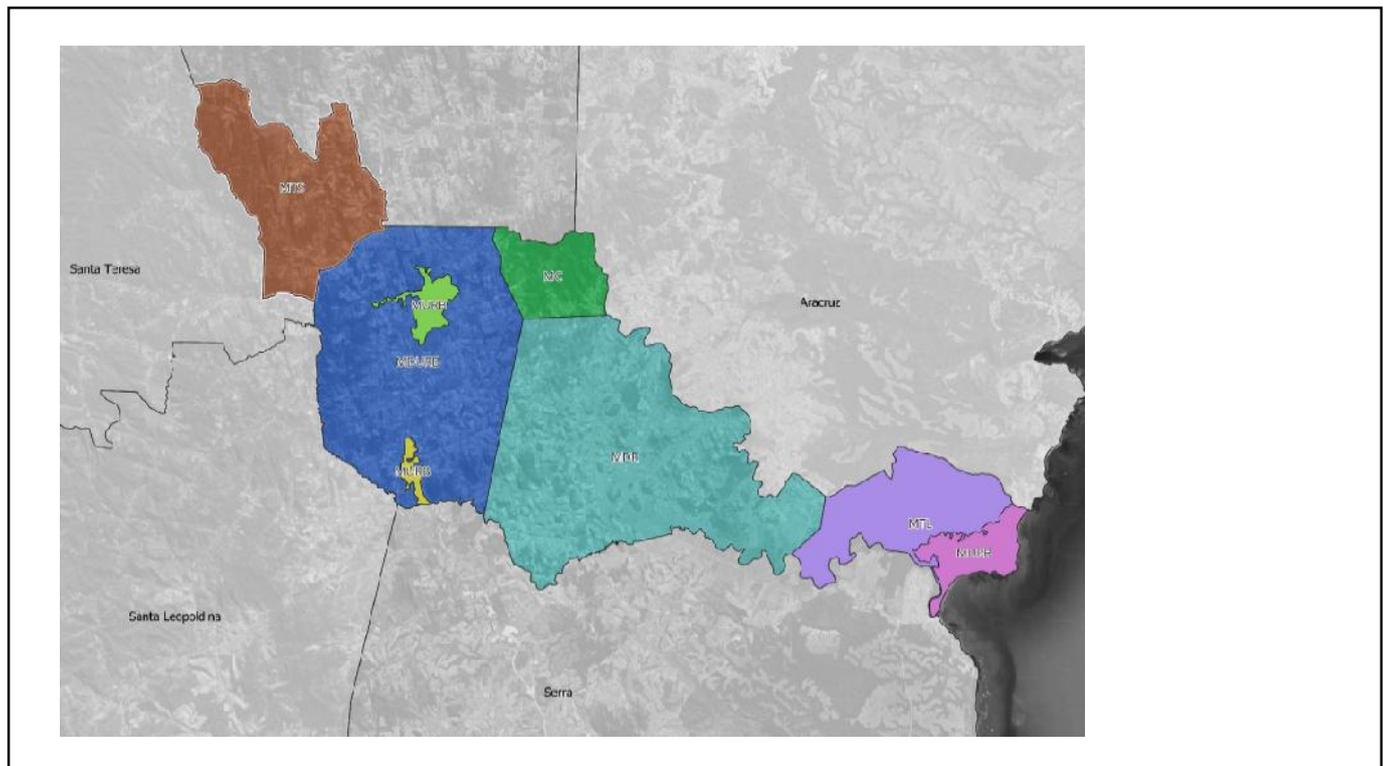
I – Área Rural:

a) Macrozonas.

II – Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

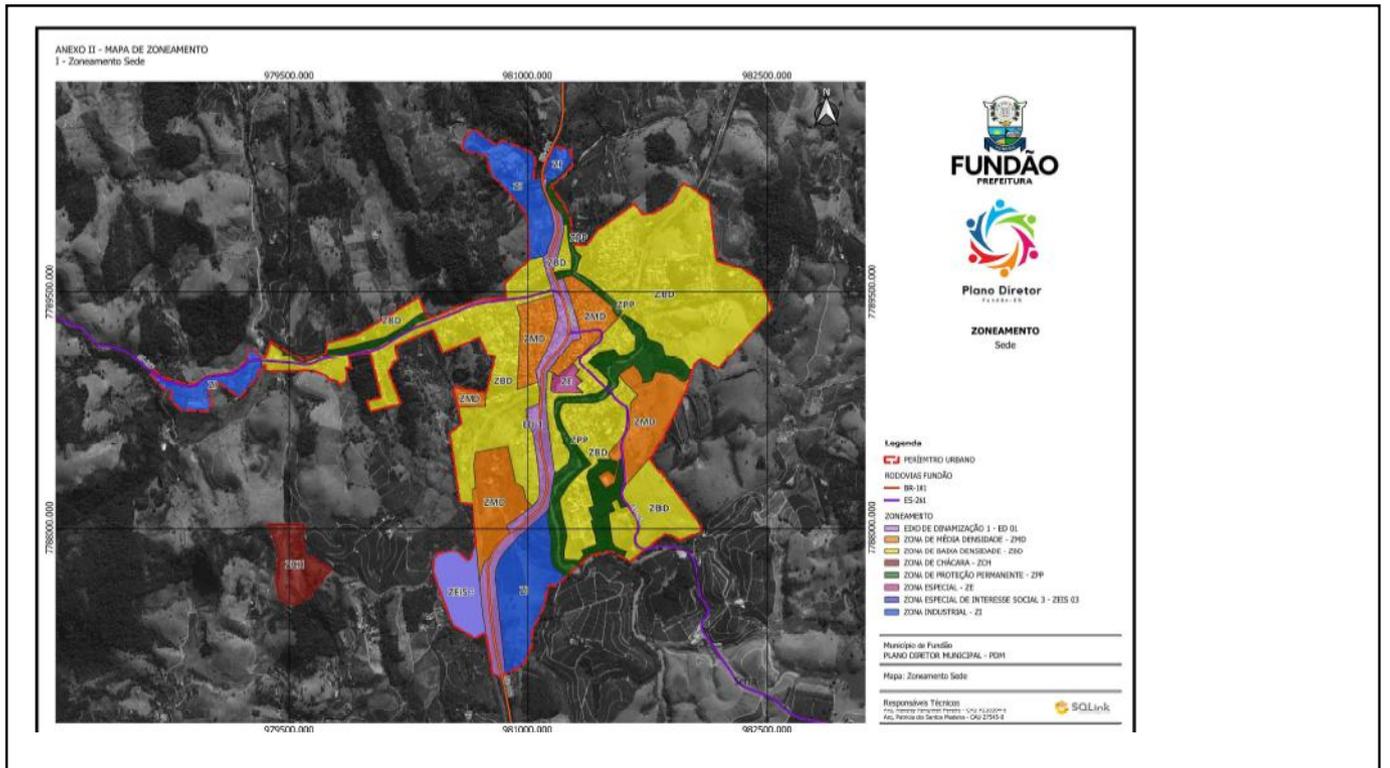
45



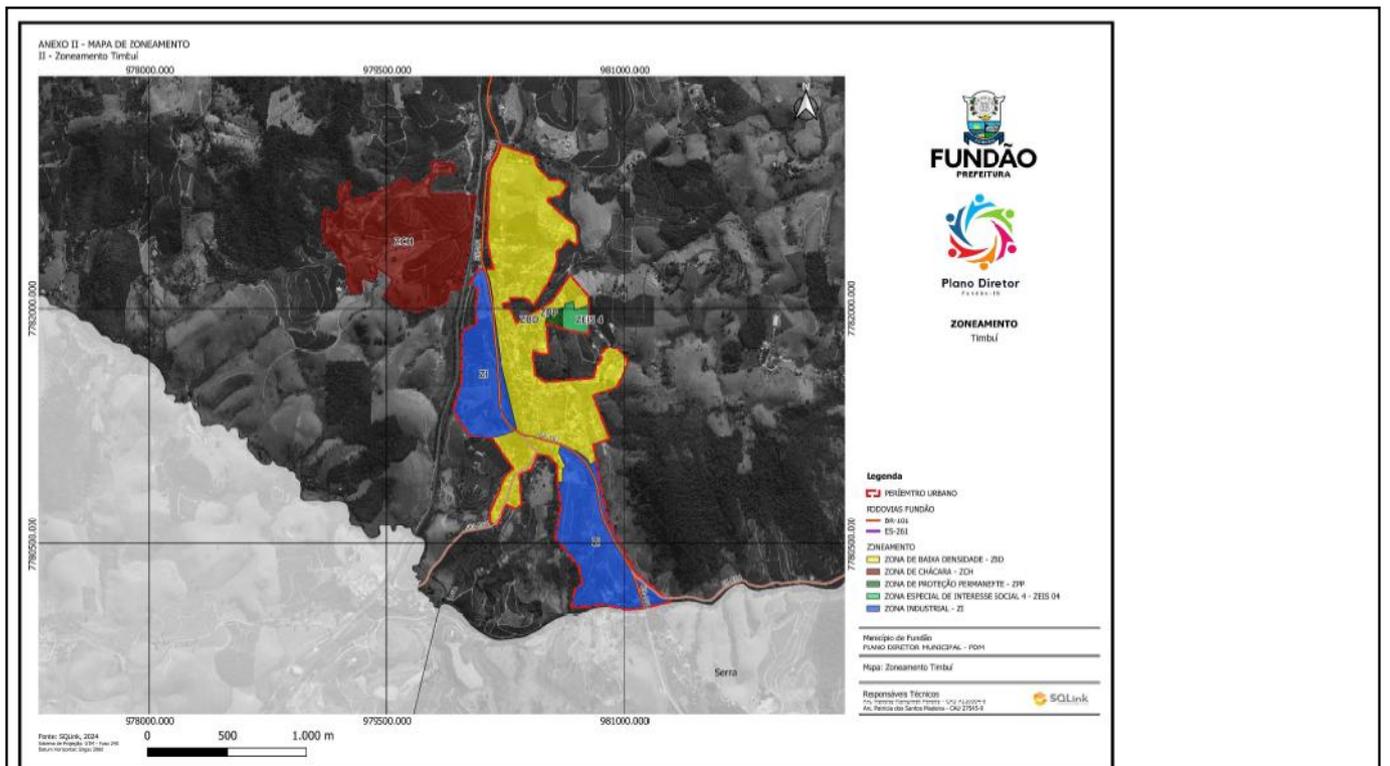
46



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



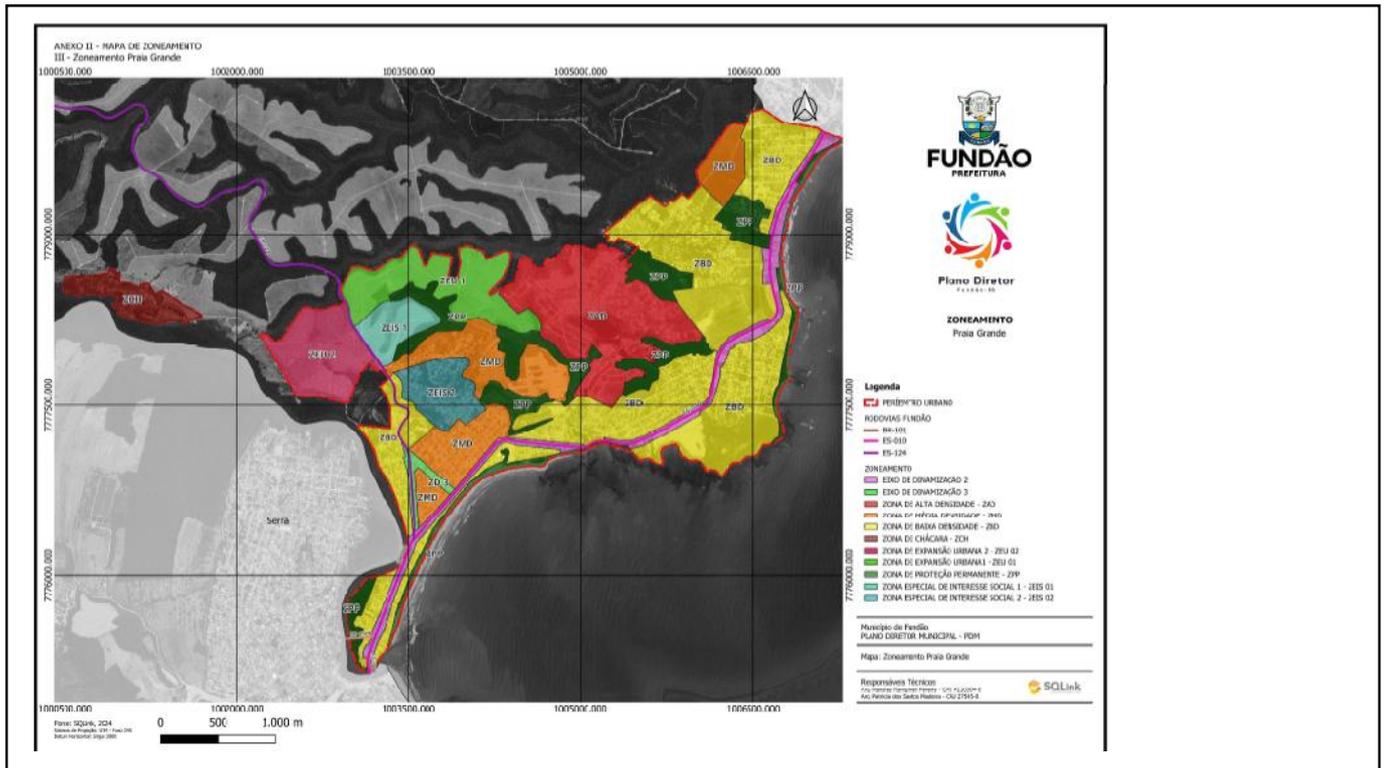
47



48



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



49

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
EIXO DE DINAMIZAÇÃO 1 - ED 1 (Sede)

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS ⁽¹⁾ , ⁽²⁾ , ⁽³⁾ , ⁽⁴⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO ⁽¹⁾ , ⁽³⁾ , ⁽¹¹⁾	TO MÁXIMA ⁽²⁾	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO ⁽³⁾	A-ASIAVFN-ÍNDICES MÍNIMOS ⁽¹⁵⁾			PARCELA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE ⁽⁶⁾	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar ⁽³⁾		2,0			3	12m		1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar ⁽³⁾ , ⁽⁴⁾								1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)		6,0	75%	10%	8	32m	3m	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+0,31 ou mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+0,31 ou mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	12m	300m ²
Atividades do Grupo 3		2,4			3	12m	5m	3m	2m		

50



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
EIXO DE DINAMIZAÇÃO 2 – ED 2 (Praia Grande)

USOS ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO ⁽¹⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾ ⁽¹¹⁾	TO MÁXIMA ⁽²⁾	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO ⁽⁷⁾	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽¹⁰⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE ⁽⁸⁾	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m ²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar ⁽³⁾											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar ⁽³⁾ ⁽⁴⁾		6,0	75%	10%	8	32m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	12m	300m ²
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2) Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios ⁽⁵⁾								Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.		

51

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA BAIXA DENSIDADE – ZED

USOS ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ⁽¹⁵⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO ⁽¹⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾ ⁽¹¹⁾	TO MÁXIMA ⁽²⁾	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO ⁽⁷⁾	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽¹⁰⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE ⁽⁸⁾	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m ²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar ⁽³⁾											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar ⁽³⁾ ⁽⁴⁾		3,0	75%	10%	4	16m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	12m	300m ²
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2) Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios ⁽⁵⁾								Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.		
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte ⁽¹³⁾ ⁽¹⁴⁾	3,0			3	12m	5m	3m	3m		

52



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA MÉDIA DENSIDADE - ZMD

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USCS (1)(2)(3)(4)(12)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(5)(9)(11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0		10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (1)											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (1)(2)											
Residencial Multifamiliar MISTO (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2) Atividades do Grupo 1 e 2 Hospedagem e Edifícios de Escritórios (8)		4,0	75%		8	32m		Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.		
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte (13)(14)	3,0			3	12m	5m	3m	3m		

53

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA ALTA DENSIDADE - ZAD

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1)(2)(3)(4)(12)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(5)(9)(11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0		10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (1)											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (1)(4)											
Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2) Atividades do Grupo 1 e 2 Hospedagem e Edifícios de Escritórios (8)		6,0	75%		10	40m		Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.		
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte (13)(14)	3,0			3	12m	5m	3m	3m		

54



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA DE EXPANSÃO URBANA - 1 - ZEU 1 (Praia Grande)

USOS (1) (2) (3) (4) (12)		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (3) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (5)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		4,0	75%	10%	8	12m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	10m	200m²
Residencial Multifamiliar Misto											
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (3)											

55

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2 (Praia Grande)

USOS (1) (2) (3) (4) (12)		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (3) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (5)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		3,0	75%	10%	4	16m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	12m	300m²
Residencial Multifamiliar Misto											
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (3)											

56



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO
 ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1, 2, 3 e 4 – ZEIS 1 (Praia Grande), ZEIS 2 (Praia Grande), ZEIS 3 (Seda) e ZEIS 4 (Timbui)
 TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS ⁽¹⁾ (8)		ÍNDICES ⁽⁶⁾ (7)									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽³⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar	Atividades do Grupo 2	1,5	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura.	1,5m com abertura.	5m	125m ²
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1) Atividades do Grupo 1		2,0									

57

ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA INDUSTRIAL - ZI

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS ⁽¹⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MÁXIMO (4)(5)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽³⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Atividades do Grupo 1 e 2		2,4	60%	20%	3	—	5m	1,5m com abertura.	1,5m com abertura.	20m	700m
Atividades do Grupo 3 ⁽⁶⁾ (7)(8)											

58



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDAÇÃO
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA DE CHACARAS - ZC

USOS (1),(6)		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (2),(4),(5)	TC MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							AFASTAMENTOS MÍNIMOS			TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (1)											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1) Atividades do Grupo 1 Hospedagem (2)		0,5	30%	40%	3	12m	5m	3m	3m	20m	2 000m²
	Atividades do Grupo 2										

59

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DOS USOS

CAPÍTULO II DAS ATIVIDADES

Art. 82. Os usos e atividades serão avaliados com base em seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, seguindo a seguinte classificação:

I – Uso Residencial Unifamiliar: compreendem as edificações destinadas à habitação como 01 (uma) unidade residencial autônoma;

II – Uso Residencial Multifamiliar: compreendem as edificações destinadas à habitação com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;

III – Uso não Residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais enquadradas no grupo 01 (um), 02 (dois), 3 (três) e grupo de atividades especiais constante no Anexo 4 desta Lei (Grupo de Atividades).

IV – Uso Misto: é caracterizado pela combinação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar com uso não residencial em um mesmo lote, sendo necessário observar as tabelas de índice urbanístico presentes no Anexo 3 desta Lei (Índices Urbanísticos).

V – Uso Rural: engloba atividades próprias do meio rural, como agricultura, criação de animais, práticas extrativistas e outras compatíveis com esses usos, incluindo também a agroindústria.

60



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

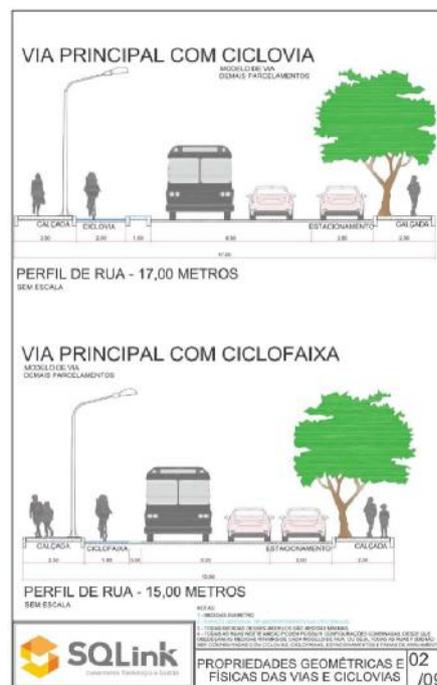
I – Grupo 01: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso.

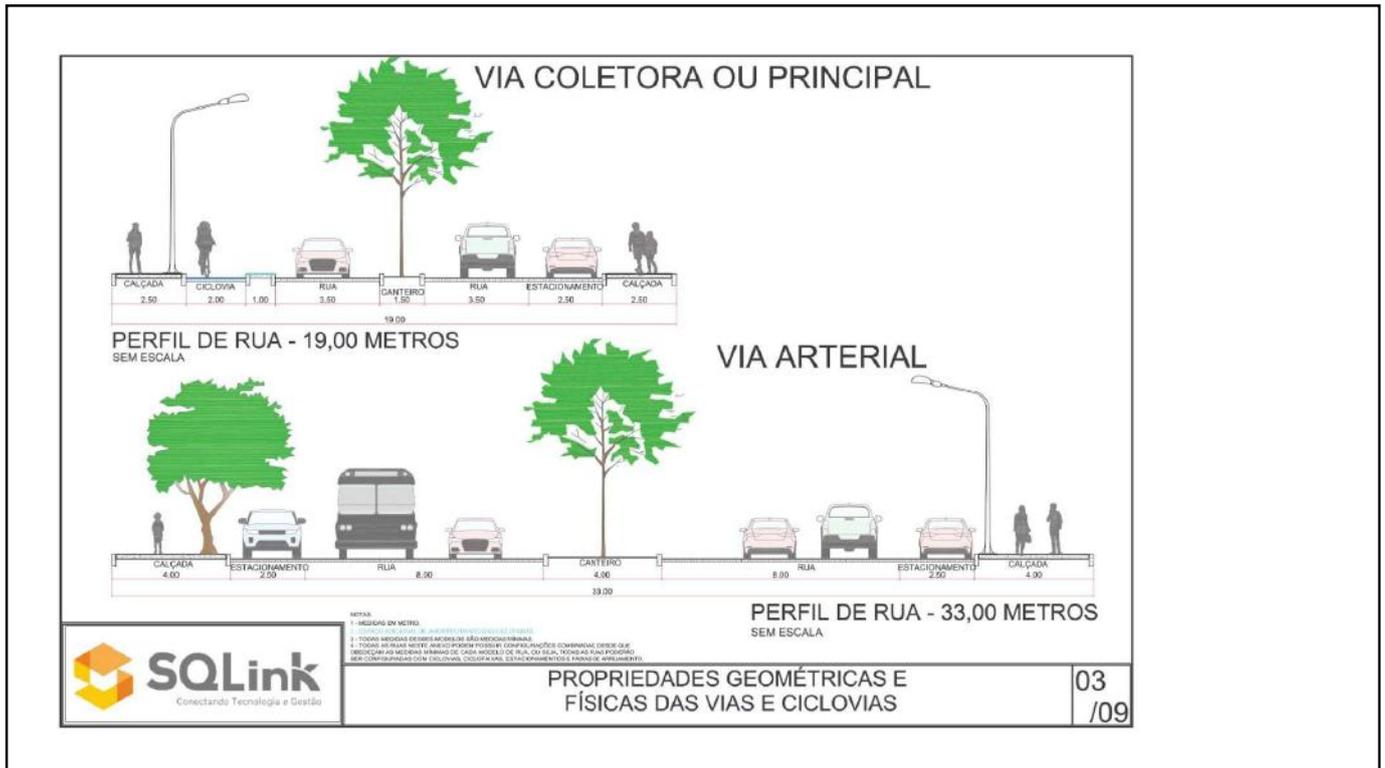
II – Grupo 02: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação.

III – Grupo 03: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial dos grupos 01 (um), 02 (dois) e 03 (três) e que são potencialmente geradores de impacto ao meio ambiente, à mobilidade urbana e social no seu entorno.

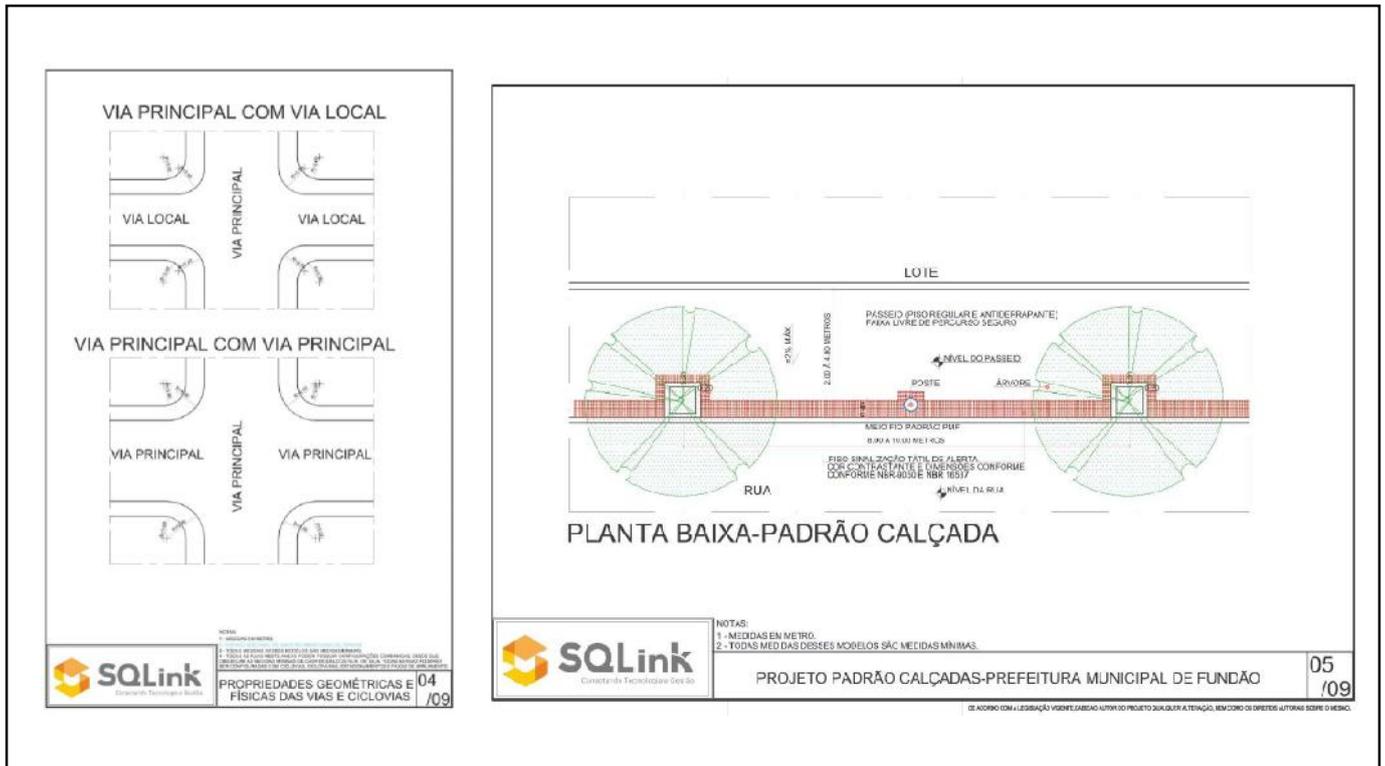
IV – Grupo Especial: São aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle para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

Parágrafo Único: A aprovação para a realização de atividades especiais será submetida à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE, sendo formalizada por meio de Decreto emitido pelo Prefeito Municipal.





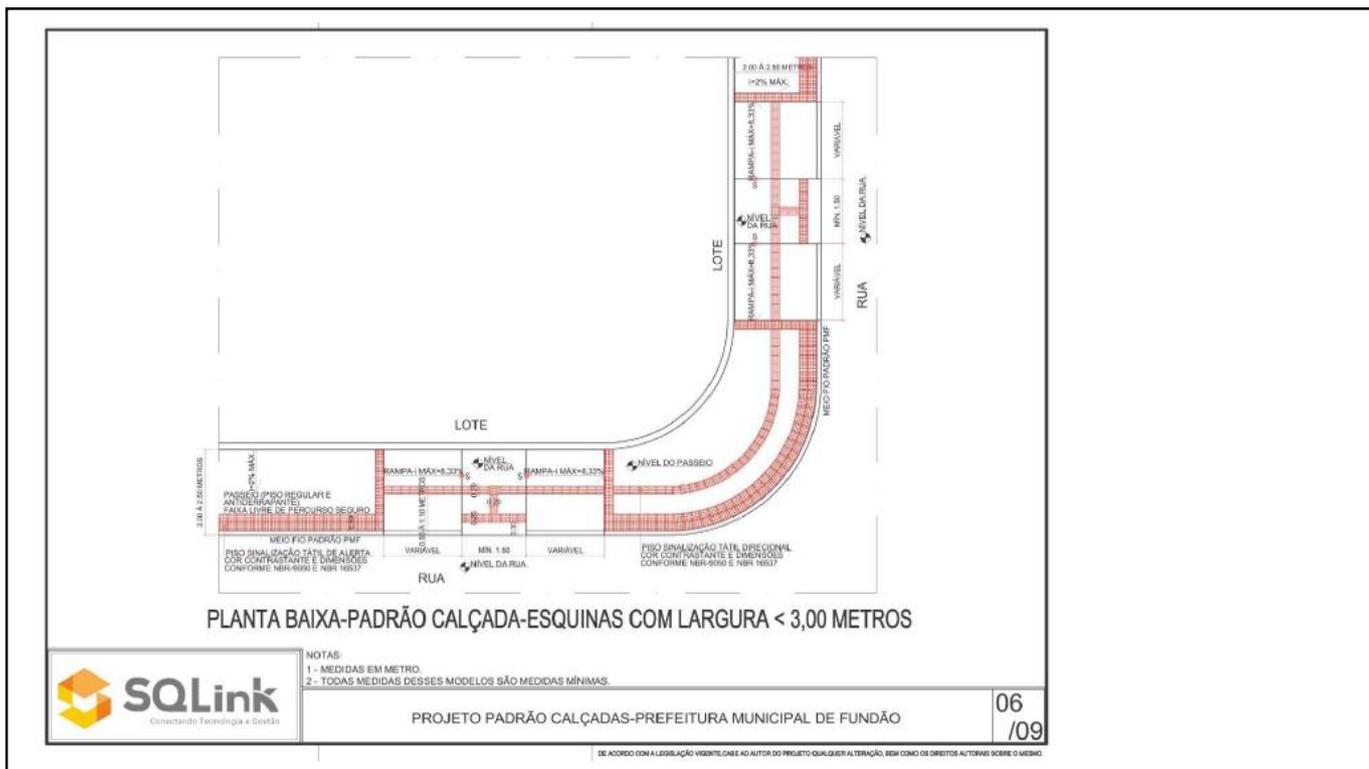
63



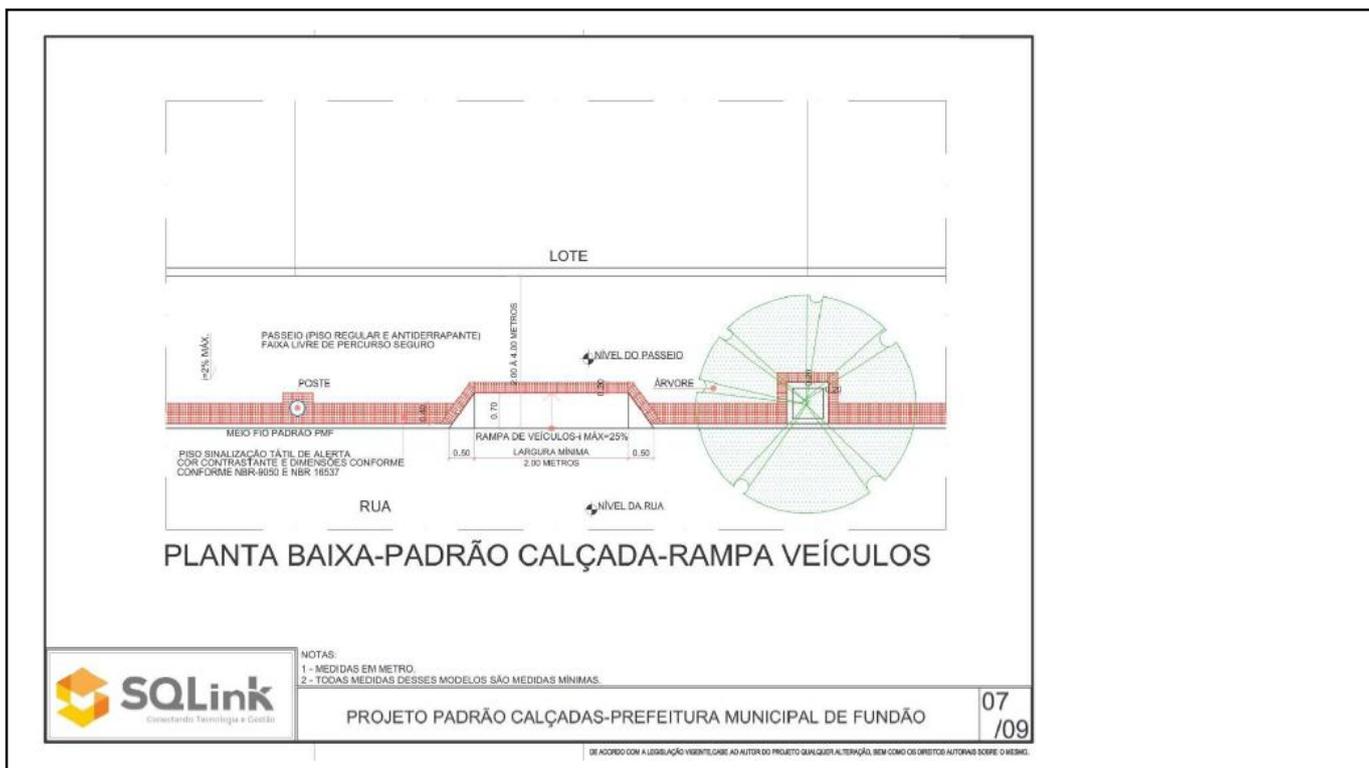
64



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



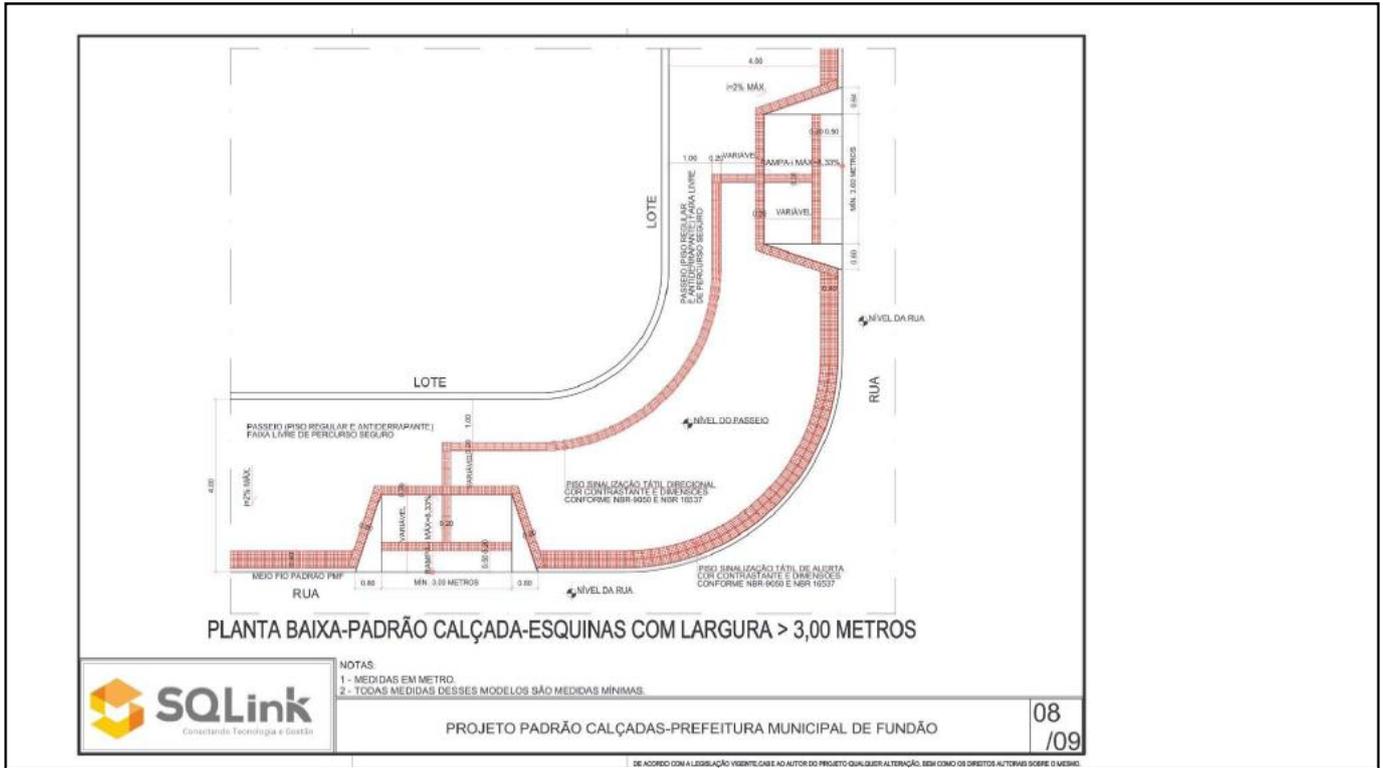
65



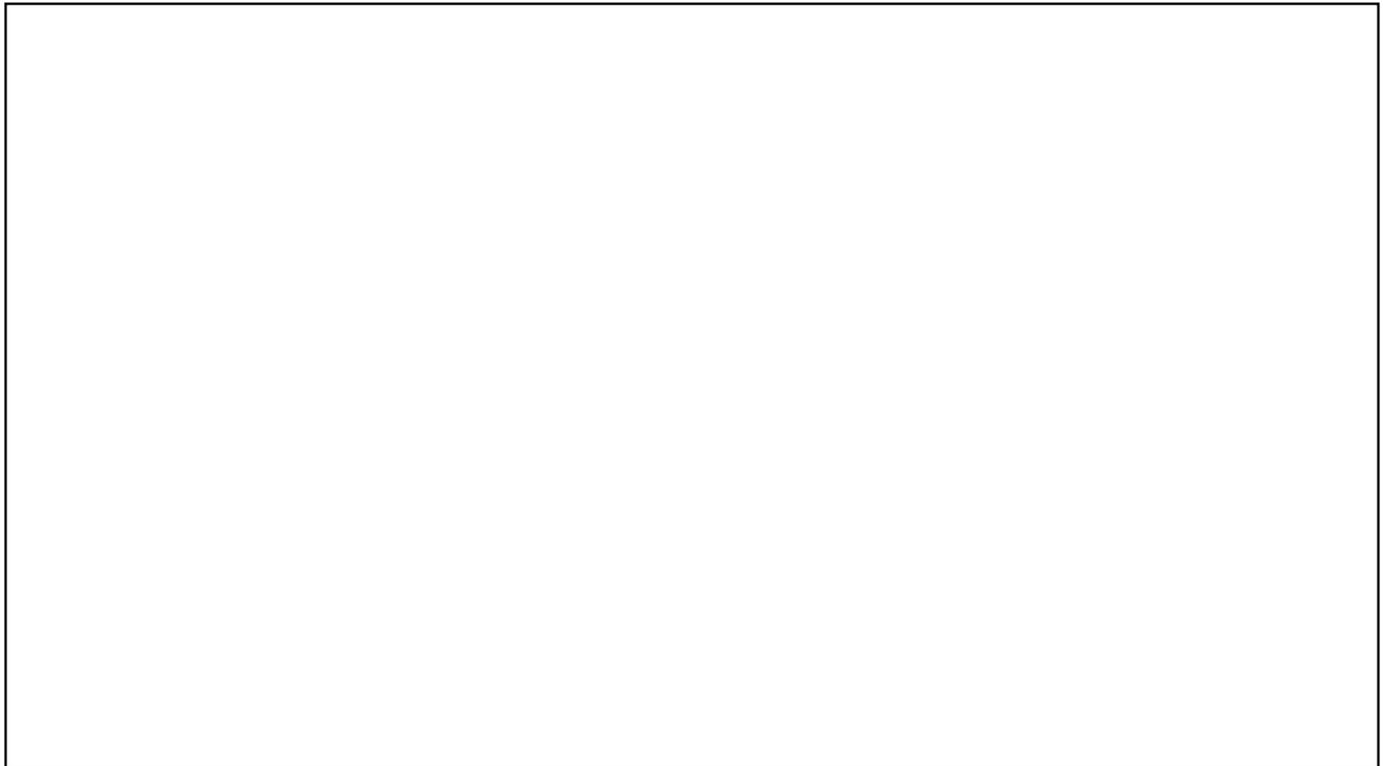
66



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



67



68



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

DIA: 22/08/2023**HORÁRIO: DAS 09h ÀS
10h****FUNDÃO-ES****LOCAL:
Google Meet - Online****CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
TEMA	REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2	
Presentes	Beatriz C. Zuccolotto	
	Andrea Fregini Flores	
	Paulo Cezar Pegoretti junior	
	Rayeverton Rampineli Aprigio	
	Marcelo B. de Freitas	
	Claumir Costa Soares	
	Gabriel Rodrigues	
	Sara Almeida	
	Hansley Rampineli Pereira	
	Patrícia dos Santos Madeira	

A reunião técnica de capacitação ocorreu às 09h do dia 22 de agosto de 2023, na plataforma de videoconferência Google Meet. A presente pauta desta reunião de capacitação é de aprimorar os conhecimentos dos membros da equipe técnica da prefeitura municipal acerca dos instrumentos e objetivos contidos na Lei 10257/2011, a Lei do Estatuto da Cidade. Nesta reunião foram apresentados conceitos urbanos, os instrumentos do estatuto da cidade e os objetivos do desenvolvimento sustentável. Além disso, foram criadas comparações dos instrumentos possíveis de serem inseridos na Revisão do Plano Diretor.



Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano

Regulação do Uso e Ocupação do Solo

- Significa a destinação das diferentes partes da cidade para os diferentes segmentos da sociedade
- Pode concentrar riqueza e oportunidades, ou operar contra a concentração
- Pode produzir uma cidade segregada, ou combater a segregação

O que são vazios urbanos?

A propriedade urbana precisa cumprir uma função social, ou seja, a terra urbana deve servir para o benefício da coletividade, e não apenas aos interesses de seu proprietário.



Terrenos vazios, sem construções, edifícios subutilizados ou não utilizados em áreas com boa infra-estrutura, fruto de investimentos públicos, devem ser utilizados para cumprir sua função social.



Macrozoneamento

- Estabelece grandes diretrizes de ocupação para as diferentes zonas, por exemplo: zona urbana, zona rural, zona de preservação de vegetação nativa, zona central a ser repovoada, zonas periféricas que devem receber usos comerciais e de serviços para deixarem de ser bairros-dormitório, zonas de urbanização prioritária (onde já exista infra-estrutura disponível).
- É a base para aplicar os demais instrumentos de regulação urbanística.
- Diferentemente do zoneamento tradicional, o macrozoneamento não interfere em questões de vizinhança ou nas normas de ocupação de cada lote.
- Estabelece também um direito de construção básico na cidade, que servirá como base para aplicação dos novos instrumentos do Estatuto.

As etapas para obrigar o uso social da propriedade

As etapas que pressionam a utilização da propriedade:

1° : Parcelamento e Edificação Compulsórios

2° : IPTU Progressivo no Tempo

3° : Desapropriação



As etapas para obrigar o uso social da propriedade

O poder público dispõe de alguns instrumentos para pressionar a utilização da terra urbana dotada de infra-estrutura:

- **Edificação compulsória** obriga o proprietário a edificar no terreno subutilizado.
- Se num prazo de dois anos, o proprietário não cumprir a edificação compulsória, o município pode aplicar o **IPTU progressivo no tempo**, aumento anual da alíquota do IPTU, até o máximo de 15% do valor do imóvel.
- Se, ainda assim, o terreno não ficar inutilizado, o município pode **desapropriá-lo pelo seu valor venal**, e pagar a desapropriação com títulos da dívida pública.



O que o Estatuto pode fazer pela moradia?

As regras do estatuto da Cidade servem para:

- Aumentar o dinheiro da prefeitura para investir em habitação.
- Regularizar e melhorar a situação de quem mora em terrenos irregulares.
- **Criar moradias populares em áreas que já têm boa infra-estrutura.**
- Criar espaços de participação na hora de votar leis e também na hora de colocá-las em prática.

ZEIS - Zonas especiais de interesse social

Uma ZEIS é uma área da cidade que fica destinada pelo Plano Diretor para abrigar moradia popular. As ZEIS servem para:

- reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular
 - facilitar a regularização de áreas ocupadas
 - facilitar a regularização de cortiços
- O zoneamento ZEIS reserva espaço para moradia popular em áreas com boa infra-estrutura. Aí fica mais fácil para a prefeitura exigir que nela sejam construídas moradias populares.

ZEIS - Zonas especiais de interesse social

- Viabilizam a regularização de áreas encortiçadas, favelas e loteamentos clandestinos
- São perímetros dentro da área urbanizada onde valem regras específicas de urbanização, permitindo a regularização urbanística
- Criam reservas de terras para a Habitação de Interesse Social



Como a prefeitura pode conseguir dinheiro para habitação?

Solo Criado:

O plano Diretor diz quantos metros quadrados a pessoa pode construir, de acordo com o tamanho do terreno e sua localização.

Tudo que é construído além do que é permitido chama-se Solo Criado. Para construir a mais é preciso pagar à prefeitura pelo solo criado.

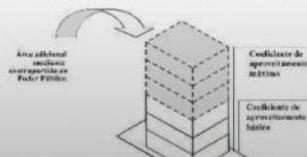
No Estatuto da Cidade essa regra tem o nome de **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

Torna o direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo do terreno, independente do direito de propriedade, **separando o direito de propriedade e direito de construir**

- Permite concessão do direito de superfície de um determinado terreno
- Permite que o poder público possa cobrar das empresas concessionárias de serviços públicos um valor pelo uso do espaço aéreo ou do subsolo (ex: redes de eletricidade, telefonia, TV a cabo, infovia, etc)

Solo-Criado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Separação do direito de propriedade e direito de construir
- Serve para combater a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos
- Limites máximos podem ser definidos por reserva de área adicional ou por densidades-coeficientes máximos
- Preço por m² previamente definido (porcentagem do valor de mercado do solo)
- Conforme a estratégia urbanística, pode ser gratuita (por exemplo, para Habitação de Interesse Social)
- Recursos captados constituem um Fundo de Urbanização com destinação definida



Outorga Onerosa do Direito de Construir

Três tipos de coeficiente de aproveitamento:

COEF. APROVEITAMENTO = metragem da área construída

metragem da área total do lote

- Coeficiente Básico – indica o quanto se pode construir gratuitamente, de acordo com a área.
- Coeficiente Máximo – indica qual é construção máxima permitida no lote. Por exemplo, se temos um lote de coeficiente máximo de 4, isso significa que ele pode construir no máximo 4 vezes a área do terreno. Se a área do lote for de 100m², sua edificação deverá ter no máximo 400m².
- 3. Coeficiente Mínimo – indica se o lote está subutilizado, ou seja, se a edificação tiver uma metragem abaixo do coeficiente mínimo, essa propriedade está sendo subutilizada.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Primeiras experiências

- São Paulo – Olavo Setúbal (1976) criou o coeficiente básico = 1 para toda a cidade. O preço pago serviria para obter recursos para preservação histórica e controle de densidades (dotar a região de equipamentos urbanos exigidos pelo adensamento das novas construções);
- França – correção da distorção do preço dos terrenos liberados para prédios e os bairros vizinhos com limites rígidos. Paris = coef. 1 e o resto da França = 1,5. Somente governo vendia o potencial;
- Chicago – ressarcimento aos proprietários de imóveis tombados que poderiam transferir o potencial construtivo de forma onerosa. Transação entre particulares.

Solo-Chado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

Alertas

- Não confundir a possibilidade de adensamento construtivo através do coeficiente máximo, com adensamento populacional. O puro aumento do coeficiente de aproveitamento pode levar ao menor e não ao maior aproveitamento de uma área da cidade.

Exemplos:

- Grandes bairros que se transformam em centros de negócios tendem a expulsar a população, esvaziando-se à noite e desequilibrando a infra-estrutura.
- Bairros que sofreram aumento na área construída como Tatuapé e Vila Madalena em São Paulo, tiveram decréscimo populacional.



Direito de Preempção

- Demarcação de regiões na cidade onde o poder público tem preferência no caso de eles serem ofertados no mercado
- Podem facilitar a realização de planos urbanos a médio e longo prazo
- As áreas devem estar assinaladas no Plano Diretor

Consórcio Imobiliário



Associação entre o proprietário de terras e o poder público

O Proprietário cede a terra urbana ao poder público, que realiza um empreendimento e devolve ao proprietário unidades construídas (casas ou apartamentos) no valor da terra cedida.





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO N° 190/2022 - PROCESSO N°4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL N° 001/2021

ATAS REUNIÕES

2023



REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO 1 – FASE 1

DIA: 14/07/2023**HORÁRIO: DAS 14h ÀS
16h****FUNDÃO-ES****LOCAL:**
Secretaria Municipal de
Administração**CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo °4275/2022	
TEMA	REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO 1 – FASE 1	
PARTICIPANTES	Andrea Fregini Flores	Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento
	Rayeverton Rampineli Aprigio	Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento
	Claumir Costa Soares	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
	Paulo Cezar Pegoretti Junior	Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano
	Hansley Rampineli Pereira	SQLink – Equipe Técnica
	Patrícia dos Santos Madeira	SQLink – Equipe Técnica

A reunião técnica de capacitação teve início às 14h (treze horas) do dia 14 de julho de 2023 na Secretaria Municipal de Administração e Finanças da prefeitura Municipal de Fundão. Estiveram presentes o Sr. Rayeverton Rampineli Aprigio, a Sr^a. Andrea Fregini Flores, o Sr. Claumir Costa Soares, o Sr. Paulo Cezar Pegoretti Junior, a Sr^a. Patrícia dos Santos Madeira e o Sr. Hansley Rampineli Pereira. Neste dia houve capacitação da equipe técnica de acompanhamento da legislação que culmina no Plano Diretor Municipal e toda sua ramificação que é necessária para elucidação dos objetivos e diretrizes do PDM. Foram considerados os objetivos e a metodologia que foram definidas para revisão do Plano Diretor. Foram debatidos a metodologia de trabalho e a preparação para a 1º Audiência Pública que ficou definida para o dia 09 de agosto de 2023 conforme temática abordada no cronograma e no plano de trabalho. Ao final da reunião foi solicitado ao grupo de acompanhamento uma análise do perímetro urbano e do zoneamento atual.



Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



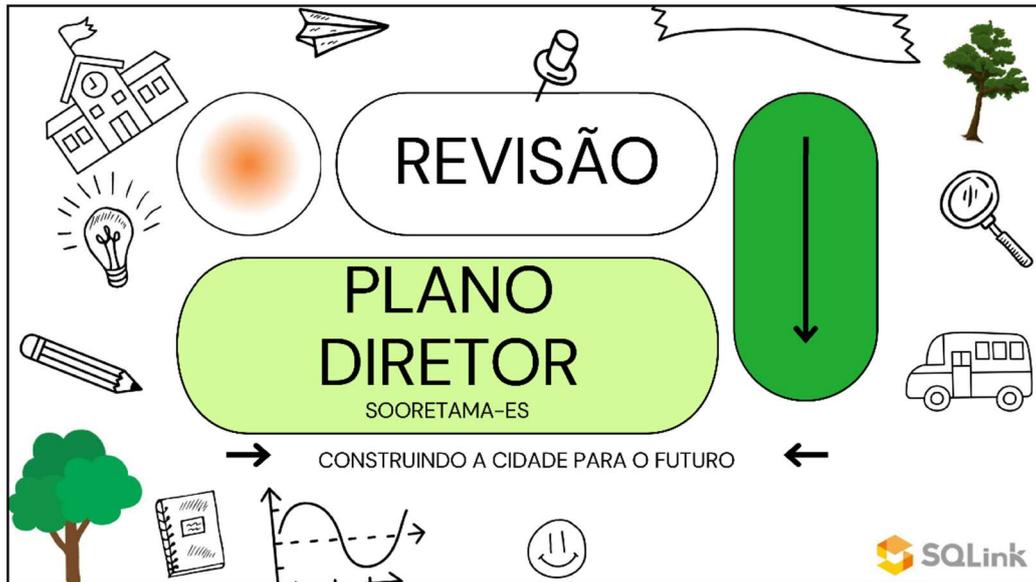
Fonte: Acervo SQLink, 2023

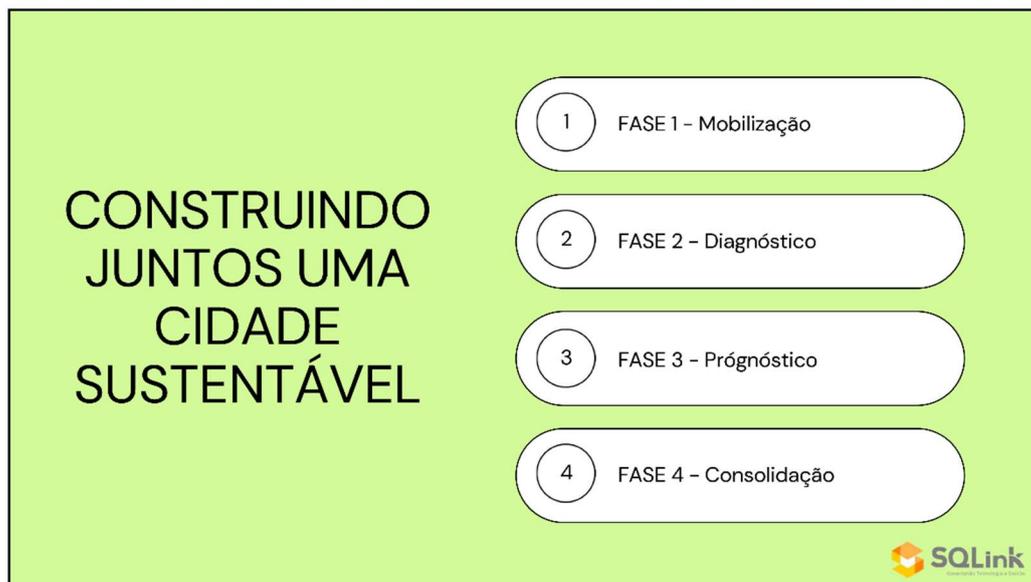
Foto 02: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023







O PDM

O Plano Diretor municipal tem sido nos últimos anos, desde a aplicabilidade da Lei do Estatuto da Cidade, uma importante ferramenta de gestão, planejamento urbano e ambiental além de regular o uso e ocupação do solo e o próprio ordenamento territorial.



Plano Diretor
FUNDAÇÃO ES

SUSTENTABILIDADE





DIRETRIZES DO ESTATUTO DAS CIDADES

LEI 10.257/2001

- 1 ORDENAR O PLENO DESENVOLVIMENTO
- 2 GARANTIR ACESSO À MORADIA, TRANSPORTE, ETC
- 3 PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
- 4 DIRETRIZES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- 5 GESTÃO DEMOCRÁTICA
- 6 INCLUSÃO SOCIAL E REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES
- 7 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA
- 8 INTEGRAR POLÍTICAS PÚBLICAS
- 9 PRESERVAR PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO E MEIO AMBIENTE
- 10 UTILIZAÇÃO ADEQUADA DOS RECURSOS PÚBLICOS E EFICIÊNCIA DA GESTÃO URBANA



PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA



1 Função Social da Cidade e da Propriedade

As cidades têm a função de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais, econômicas e ambientais. Da mesma forma, a propriedade urbana deve cumprir sua função social, sendo utilizada de maneira a beneficiar toda a coletividade e não apenas interesses particulares.



2 Pleno Desenvolvimento das Funções Sociais da propriedade Urbana:

A propriedade urbana deve cumprir sua função social, garantindo o acesso adequado à moradia, ao trabalho, aos serviços públicos, ao transporte, ao lazer e à cultura.





PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA

3 Gestão Democrática da Cidade

A política urbana deve promover a participação da sociedade na tomada de decisões relacionadas ao planejamento e à gestão urbana. Isso inclui a participação da população, dos setores organizados da sociedade civil e de outros segmentos interessados, garantindo a transparência e a ampla representatividade.

4 Ordenação do Pleno Desenvolvimento das funções sociais da cidade

A política urbana deve promover a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, considerando o equilíbrio entre as atividades econômicas, a preservação ambiental, a qualidade de vida e o acesso aos benefícios urbanos.



PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA

5 Planejamento do Desenvolvimento da Cidade

A política urbana deve ser orientada pelo planejamento do desenvolvimento das cidades, estabelecendo diretrizes, objetivos e instrumentos para o crescimento ordenado, a distribuição espacial das atividades econômicas, a infraestrutura urbana e a preservação do patrimônio cultural e ambiental.

6 Cooperação entre Governos e Sociedade

A política urbana deve promover a cooperação entre os governos, a sociedade civil, as instituições acadêmicas e demais setores da sociedade, buscando o trabalho conjunto na definição e implementação das políticas urbanas.



PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA




7 Uso Sustentável dos Recursos Naturais

A política urbana deve ser pautada pelo uso sustentável dos recursos naturais, considerando a proteção do meio ambiente, a redução da poluição, o uso eficiente dos recursos naturais, a preservação dos ecossistemas e a promoção da sustentabilidade urbana



Base Legal para Revisão do Plano Diretor




A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/01) são instrumentos fundamentais da política de desenvolvimento e expansão urbana, cujo principal objetivo é garantir o direito de acesso à cidade para todos os cidadãos.

1 Estatuto das Cidades regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal

Art. 182

Art. 183

2 Atribui aos municípios a responsabilidade de cumprir através dos Planos Diretores Municipais - PDM

3 Aplica o conceito de Direito à Cidade, onde pressupõe o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana









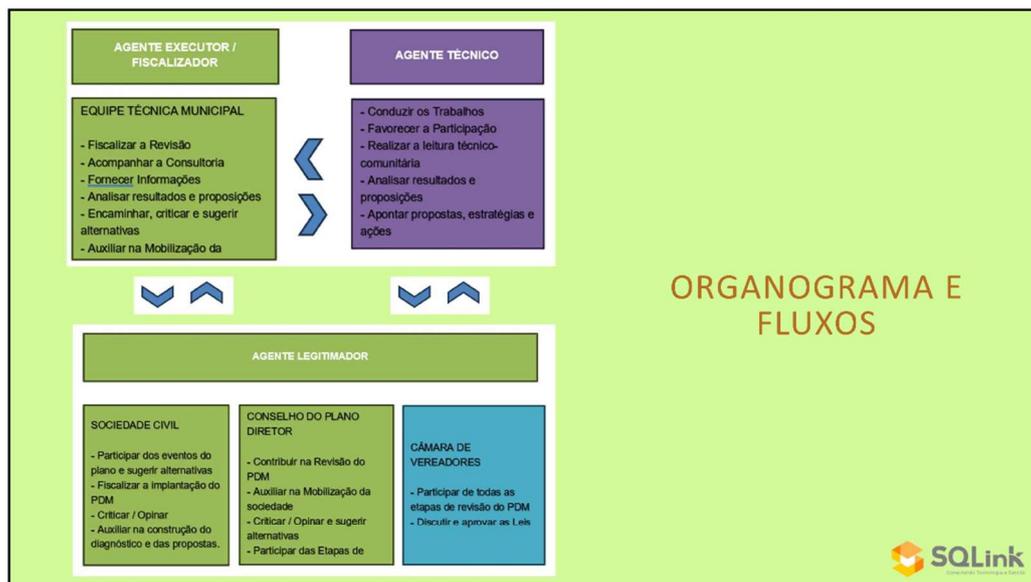
Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano	Instrumentos da Regularização Fundiária
<p>Os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, conforme estabelecidos na Lei n° 10.257/01, incluem: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; consórcio imobiliário; outorga onerosa do direito de construir; direito de superfície; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; e direito de preempção.</p>	<p>Os instrumentos de regularização fundiária incluem: usucapião especial de imóvel urbano; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; e instituição de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).</p>



Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana	
<p>compreendem: conselhos; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano; e estudo de impacto de vizinhança.</p>	<p>Esses instrumentos são essenciais para promover uma gestão urbana mais participativa, transparente e democrática, garantindo o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, bem como possibilitando a intervenção e participação ativa da sociedade nos processos de tomada de decisão relacionados ao desenvolvimento urbano</p>







PRODUTOS		
FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 1 MOBILIZAÇÃO	1.1	Reunião Técnica Preparatória 1
	1.2	Cronograma Físico
	1.3	Cartilha do Plano Diretor
	1.4	Metodologia de Trabalho
	1.5	Planejamento e Gestão Urbana
	1.6	Reunião Técnica de Capacitação 1
	1.7	Oficina de Leitura Técnica
	1.8	Audiência Pública 1
	1.9	Reunião Técnica de Capacitação 2
	1.10	Reunião Técnica de Consolidação 1

FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 2 ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA	2.1	Reunião Técnica Preparatória 2
	2.2	Uso e Ocupação do Solo atual
	2.3	Suporte Ambiental, de infraestrutura e serviços públicos
	2.4	Expansão Urbana
	2.5	Condições Gerais de Moradias e Fundiárias
	2.6	Áreas Aptas, aptas com restrição e inaptas ao uso e ocupação antrópicos
	2.7	Capacidade de atendimento e distribuição das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos
	2.8	Condições gerais de acessibilidade e mobilidade urbana
	2.9	Capacidade de Investimentos
	2.10	Estrutura e funcionamento dos Conselhos Municipais existentes
	2.11	Objetivos para o desenvolvimento Municipal
	2.12	Audiência Pública 2
	2.13	Reunião Técnica de Consolidação 2



FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 3 DIRETRIZES E PROPOSTAS	3.1	Reunião Preparatória 3
	3.2	Reunião Técnica de Capacitação
	3.3	Diretrizes de Reordenamento territorial
	3.4	Propostas para garantir os direitos à cidade sustentável
	3.5	Instrumentos Urbanísticos
	3.6	Reunião Técnica de Consolidação 3




FASES	ITENS	ATIVIDADES
FASE 4 INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM	4.1	Reunião Técnica Preparatória 4
	4.2	Plano de Ações e Investimentos
	4.3	Institucionalização do PDM
	4.4	Sistema de Planejamento e Gestão do PDM
	4.5	Estrutura Organizacional
	4.6	Oficina Leitura Comunitária
	4.7	Audiência Pública 3
	4.8	Reunião Técnica de Consolidação 4
	4.9	Versão preliminar
	4.10	Revisão Técnica
	4.11	Versão Final

Breve Conclusão



Plano Diretor
Fundação - ES



ATA DE REUNIÃO

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

	Local da Reunião	Método	Data	Horário
	FUNDÃO - ES	Presencial	14/07/2023	13:00

	Lista de presença
1	Andrés Inegini Flores
2	Paulo Cezar Pegoratti Junior
3	Chamir Costa Soares
4	Raquelton Romijnli Piqueto
5	Hansley Romijnli Piqueto
6	Patricia das Santos Madureira
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

Praça Presidente Getúlio Vargas, Ed. Jusmar, nº35 - Sala 1303 a 1305 – Centro - Vitória - ES

Tel.: (27) 3207-8793

 Digitalizado com CamScanner



REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2023



REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA 1 – FASE 1

DIA: 16/06/2023

HORÁRIO: DAS 13h ÀS
15h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
PREFEITURA MUNICIPAL

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
TEMA	REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA 1 – FASE 1	
PARTICIPANTES	Gilmar de Souza Borges	Prefeito Municipal
	Jefferson Gomes Oliveira	Secretário Municipal de Meio Ambiente
	Jeanny Scaquetti de Carli	Secretária Municipal de Administração
	Celso Cláudio Roberto	Secretário Municipal de Finanças e Planejamento
	Paulo Cezar Pegoretti junior	Secretaria Municipal de Obras e desenvolvimento Urbano
	Rayeverton Rampineli Aprigio	Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento
	Gabriel Rodrigues Rocha	Secretaria Municipal de Obras e desenvolvimento Urbano
	Leonardo Catrinque Gomes	Secretaria Municipal de Obras e desenvolvimento Urbano
	Claumir Costa Soares	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
	Rafaela Moro Queiroz	SQLink – Equipe Técnica
	Jaqueline Almeida Lopes Martins	SQLink – Equipe Técnica
	Hansley Rampineli Pereira	SQLink – Equipe Técnica
	Patrícia dos Santos Madeira	SQLink – Equipe Técnica

A reunião técnica preparatória teve às 13h (treze horas) do dia 16 de Junho de 2023 na prefeitura Municipal de Fundão. Estiveram presentes o Sr. Prefeito municipal Gilmar de Souza Borges, o secretário municipal de Meio Ambiente o sr. Jefferson Gomes Oliveira, a Secretária municipal de Administração, Sr^a Jeanny Scaquetti de Carli, o secretário municipal de Finanças e Planejamento o Sr. Celso Cláudio Roberto, representantes da secretaria de Obras e Desenvolvimento urbano, o sr. Paulo Cezar Pegoretti Junior, o sr. Gabriel Rodrigues Rocha e o Sr. Leonardo Catrinque Gomes, representante da secretaria municipal de Finanças e Planejamento, o Sr. Rayeverton



Rampineli Aprigio e o Sr. Claumir Costa Soares, representante da secretaria municipal do meio ambiente. A coordenadora representante da empresa Sr^a Rafaela Moro Queiroz abriu a reunião e apresentou a equipe técnica que atenderá as demandas para a revisão do Plano Diretor Municipal de Fundão e passou a palavra para o Sr. Hansley Rampineli Pereira que se apresentou juntamente com a Sr^a Patrícia dos Santos Madeira. Feitas as apresentações, o Sr^o Hansley solicitou a todos à mesa que abordassem como está a situação hoje do plano diretor. Foram abordadas as dificuldades em utilizar o Plano Diretor e a desatualização do Plano Diretor que possui ementas, mas a lei original é do ano de 2007. Foi abordado também sobre as atividades permitidas e não permitidas em determinados zoneamento o que dificulta a instalação de empresas na cidade. Outra temática abordada pelos presentes é a lei de parcelamento do solo que precisa de maiores informações que englobe a realidade da cidade. Foi abordado sobre a falta de uma política de desenvolvimento urbano. O ponto que demandou mais tempo desta reunião foi a descrição, por parte dos participantes representantes da municipalidade, são as atividades e usos do solo e a defasagem da tabela de atividades do município. Foi perguntado aos participantes sobre a Lei de regularização de imóveis, e os mesmos abordaram que a lei tem funcionado para a quantidade de projetos que geralmente são aprovados na secretaria. Ao fim da reunião o prefeito municipal explanou sobre o desenvolvimento que busca para a cidade de Fundão e a atratividade nas áreas turísticas na cidade, desde o litoral até a área montanhosa com divisa com Santa Tereza. Abordou a necessidade de buscar um equilíbrio no Plano Diretor para resolver os problemas e potencializar as características da cidade. O Sr. Hansley, abordou sobre os próximos passos que é a apresentação do cronograma de trabalho e que a próxima reunião será agendada para sua apresentação. Também foi solicitado decreto nomeando todos os representantes que irão compor os trabalhos de revisão do Plano Diretor. Mas nada a tratar a reunião teve seu término por volta das 15h.



Foto 01: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 05: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

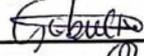
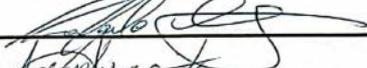
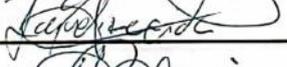
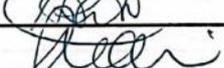
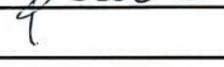
Foto 06: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



Lista de Assinaturas:

	Nome do Participante	Assinatura
1	Proponente Rompini: Danyia	Proponente Rompini: Danyia
2	Paulo Cezar Pegoretti Junior	Paulo Cezar Pegoretti Junior
3	Jefferson Gomes Oliveira	Jefferson Gomes Oliveira
4	Sil	
5	Jeanny Scagueti de Carli	
6	Celso Claudio Roberto	
7	GABRIEL RODRIGUES RONA	
8	Leonardo Catrinque Gomes	
9	Elaudem COSTA SALES	
10	RAFAELA NOVA QUEIROZ	
11	SARACENA AUREA LOPES MARTINS	
12	Thamires Rompini Pereira	
13	Patrícia S. Medina	
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

DIA: 06/10/2023

HORÁRIO: DAS 10h ÀS
11h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
Google Meet - Online

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
TEMA	REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2	
Presentes	Beatriz C. Zuccolotto	
	Andrea Fregini Flores	
	Paulo Cezar Pegoretti junior	
	Rayeverton Rampineli Aprigio	
	Marcelo B. de Freitas	
	Claumir Costa Soares	
	Gabriel Rodrigues	
	Sara Almeida	
	Hansley Rampineli Pereira	
	Patrícia dos Santos Madeira	

A reunião teve início com o Sr. Hansley agradecendo a presença de todos. Iniciou apresentando os limites do atual perímetro urbano de Fundão e as ponderações que precisam ser feitas conforme as demandas que existem dentro dos limites do perímetro urbano e que afeta diretamente a administração pública e seu planejamento quanto ao gerenciamento das áreas urbanas. O Sr. Hansley apresentou alguns empreendimentos que funcionam em áreas de perímetro urbano, mas que poderiam estar em área rural e que sua permissão de funcionamento em área de perímetro urbano se torna prejudicial a toda e qualquer área urbana.

Outro ponto abordado na reunião foram as ocupações realizadas no município, sendo destacado os loteamentos regulares, irregulares e os clandestinos. Foram debatidos com o Plano Diretor poderá colaborar para a regularidade dos loteamentos na cidade.

A outra questão abordada na reunião foram as áreas de expansão em Praia Grande. A equipe técnica destacou as principais localidades capazes de receber a expansão



da malha urbana e as áreas que devem ter controle urbanístico para não possibilitar construções que podem gerar problemas de mobilidade urbana ou sombreamento nas praias.

Por fim foi apresentado um estudo para o novo perímetro urbano para as áreas urbanas de Fundão, destacando as áreas da Sede, Timbuí e Praia Grande. Por fim, ficou definido que a equipe técnica do município irá debater a proposta e que os ajustes poderão ser definidos na próxima reunião.





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIO – FASE 2

DIA: 10/08/2023

HORÁRIO: DAS 9h ÀS
11h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
Secretaria de Finanças

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo 04275/2022	
TEMA	REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA – FASE 2	
Presentes	Beatriz C. Zuccolotto	
	Andrea Fregini Flores	
	Paulo Cezar Pegoretti junior	
	Rayeverton Rampineli Aprigio	
	Marcelo B. de Freitas	
	Claumir Costa Soares	
	Sara Almeida	
	Hansley Rampineli Pereira	
Patrícia dos Santos Madeira		

A reunião tem início com o Sr. Hansley agradecendo a presença de todos na 1º Audiência Pública do dia anterior e pede que possam compartilhar o *feedback*. O Sr. Claumir inicia abordando que a audiência atendeu de forma satisfatória e que ele queria que os moradores tivessem participado mais e ter vindo em peso na audiência. A Srª. Beatriz abordou que a audiência cumpriu com o propósito. A Srª. Patrícia faz a colocação que a pesquisa que irá para o site poderá contribuir para a coleta de informações. O primeiro ponto abordado é a regularização de edificações, onde foi debatido os principais problemas enfrentados pela gestão na regularização de imóveis. Complemento da regularização, outro ponto abordado foi a fiscalização, onde, o município precisa ter hábito de fiscalizar para assegurar a regularidade das edificações, da postura, da saúde etc. A equipe debateu sobre os desafios que é a fiscalização no município de Fundão. A equipe técnica municipal apresentou a revisão dos mapas de perímetro urbano e uso e ocupação do solo que foi realizada pelos técnicos da prefeitura. Ao fim, a equipe técnica contratada, abordou que já iniciaram a construção do diagnóstico do Plano Diretor e que em breve deverá retornar à equipe com demandas que irão possibilitar a construção do diagnóstico.




 SQLink
 Reunião 10/8/2023


42	* Roberto Cavatta Durcetto	(21) 997466830
43	Carmin Costa Soares	(21) 997572607
44	Paulo Cesar Regorelli Turner	(21) 99735-0443
45	Joanna Amanda P. Lima Vieira Junqueira	(21) 999935394
46	Joana Pereira de Almeida	(21) 996 06.1210
47	Henrielly Rappoport Vieira	(21) 99842 3551
48	Patricia de Aguiar Magalhães	(21) 99999 1404
49	Luiz Antonio Rompão de Aguiar	(21) 99870-6679
50	Marcelo Sales de Freitas	(21) 99633-2566
51	Anderson Fragini Flores	(21) 999545471
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		

