



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**MENSAGEM N.º. 25/2024**

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 **“Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Fundão e dá outras providências”**.

A minuta de Projeto de Lei ora apresentada trata da revisão parcial da atual disciplina do Uso e Ocupação 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 PDM, 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 Intersectorial 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 estruturado 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, uso e ocupação 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 Intersetorial 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 online através do link:

[https://www.fundao.es.gov.br/uploads/files/revisao\\_pdm/diagnostico/Uso-e-Ocupacao-do-Solo-Atual-FUNDAO-ES.pdf](https://www.fundao.es.gov.br/uploads/files/revisao_pdm/diagnostico/Uso-e-Ocupacao-do-Solo-Atual-FUNDAO-ES.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 específicas para cada matéria, 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 55/2024

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO  
DO SOLO NO MUNICÍPIO DE FUNDÃO E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

**TÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**  
**CAPÍTULO XIII**  
**DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 1º.** Esta lei estabelece as diretrizes do regime urbanístico e outras disposições que regulamentarão o uso e a ocupação do solo no âmbito do municipal.

**Parágrafo Único.** Esta lei pauta-se pelos critérios gerais delineados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), Lei de Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445, de 2007), e Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações posteriores).

**Art. 2º.** As diretrizes estabelecidas nesta Lei têm como premissa atender às disposições do Plano Diretor Municipal e à legislação municipal, estadual e federal aplicáveis. Elas orientam-se pelas seguintes diretrizes:

I - Fomento da ocupação e do uso do território municipal em conformidade com as dinâmicas existentes, as características físico-ambientais, a distribuição de equipamentos, infraestrutura, transporte e serviços urbanos, considerando as possibilidades de investimentos públicos;







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

- II - Exploração sustentável das áreas não urbanas, com potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas, tais como agropecuárias, extrativas, pesca artesanal, apicultura, artesanato e turismo;
- III - Alinhamento da política municipal com a preservação das áreas de proteção ambiental instituídas;
- IV - Proteção das áreas de preservação e de fragilidade ambiental.

**Art. 3º.** Fazem parte integrante desta legislação:

- I - ANEXO 1 - Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- II - ANEXO 2 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III - ANEXO 3 –Tabela de Índices Urbanísticos
- IV - ANEXO 4–Grupo de Atividades;
- V - ANEXO 5 – Vagas em Garagens e Estacionamento de Veículos e Bicicletas.
- VI - ANEXO 6 - Seções Transversais para Via Local, Coletora, Arterial, Ciclovia e Padrão de Calçadas.
- VII - ANEXO 7 – Hierarquia Viária.

**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.

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**  
**SEÇÃO I**





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## DAS DEFINIÇÕES

**Art. 5º.** Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - Afastamento mínimo das divisas:** distância entre os limites extremos da edificação e as divisas laterais e de fundos do imóvel;
- II - Altura máxima da edificação:** número de pavimentos a partir do térreo;
- III - Alinhamento predial:** linha divisória entre o imóvel e a via ou logradouro público;
- IV - Alvará de construção e alvará de demolição:** documento expedido pelo órgão municipal competente responsável por autorizar a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- V - Alvará de localização e funcionamento:** documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;
- VI - Área de preservação permanente:** área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- VII - Área de Expansão Urbana:** área prevista para orientar e direcionar o crescimento e urbanização futura da cidade;
- VIII - Áreas Verdes Urbanas:** espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinados aos propósitos de recreação, repouso, lazer, parques urbanos, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades e a atividades esportivas, desde que abertas e permeáveis;
- IX - Áreas institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos, comunitários, de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, assistência social e outras de interesse público;







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

- X - Altura da Edificação:** é a distância entre o ponto mais elevado da edificação (elemento construído), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;
- XI - Coeficiente de aproveitamento:** valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;
- XII - Embasamento:** Parte da edificação coletiva composta por pavimento térreo e até mais três pavimentos, destinados a usos não residenciais, como comércios, serviços, garagens, áreas comuns nas edificações multifamiliares, cujas dimensões horizontais excedem a projeção dos pavimentos superiores, respeitada a taxa de ocupação máxima;
- XIII - Equipamentos comunitários:** equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- XIV - Gabarito:** número máximo de pavimentos da edificação;
- XV - Gleba:** é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, porção de terra que não foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei;
- XVI - Habitação coletiva ou multifamiliar:** conjunto de edificações que comportam mais de 2 (duas) unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns;
- XVII - Habitação unifamiliar:** uma única edificação residencial isolada/geminada/agrupada no imóvel, destinada a servir de moradia a uma só família, com acesso individual;
- XVIII - Habitação em série:** agrupamentos residenciais constituídos por habitações unifamiliares implantadas em um mesmo lote (transversais ou paralelos ao alinhamento predial);
- XIX - Habitação transitória:** caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário, ou seja, a receber hóspedes mediante remuneração;
- XX - Lote padrão:** porção do imóvel, resultante de loteamento, desmembramento, condomínio de lotes, com testada para a via e área mínima determinada pelo zoneamento;





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

- XXI - Macrozoneamento:** divisão territorial do espaço em macrozonas tendo como subsídio a interrelação dos fatores naturais e antrópicos;
- XXII - Manancial superficial:** é aquele que pode ser constituído por córregos, rios, riachos, lagos, represas, açudes, barramentos e que pertence à bacia hidrográfica definida a partir do local de captação de água para abastecimento público;
- XXIII - Ocupação do solo:** forma como a edificação ocupa o imóvel, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre eles;
- XXIV- Recuo do alinhamento predial:** distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial;
- XXV - Recuo lateral/fundos:** distância entre o limite lateral/fundos da edificação e o terreno vizinho, podendo ter aberturas ou não conforme parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- XXVI - Setor:** compreendem as áreas que fazem testadas para o sistema viário ou apresentam condicionantes, para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo;
- XXVII - Taxa de ocupação máxima:** proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o imóvel e sua área total;
- XXVIII - Taxa de permeabilidade mínima:** proporção entre o total de área permeável do imóvel e sua área total;
- XXIX - Testada mínima:** largura mínima do imóvel voltada para a via pública;
- XXX - Vaga de Garagem:** é o local destinado ao estacionamento ou parada de veículos;
- XXXI - Vaga de bicicleta:** é o local destinado ao estacionamento ou parada de bicicletas;
- XXXII - Vaga/área de embarque e desembarque:** é o local destinado a parada de veículos, para fins de embarque e desembarque de pessoas que ali estejam sendo conduzidas;
- XXXIII - Vaga/área de carga e descarga:** é o local destinado a parada de veículos, para o carregamento ou descarregamento de produtos;
- XXXIV - Zoneamento:** divisão do território em macrozonas, zonas e setores para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme







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

tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

**SEÇÃO II**  
**DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS E AFASTAMENTOS**

**Art. 6.** Considera-se, para o cálculo da área máxima computável, nas edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, toda a área construída.

**Art. 7.** No cálculo da área máxima computável, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computadas:

- I - As áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- II - As áreas destinadas a lazer e recreação, recepção, compartimentos de serviço do condomínio e áreas técnicas nas edificações residenciais multifamiliares e de uso misto;
- III - A área destinada à circulação horizontal e vertical, sendo que a circulação horizontal deve possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - O primeiro e o segundo pavimentos destinados obrigatoriamente à atividade de comércio ou serviço do Grupo 01 (um), 02 (dois) ou 03 (três), localizados nos Eixos de Dinamização e que ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% (sessenta por cento) da testa do lote;
- V - O primeiro pavimento, quando destinado à atividade de comércio ou serviço do Grupo 01 (um), 02 (dois) ou 03 (três) e especial, e que ocupe no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% (sessenta por cento) da testada do lote;
- VI - A área destinada à Central de Gás e Câmaras de transformação;
- VII - Áreas de varandas, contíguas a salas ou quartos, que não ultrapassem: 40%(quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos compartimentos das unidades residenciais em condomínios residenciais multifamiliares; 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo contíguo à varanda nas demais





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

pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios, maternidade e outros similares.

**Art. 8.** Nas situações em que duas ou mais atividades, pertencentes a grupos distintos, compartilharem o mesmo lote ou gleba, os parâmetros urbanísticos a serem considerados serão os da atividade que apresentar o menor coeficiente de aproveitamento. Tal diretriz, contudo, não se aplica em casos de uso misto, os quais devem observar os índices urbanísticos estabelecidos na tabela correspondente.

**Art. 9.** Os pavimentos inicial e secundário, designados para atividades comerciais e de serviço, situados nos Eixos de Dinamização, estão autorizados a ocupar a totalidade da área restante do terreno, após a consideração do recuo frontal, da taxa de permeabilidade e das regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos compartimentos.

**Art. 10.** No cômputo da área mínima permeável, é admissível considerar:

- I - A projeção de balcões, varandas, beirais, platibandas, sacadas e balcões, desde que não excedam 01m (um metro) de largura;
- II - Os poços descobertos destinados à ventilação e iluminação, com área superior a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para áreas fechadas, e reentrâncias com qualquer dimensão para áreas abertas;
- III - As áreas com pavimentação permeável intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis, desde que esses elementos não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área abrangida por essa pavimentação.

**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;







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

III - Depósito de resíduos, passadiços, abrigos de portão, guaritas com área máxima de 15m<sup>2</sup> (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).

**Art. 12.** A respeito do afastamento frontal obrigatório, apenas os seguintes elementos construtivos estão autorizados a se projetar em balanço:

I - Marquises e pérgolas podem avançar no máximo 50% (cinquenta por cento) da dimensão do afastamento, desde que permaneça desobstruído sob o balanço e atinja uma altura mínima de 3,00m (três metros);

II - Balcões, varandas e sacadas, a partir do segundo pavimento, podem avançar no máximo 2,00m (dois metros) nos casos de afastamento frontal de pelo menos 10,00m (dez metros), avançar no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos casos de afastamento frontal de pelo menos 5,00m (cinco metros) e 1,00m (um metro) nos casos de afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

**Art. 13.** As atividades residenciais e nas zonas especiais de interesse social poderão usar o afastamento frontal para guarda de veículos privativos sem cobertura.

**Art. 14.** A construção em lote, exceto em atividades residenciais, que possua confrontantes já edificados poderá utilizar o alinhamento frontal já existente.

**§ 1º.** Nos casos de lotes de esquina, estes poderão adotar o alinhamento frontal da quadra adjacente.





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

**§ 2º.** No caso de loteamentos aprovados após a vigência desta Lei, serão utilizadas as dimensões estabelecidas no Anexo 3 da presente Lei;

**§ 3º.** As obras de ampliação na área correspondente ao afastamento frontal, deverão observar aos demais índices urbanísticos do Anexo 3 da presente Lei.

**§ 4º.** Poderão avançar até 50% (cinquenta por cento) sobre o passeio público, coberturas móveis em balanço a uma altura de no mínimo 3,00m (três metros).

**Art. 15.** Nos lotes de esquina voltados para vias de diferentes hierarquias o afastamento frontal será definido a critério do proprietário.

**Art. 16.** Os lotes de esquina estão isentos de afastamento lateral, exceto os de uso residencial.

**Parágrafo Único.** No caso de loteamentos aprovados após a vigência desta Lei, de qualquer uso, o afastamento lateral obrigatório, para lotes de esquina com a face voltada para a via, é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com ou sem abertura.

**Art. 17.** Se a edificação adotar a tipologia arquitetônica com base e torre, e houver mais de uma torre em um único lote, o afastamento entre as torres deverá ser de, no mínimo, 3,00m (três metros).

**Art. 18.** No caso de edificação com tipologia arquitetônica base e torre, a área correspondente a laje da cobertura da base não será computada, desde que destinada a guarda de veículos e para uso comum, ambos, sem cobertura e com guarda-corpo não superior a 1,20m (um metro e vinte centímetro).

**Art. 19.** Caso os compartimentos da edificação, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar-condicionado estejam direcionados para as fachadas laterais e de fundos, é necessário observar, além dos afastamentos conforme a tabela de índices urbanísticos desta Lei, as normas







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

relativas à iluminação e ventilação estabelecidas pelo Código de Obras do Município.

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

II - Beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, ou no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 20.** No cômputo do gabarito das edificações, todos os pavimentos serão considerados, com exceção do pavimento em subsolo e meio subsolo.

**Art. 21.** Em situações de edificações com meio subsolo, é permitido um acréscimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na altura total da construção.

**Art. 22.** O pavimento em subsolo, desde que a fase superior da laje não exceda a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota mínima da testada do lote, está autorizado a ocupar integralmente a área remanescente do terreno, após a observância do afastamento frontal e outras exigências legais.

### SEÇÃO III

#### DAS VAGAS DE GARAGEM

**Art. 23.** O quantitativo de vagas de estacionamento para veículos particulares, visitantes, bicicletas, bem como as vagas destinadas a operações de embarque ou desembarque, carga ou descarga, está definido no Anexo 5 desta legislação.

**Art. 24.** No caso de uma edificação abrigar duas ou mais atividades com requisitos distintos de vagas de estacionamento, o cálculo do número de vagas destinadas a veículos, bicicletas, embarque e desembarque, bem como carga e descarga, para cada atividade específica, deve ser proporcional à área ocupada por cada atividade identificada. Os resultados individuais devem ser somados para determinar a demanda total de estacionamento para a edificação.





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

**Art. 25.** A concessão de vagas de estacionamento de uso privativo, com acesso restrito, é autorizada exclusivamente para residências unifamiliares e multifamiliares, bem como para atividades de comércio e serviço, desde que pertençam à mesma unidade.

**Art. 26.** Para o cálculo de vagas destinados ao estacionamento de veículos será descontada a área destinada à guarda destes veículos.

**Art. 27.** Os espaços destinados ao acesso, circulação e manobras, bem como a área de acumulação de veículos, não serão apropriados para fins de estacionamento de carga ou descarga, embarque ou desembarque. Essas atividades devem ser conduzidas em áreas designadas, preferencialmente próximas à entrada e dentro dos limites do terreno.

**Art. 28.** As vagas para Embarque e Desembarque e Carga e Descarga devem ser internas ao empreendimento, podendo ocupar o afastamento frontal.

**Art. 29.** As construções com vagas para carga e descarga em número maior que 04 (quatro) devem contar com arruamento interno para circulação e manobras dos veículos.

**Art. 30.** A quantidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos conduzidos por pessoas com deficiência ou idosos, localizadas em vias ou espaços públicos, deve equivaler a 2% (dois por cento) das vagas designadas para visitantes. Tais vagas devem ser adequadamente sinalizadas e seguir as especificações técnicas de desenho de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

**Art. 31.** Nos casos em que o percentual estabelecido não for alcançado, é obrigatória a instalação de, pelo menos, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado conforme as normas técnicas vigentes.







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TÍTULO II  
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL  
CAPÍTULO I  
DA SUBDIVISÃO TERRITORIAL

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

I - Área Rural:

a) Macrozonas.

II - Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

§ 1º. A Área Rural do Município compreende as macrozonas, destinadas ao fomento de atividades do setor primário (agropecuária e silvicultura), atividades turísticas, extração sustentável de recursos naturais, bem como à proteção e conservação do meio ambiente. Essa área desempenha um papel estruturador nas atividades econômicas do Município, visando garantir a sustentabilidade.

§ 2º. A Área Urbana abrange a porção territorial delimitada pelos limites do perímetro urbano, conforme determinado por lei, subdividida em zonas e setores urbanos. Sua finalidade é propiciar a ocupação por atividades urbanas, em consonância com as diretrizes de planejamento do Município, com o intuito de otimizar a utilização da infraestrutura e dos serviços públicos de elevada qualidade.

**Parágrafo Único:** As zonas correspondem às diversas áreas da cidade, dadas pelo ordenamento das densidades e paisagem.

**Art. 33.** Com a alteração do perímetro urbano e zoneamento, propriedades previamente designadas como rurais podem, de maneira gradual, modificar sua destinação para urbana à medida que as infraestruturas urbanas são desenvolvidas. Após essa transformação, é viável proceder ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis pertinente para ajustar a qualificação da zona, conforme estabelecido pela Lei Municipal.





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

**CAPÍTULO II**  
**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 34.** O Macrozoneamento visa definir princípios essenciais para a organização do território, por meio de macrozonas, cada uma com funções específicas destinadas a orientar e organizar o desenvolvimento territorial de forma sustentável.

**Parágrafo Único.** O macrozoneamento baseia-se no princípio da sustentabilidade, direcionando-se para o desenvolvimento local socialmente equitativo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável. Tem como objetivo garantir a qualidade de vida para as gerações atuais e futuras, alinhando-se com a Agenda 21 e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.

**Art. 35.** As macrozonas municipais, conforme delineadas no ANEXO 1 desta legislação, são estabelecidas através da demarcação das bacias hidrográficas municipais, das regiões sujeitas a restrições ambientais devido à topografia (declives acentuados do terreno), das áreas propensas a erosões e deslizamentos, dos maciços florestais de importância significativa, das áreas recomendadas para urbanização e práticas agrícolas, bem como das áreas com potencial para o desenvolvimento turístico:

- I – Macrozona de Turismo Sustentável;
- II – Macrozona de Desenvolvimento Urbano;
- III – Macrozona de Conservação Ambiental;
- IV – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- V – Macrozona de Turismo Litorâneo;
- VI – Macrozona Urbana.

**Art. 36.** A **Macrozona de Turístico Sustentável** abrange a região situada ao norte do território, correspondendo a Área de Proteção Ambiental de Goiapabaçu-Açú. Essa área possui uma baixa densidade de ocupação, enfrenta desafios relacionados







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

à expansão urbana e áreas de interesse ambiental, além de apresentar um considerável potencial turístico e paisagístico.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é incentivar e alavancar o desenvolvimento turístico em locais potenciais, de maneira planejada e sustentável.

§ 2º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona Turístico Sustentável:

I – Fomentar aprimoramentos na infraestrutura urbana e a expansão dos serviços públicos já existentes, com foco especial em questões ambientais, saneamento e disponibilidade de equipamentos públicos;

II – Promover usos e ocupações alinhados ao potencial turístico da região, com destaque para serviços como hotelaria, gastronomia e lazer;

III – Vetar ocupações em áreas de relevância ambiental.

**Art. 37. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano** consiste nas áreas urbanas consolidadas da sede urbana e sua expansão.

§ 1º. As diretrizes gerais desta macrozona são:

I – Promover áreas adequadas para a expansão urbana dentro do perímetro urbano;

II – Garantir a preservação dos maciços florestais no entorno do perímetro urbano legal;

III – Promover e garantir a expansão e instalação de empreendimentos de médio e grande porte acompanhadas dos devidos estudos ambientais, de expansão, impactos e aprovados pelo Conselho da Cidade.

**Art. 38. A Macrozona de Conservação Ambiental** é formada pela Área de Proteção Ambiental Arie Morro da Vargem, localizada na divisa com o município de Aracruz e Ibraçu.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é a conservação ambiental.

§ 2º. Constituem as diretrizes gerais:

I – Preservar, conservar e recuperar o patrimônio ambiental e paisagístico;





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

- II – Impedir ocupações sobre áreas de proteção ambiental sobre os recursos naturais;
- III – Promover a educação ambiental, de preservação, conservação e uso sustentado do meio ambiente;
- IV – Proteção da fauna e flora conforme legislação estadual e federal.

**Art. 39.** A **Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável** corresponde às porções territoriais propícias ao incentivo e desenvolvimento de atividades agrossilvipastoris, além da atração de agroindustriais.

§ 1º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável:

- I – Reconhecer e impulsionar as atividades econômicas da região, com especial atenção para as pequenas propriedades rurais;
- II – Aprimorar a infraestrutura nas comunidades rurais;
- III – Expandir a malha viária e os serviços de transporte público, priorizando o atendimento às comunidades rurais;
- IV – Estabelecer um fórum contínuo de diálogo no Conselho da Cidade para a formulação de uma política municipal destinada à resolução de conflitos fundiários na região.
- V – Fortalecer a agricultura familiar por meio do processamento de produtos locais, individualmente ou por meio de iniciativas associativas e cooperativas;
- VI – Estimular o desenvolvimento do agronegócio e da agroindustrialização, considerando o potencial logístico da BR 101;
- VII – Fomentar o crescimento da silvicultura com práticas conservacionistas e manejo sustentável;
- VIII – Promover a integração entre as localidades rurais e a sede municipal.

**Art. 40.** A **Macrozona de Turismo Litorâneo** abrange a região situada ao longo da margem litorânea do município. Essa área possui uma infraestrutura urbana parcial, enfrenta desafios relacionados à expansão urbana e áreas de interesse ambiental, além de apresentar um considerável potencial turístico e paisagístico.







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

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é incentivar e alavancar o desenvolvimento turístico em locais potenciais, de maneira planejada e sustentável.

§ 2º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona de Turismo Litorâneo:

- I – Estimular melhorias na infraestrutura urbana e ampliar os serviços públicos existentes, principalmente os relacionados saneamentos ambientais e a oferta de equipamentos públicos;
- II – Incentivar os usos e ocupações relacionados ao potencial turístico da região, destacando-se os serviços de hotelaria, gastronomia e lazer;
- III – Impedir a ocupação em áreas de interesse ambiental;
- IV – Expandir o turismo Rural e de montanha com foco na sustentabilidade, preservação ambiental e com uso adequado dos recursos ambientais.

**Art. 41. A Macrozona Urbana** corresponde ao território localizado dentro da área urbana do Município, com tendências a uma expansão dispersa e fragmentada da malha urbana, baixa densidade de ocupação, forte presença de vazios urbanos, rede de infraestrutura e mobilidade urbana deficitária e diversidade de usos.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é ordenar e garantir o desenvolvimento urbano em locais planejados e adequados, de maneira sustentável.

§ 2º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona de Ocupação Urbana:

- I – Incentivar uma ocupação urbana mais concentrada, promovendo o aumento da densidade nos espaços vazios urbanos e garantindo o cumprimento da função social da propriedade;
- II – Adequar a ocupação à malha viária existente e planejada;
- III – Fomentar a multifuncionalidade do território, associada à descentralização das atividades comerciais, de serviços e equipamentos públicos;
- IV – Expandir e aprimorar a infraestrutura urbana, bem como regularizar áreas urbanas subnormais.

**CAPÍTULO III**  
**DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**SEÇÃO I**





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

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 42.** O zoneamento envolve a subdivisão do território em Zonas, definindo as orientações para o uso e ocupação do solo no Município, considerando as peculiaridades dos ambientes naturais e construídos.

**Art. 43.** As zonas constituem subdivisões mais detalhadas das macrozonas, sendo unidades territoriais de referência para estabelecer parâmetros específicos de uso e ocupação do solo. Elas definem áreas de interesse, indicando a intenção de incentivar, restringir ou qualificar a ocupação.

**Art. 44.** O zoneamento do Município de Fundão fica dividido da seguinte forma:

- I – Eixo de Dinamização – ED 01(um), 02 (dois);
- II – Zona de Alta Densidade – ZAD;
- III – Zona de Média Densidade – ZMD;
- IV – Zona de Baixa Densidade – ZBD;
- V – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro);
- VI – Zona Industrial – ZI;
- VII – Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- VIII – Zona de Interesse Ambiental – ZIA;
- IX – Zona de Proteção Permanente – ZPP;
- X – Zona Especial - ZE;
- XI – Zona de Chácaras - ZCH;
- XII – Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

**Art. 45.** Nos casos em que lotes ou glebas apresentem inserção parcial em zonas diferentes ou possuam diferentes zoneamentos na mesma área, poderão ser ajustados pelo Conselho da Cidade (CONCIDADE), sendo a decisão formalizada por meio de decreto do prefeito municipal.

**§ 1º.** A adaptação a ser efetuada compreende exclusivamente a inclusão do lote ou gleba em uma das zonas adjacentes à área.







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

§ 2º. É vedado a alteração de zoneamentos e demais artigos constantes nesta Lei sem a participação popular e do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**SEÇÃO II**  
**DOS OBJETIVOS**

**Art. 46.** Os propósitos do Zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, nesta Lei, incluem:

- I – Orientar o crescimento urbano e aprimorar o ambiente urbano com o intuito de:
  - a) Assegurar qualidade de vida à população em espaços urbanos apropriados e funcionais, alinhando-se ao planejamento integrado das políticas públicas;
  - b) Reduzir os impactos sobre áreas ambientalmente sensíveis;
  - c) Estimular a ocupação de espaços urbanos não utilizados;
  - d) Promover a criação de empregos e renda, impulsionando o desenvolvimento e a distribuição equitativa de novas atividades;
  - e) Integrar áreas urbanas periféricas;
- II – Delimitar zonas, utilizando como critério fundamental o grau atual de urbanização, visando diminuir as disparidades entre os distintos setores da cidade;
- III – Normatizar os critérios de uso e ocupação do solo, alinhados à política de parcelamento do solo.
- IV – Promover a revitalização dos centros comerciais nos bairros;
- V – Definir e regular densidades demográficas e de ocupação do solo como medidas para a gestão do bem público, a oferta de serviços públicos e a preservação do meio ambiente;
- VI – Conciliar usos e atividades distintas, complementando-se mutuamente para fomentar a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e infraestrutura;
- VII – Estimular a criação de novos espaços públicos e áreas de lazer conectados à preservação ambiental;
- VIII – Salvaguardar áreas com valores naturais, culturais e paisagísticos, assim como o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural existente no Município.

**SUBÇÃO I**  
**EIXO DE DINAMIZAÇÃO – ED**





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

**Art. 47.** O Eixo de Dinamização constitui uma faixa linear integrada à área urbana, abrangendo as regiões formadas por vias estrategicamente posicionadas, que conectam bairros ou funcionam como vias principais para esses. Essa região concentra predominantemente atividades comerciais e serviços que atendem às necessidades locais, municipais e regionais.

**Art. 48.** Os Eixos de Dinamização abrangem as vias urbanas e as propriedades adjacentes a essas vias, exceto em situações em que a via percorre áreas designadas para preservação ou recuperação ambiental.

**Art. 49.** Os Eixos de Dinamização têm como objetivos primordiais:

- I - Criar espaços de vitalidade urbana;
- II - Estimular atividades comerciais e a oferta de serviços que fortaleçam a vida urbana em diversas áreas e localidades;
- III - Minimizar a necessidade de deslocamentos para o acesso diário a atividades comerciais e serviços urbanos;
- IV - Impulsionar o desenvolvimento econômico do município, integrando-o de forma abrangente aos aspectos sociais, ambientais e culturais da região em que se encontra.

**Art. 50.** Os Eixos de Dinamização ficam definidos pelas seguintes classificações, constantes no Anexo 2 (dois):

- I – Eixo de Dinamização 01 – ED 01;
- II – Eixo de Dinamização 02 – ED 02.

**SUBSEÇÃO II**  
**ZONA DE ALTA DENSIDADE – ZAD**

**Art. 51.** A Área de Alta Densidade compreende regiões com infraestrutura consolidada, predominantemente destinadas a uso residencial, onde é desejável promover o adensamento de maneira compatível com as características específicas da área.







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 52.** A principal finalidade da Zona de Alta Densidade compreende:

- I - Promover a utilização diversificada, com a interação de usos residenciais e não residenciais;
- II - Incentivar a ocupação urbana baseada na infraestrutura já existente;
- III - Salvar áreas de interesse ambiental e paisagístico.

SUBÇÃO III

ZONA DE MÉDIA DENSIDADE – ZMD

**Art. 53.** As áreas designadas como Zona de Média Densidade caracterizam-se por terem predominantemente uso residencial, com ocupação dispersa, situando-se em regiões com certas deficiências na infraestrutura e proximidade a áreas ambientalmente sensíveis.

**Art. 54.** Os objetivos principais da Zona de Média Densidade são:

- I – Incentivar a diversidade de usos, promovendo a interação entre atividades residenciais e não residenciais;
- II – Realizar um adensamento construtivo em conformidade com as características do sistema viário e considerando as limitações na disponibilidade de infraestrutura urbana;
- III – Prover a área com equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- IV – Expandir e promover melhorias na infraestrutura.

SUBÇÃO IV

ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD

**Art. 55.** A Zona de Baixa Densidade é caracterizada por áreas predominantemente residenciais, com ocupação dispersa e localizada em regiões com alguma deficiência na infraestrutura, próximas a zonas ambientalmente frágeis.

**Art. 56.** Os objetivos da Zona de Baixa Densidade compreendem:





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

- I - Estimular a diversidade de usos através da integração de atividades residenciais e não residenciais;
- II - Adequar o desenvolvimento construtivo às características do sistema viário, levando em consideração as limitações na oferta de infraestrutura urbana;
- III - Prover a região com equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- IV - Ampliar e aprimorar a infraestrutura urbana;
- V - Preservar áreas de interesse ambiental ou características urbanas específicas existentes.

**SUBSEÇÃO V**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS**

**Art. 57.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende áreas localizadas no perímetro urbano, predominantemente ocupadas por populações de baixa renda ou que foram objeto de loteamentos e/ou conjuntos habitacionais irregulares. Essas regiões apresentam carências habitacionais e urbanísticas que requerem abordagem diferenciada dos parâmetros convencionais de uso e ocupação do solo urbano. Sua finalidade é atender a programas e projetos específicos de urbanização, reurbanização, regularização urbanística e fundiária.

**Art. 58.** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS possui os seguintes objetivos:

- I - Simplificar a regularização urbanística e fundiária de assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- II - Eliminar os riscos associados a ocupações em áreas inadequadas e, quando inviável, realocar seus ocupantes;
- III - Providenciar ou ampliar infraestrutura básica, equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços e comércios nessas áreas;
- IV - Destinar áreas para a manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, visando atender à função social da propriedade;
- V - Implementar uma política específica de desenvolvimento socioeconômico e ambiental;







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

VII - Incentivar atividades de comércio e serviços locais.

**Parágrafo Único.** O reassentamento mencionado no item II deste artigo deve ocorrer de maneira próxima às moradias, conforme os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

**Art. 59.** As Zonas Especiais de Interesse Social ficam definidas pelas seguintes classificações, constantes no Anexo 2 (dois):

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

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

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

IV – Zona Especial de interesse Social IV – ZEIS 04.

**Art. 60.** A Zona Especial de interesse Social 01 é composta por áreas públicas ou particulares, vazias, próximas a áreas precárias, com potencial para receberem Projetos Habitacionais de Interesse Social com localização em Praia Grande.

**Art. 61.** A Zona Especial de Interesse Social 02 é constituída por áreas públicas ou privadas, predominantemente ocupadas por habitações precárias, população de baixa renda ou assentamentos em áreas de risco. Essas áreas demandam intervenções relacionadas à infraestrutura urbana, serviços, equipamentos comunitários e enfrentam problemas de acessibilidade. A remoção dessas ocupações pode ser considerada devido à situação de risco associada à ocupação.

**Art. 62.** A Zona Especial de interesse Social 03 é composta por áreas públicas ou particulares, vazias, próximas a áreas precárias, com potencial para receberem Projetos Habitacionais de Interesse Social com localização na Sede.





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

**Art. 63.** A Zona Especial de interesse Social 04 é composta por áreas públicas ou particulares, vazias, próximas a áreas precárias, com potencial para receberem Projetos Habitacionais de Interesse Social com localização em Timbuí.

**Art. 64.** O reconhecimento de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) concedido a loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os agentes executores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais estabelecidas pela legislação em vigor.

**Art. 65.** São critérios para o reconhecimento de uma área ocupada como ZEIS:

- I – Ser ocupação de baixa renda;
- II – Não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;
- III – Ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;
- IV – Apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana;
- V – Apresentar insegurança da posse da terra.

**Art. 66.** A demarcação de novas ZEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental, assim definidas nesta Lei.

**Art. 67.** A instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) deve ocorrer por meio de legislação municipal específica, observando os critérios estabelecidos nesta lei e obtendo aprovação do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**§ 1º.** A proposta de legislação para o reconhecimento e criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) é atribuição do Poder Executivo Municipal, sujeita aos critérios estabelecidos nesta Lei e à aprovação do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**§ 2º.** O reconhecimento e estabelecimento de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) podem ocorrer mediante solicitação de Associação de Moradores ou







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

do proprietário da área. O processo requer um pedido formal encaminhado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Urbano, sendo sujeito à aprovação pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**§ 3º.** Aprovado pelo Conselho da Cidade as propostas de novas delimitações das ZEIS serão encaminhadas para Câmara Municipal através de projeto de Lei com delimitação do perímetro.

**Art. 68.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estarão submetidas a Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, que compreenderão um conjunto integrado de ações. Esses planos terão como objetivo preservar, sempre que possível, a tipicidade, as características locais do assentamento e as edificações existentes que não representem riscos.

**Art. 69.** Os planos de Urbanização e Regularização Fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem ser desenvolvidos em colaboração entre o Poder Público e os ocupantes da área. Esses planos abrangerão aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, infraestrutura, jurídicos, ambientais, mobilidade e acessibilidade urbana, seguindo as seguintes diretrizes:

- I – Estabelecer os limites da área de intervenção do Plano, indicando os domicílios diretamente beneficiados e áreas beneficiadas indiretamente;
- II – Apresentar antecipadamente à população a metodologia de elaboração do Plano e a delimitação da área de intervenção;
- III – Constituir um Conselho gestor do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com representantes do Poder Executivo Municipal, Legislativo Municipal e da comunidade local. Este conselho será responsável pelo acompanhamento dos trabalhos de elaboração, implementação e monitoramento do Plano;
- IV – Realizar uma análise participativa da área de intervenção, contemplando aspectos físico-territoriais, socioeconômicos, jurídicos e ambientais, além de avaliar as demandas presentes e futuras da comunidade. Esta análise incluirá





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

infraestrutura, habitação de interesse social, programas socioeconômicos, instalações comunitárias e áreas de lazer;

**V** – Desenvolver estratégias para fomentar a geração de emprego e renda na região;

**VI** – Elaborar projetos interdisciplinares de ação social e promoção humana;

**VII** – Criar um projeto de recuperação ambiental para áreas degradadas, quando aplicável;

**VIII** – Desenvolver um projeto de urbanização da área de intervenção, respeitando as características locais;

**IX** – Elaborar projetos habitacionais de interesse social com tipologias adequadas ao perfil da população beneficiada;

**X** – Estruturar um projeto de regularização fundiária;

**XI** – Assegurar a integração entre as ações e projetos nas áreas de urbanismo, socioeconomia, meio ambiente e jurídica no Plano;

**XII** – Definir fontes de recursos para a implementação das intervenções propostas;

**XIII** – Obter aprovação para todos os projetos e ações que compõem os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS, em colaboração com as Secretarias pertinentes;

**XIV** – Estabelecer critérios no plano para o acompanhamento e monitoramento contínuo das ações.

**Parágrafo Único.** O decreto emitido pelo Poder Executivo Municipal deve regulamentar a constituição do Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), detalhando suas atribuições, procedimentos operacionais e assegurando uma representação equitativa da população e dos órgãos públicos competentes.

**Art. 70.** Os projetos de regularização Fundiária que tratam o Art. 66 para a ZEIS, deverão conter, nos termos da Lei Federal 11.977 de 2009, n mínimo:

**I** - Identificação da titularidade da propriedade fundiária;

**II** - Realização de cadastro socioeconômico da população beneficiada;







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - Estabelecimento dos instrumentos jurídicos a serem empregados para a titulação e os métodos de repasse das unidades;
- IV - Determinação da forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V - Elaboração de um projeto de parcelamento para a regularização fundiária, incluindo a subdivisão das quadras em lotes, um quadro de áreas que demonstre a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes por quadra;
- VI - Estimativa de custos para a implementação das ações.

SUBSEÇÃO VI  
DA ZONA INDUSTRIAL – ZI

**Art. 71.** A Zona Industrial são áreas predominantemente ao norte e ao sul da sede do município para ocupação prioritário de industriais.

**Art. 72.** Os objetivos da Zona Industrial incluem:

- I - Incentivar o estabelecimento de atividades industriais ao longo da BR 101;
- II – Impulsionar o desenvolvimento industrial sustentável como promotor de emprego e renda de qualidade no município;
- III – Ampliar a infraestrutura para a instalação de indústrias de pequeno, médio e grande porte no território do Município.

SUBSEÇÃO VII  
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU

**Art. 73.** A Zona de Expansão Urbana é constituída por áreas situadas dentro do perímetro urbano, apresentando uma localização propícia para o crescimento urbano devido à proximidade com eixos viários consolidados, topografia com poucos acidentes geográficos e proximidade de áreas já providas de infraestrutura.

**Art. 74.** A Zona de Expansão Urbana apresenta como objetivos:





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

- I – Estabelecer de maneira racional e sustentável as regiões aptas para a expansão urbana próximas a áreas urbanas consolidadas;
- II – Promover o aumento da densidade construtiva e a ocupação de espaços urbanos desocupados por meio de melhorias no sistema viário e infraestrutura urbana;
- III – Assegurar a integração social, econômica e urbanística dessas áreas com as já ocupadas.

**SUBSEÇÃO VIII**  
**DA ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE – ZPP**

**Art. 75.** Engloba os locais designados para cumprir funções ecológicas, paisagísticas e de biodiversidade, como as áreas de preservação permanente (APPs) de rios e nascentes urbanas (em conformidade com o Código Florestal em vigor).

**Art. 76.** Tem como diretrizes gerais desta Zona:

- I - Salvar os recursos naturais por meio da proteção ambiental;
- II - Integrar áreas verdes abertas à estrutura urbana, desempenhando uma função essencial no equilíbrio ambiental urbano, funcionando como reservas de áreas verdes urbanas e locais que contribuem para a identidade local, enquanto mitigam os impactos da urbanização;
- III - Garantir a preservação das Áreas de Preservação Permanente (APPs) de todos os corpos hídricos e nascentes urbanas, em conformidade com o Código Florestal federal em vigor, mesmo que não tenham sido cartograficamente identificados como Zonas de Preservação Permanente (ZPP), devido a imprecisões nas bases cartográficas ou escalas de detalhamento.

**Parágrafo Único.** A ZPP no que se refere as Áreas de Preservação Permanente (APPs), poderá ser ajustada ou mais bem detalhada a partir de levantamento planialtimétrico específico da área, desde que assinado por responsável técnico e emitida anotação de responsabilidade técnica pelo conselho de classe.







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SUBSEÇÃO IX  
DA ZONA ESPECIAL – ZE

**Art. 77.** A Zona Especial corresponde a área localizada na Sede do Município destinado a eventos públicos e privados com o objetivo na geração de cultura e lazer.

**Parágrafo Único.** Tem-se como objetivo desta zona a promoção de cultura, lazer e entretenimento na sede urbana do município.

SUBSEÇÃO X  
DA ZONA DE CHÁCARAS

**Art. 78.** A Zona de Chácara – ZCH, corresponde às áreas localizadas na porção oeste da sede urbana, com características rurais de ocupação ou de lazer.

§ 1º. Esta zona tem por objetivo o controle do adensamento de uma região com características rurais, proporcionando ocupações de baixíssima densidade, de modo que os novos empreendimentos urbanos, em especial de lazer, ocorram com provimento de infraestrutura, a qual deve ocorrer, inicialmente, contígua à existente.

SUBSEÇÃO XI  
DA ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

**Art. 79.** A Zona de Interesse Ambiental – ZIA, corresponde a área localizada no distrito de Praia Grande, com característica de proteção da Paisagem com excepcional qualidade e fragilidade visual e ambiental.

§ 1º. Esta Zona é uma porção do território destinada, prioritariamente à recuperação urbanística, paisagística e ambiental pela proximidade com a Área de Proteção Ambiental Costa das Algas, tendo o objetivo de criar uma zona de amortecimento para os ecossistemas naturais e a preservação ambiental.





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

**TÍTULO III**  
**DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO URBANO**  
**CAPÍTULO I**  
**DOS USOS**

**Art. 80.** Os usos do solo urbano são subdivididos em diferentes categoriais de uso:

- I – Usos Permitidos: envolvem atividades que demonstrem evidente alinhamento com os propósitos urbanísticos da zona ou setor correspondente;
- II – Usos Tolerados: Envolvem atividades cujo nível de adequação à zona ou setor será avaliado caso a caso, pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e sua respectiva Câmara Técnica.

§ 1º. Atividades não descritas em permitidas ou toleradas compreende-se como proibida.

§ 2º. Atividades não mencionadas no Anexo 4 poderão ser analisadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE e seu respectivo enquadramento.

**Art. 81.** Os tipos de usos e atividades serão analisados em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, conforme a seguinte classificação:

**Art. 82.** Ficam vedadas as seguintes situações:

- I - Alteração da finalidade de uso da edificação para a realização de atividades consideradas como proibidas na zona de uso em que a edificação está situada;
- II - Execução de quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificações destinadas à implementação de atividades consideradas como proibidas na zona de uso da edificação, que resultem no aumento da prática da atividade proibida, exceto em casos de obras essenciais para a segurança e higiene das edificações;
- III - Implementação de atividades como matadouros, curtumes, vazadouros de lixo, aterros sanitários e cultivos agrícolas que atraem aves, consideradas de natureza perigosa conforme as resoluções do CONAMA;







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - Estabelecimento de postos de abastecimento de veículos em uma distância inferior a 300 metros de escolas, creches e hospitais, ou vice-versa.

CAPÍTULO II  
DAS ATIVIDADES

**Art. 83.** 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.

**Art. 84.** As atividades não residenciais classificam-se nos seguintes grupos, constantes no Anexo 4 desta Lei:

**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.





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

**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.

**Art. 85.** Com o intuito de estabelecer a determinação e categorização de usos e atividades considerando o impacto urbano e ambiental, é essencial levar em conta os seguintes parâmetros:

**I – Quanto ao impacto ambiental:**

- a)** Poluição sonora, referente à emissão de ruídos provenientes do uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- b)** Poluição atmosférica, relacionada à emissão na atmosfera de matéria ou energia originária de processos de produção ou transformação;
- c)** Poluição hídrica, ligada à liberação de efluentes capazes de alterar a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- d)** Geração de resíduos sólidos, envolvendo a produção, manipulação ou armazenamento de resíduos sólidos, com potenciais riscos ao meio ambiente e à saúde pública.

**II – Quanto ao impacto na mobilidade urbana:**







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

- a) Geração de Tráfego pesado: envolve a operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares, apresentando lentidão de manobra, com ou sem utilização de cargas;
- b) Geração de tráfego intenso: relaciona-se a atividades que atraem um número significativo de pessoas, devido ao porte do estabelecimento, concentração de pessoas ou veículos, gerando um grande número de vagas de estacionamento e áreas de embarque e desembarque criadas ou necessárias;

**III – Quanto ao impacto urbanístico:**

- a) Interferência significativa na infraestrutura urbana;
- b) Interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- c) Necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;
- d) Interferência significativa na paisagem urbana;
- e) Interferência significativa na vizinhança.

**Art. 86.** A análise técnica dos impactos urbanos para fins de enquadramento quanto ao grupo de atividades não exclui a necessidade de licenciamento ambiental ou Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos casos que a legislação exigir.

**CAPÍTULO III**  
**DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 87.** Entende-se por Sistema Viário a rede destinada a:

- I – Facilitar o deslocamento de pessoas e bens, incluindo as vias designadas para a circulação de pedestres, ciclistas e outros meios de transporte não motorizados;
- II – Atender às vias específicas para o tráfego de veículos automotores de transporte coletivo;
- III – Destinar vias exclusivas para a circulação de veículos de carga;
- IV – Disponibilizar vias para o tráfego de veículos automotores de transporte individual;
- V – Providenciar áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas;
- VI – Estabelecer áreas de estacionamento para veículos automotores e pontos de parada para o transporte coletivo.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO I  
DA HIERARQUIA VIÁRIA

**Art. 88.** A hierarquia viária visa classificar as vias de acordo com sua função, o tipo predominante de tráfego e suas características de integração nas diversas escalas urbanas.

**Art. 89.** A hierarquia viária desempenha um papel crucial na delimitação de áreas centrais, na identificação de eixos dinâmicos e na gestão dos fluxos urbanos, contribuindo para uma distribuição equitativa desses fluxos nas vias e promovendo a acessibilidade em suas diversas categorias.

**Art. 90.** A hierarquia do sistema viário de Fundão fica definida com base na classificação abaixo constante no Anexo 7:

- I – Rodovias Federais são aquelas que atravessam a zona urbanizada do município, com tráfego contínuo, conectando diferentes municípios;
- II – Avenidas Principais são as vias internas que desempenham um papel crucial na articulação municipal, permitindo conexões de média ou longa distância;
- III – Ruas Coletoras são vias que conectam as vias locais às principais artérias;
- IV – Ruas Locais são vias destinadas principalmente ao acesso local ou áreas restritas;
- V – Estradas Vicinais são as demais vias municipais localizadas fora do perímetro urbano;
- VI – Calçadões são espaços públicos projetados especificamente para pedestres, com características paisagísticas e ambientais exclusivas.

**Art. 91.** As vias projetadas deverão dar continuidade às vias existentes, enquadrando-se na hierarquização viária, através de análise do fluxo futuro, considerando os índices urbanísticos previstos para a região, contando com a faixa de domínio e recuo definidos nos projetos viários previsto nos Anexos 6 e 7 e inclusões que vierem a ser feitas através de Decreto do Executivo Municipal.







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

**Art. 92.** As vias projetadas deverão respeitar a legislação ambiental e o patrimônio histórico do Município.

**Art. 93.** A determinação das dimensões de calçadas, ciclovias, espaços de estacionamento e inclinações máximas das vias públicas, em novos projetos de urbanização e reabilitação de áreas urbanas e rurais, é estabelecida conforme a hierarquia viária à qual pertencem e de acordo com os detalhes presentes nos Anexos 5, 6 e 7 desta Lei.

**Art. 94.** A seção das vias de uso público, para novos projetos de urbanização e reestruturação de áreas urbanas e rurais são definidas de acordo com a hierarquia viária à qual a via pertence e de acordo com o Anexo 7.

**Art. 95.** A identificação e classificação funcional das novas vias serão estabelecidas por Decreto do Executivo Municipal, mediante aprovação pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**SEÇÃO II**  
**DO PROJETO CICLOVIÁRIO**

**Art. 96.** O Poder Público Municipal deverá elaborar o Plano de Sistema Cicloviário no prazo de 360 dias conforme diretrizes dessa lei.

**Art. 97.** Ficam definidos três tipos de faixas cicláveis:

I – Ciclovia refere-se ao espaço designado exclusivamente para o tráfego de bicicletas, segregado da pista de rolamento dos demais modos por um desnível mínimo de 0,20m (vinte centímetros), frequentemente situado em um nível superior à pista de veículos motorizados, podendo estar ao longo do canteiro central ou nas calçadas laterais;

II – Ciclofaixa refere-se ao espaço destinado à circulação de bicicletas, adjacente à pista de rolamento de veículos automotores, separado por pintura e/ou elementos





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

delimitadores, conhecidos como tachas, conforme definido pelo Código Brasileiro de Trânsito;

III – Faixa Compartilhada refere-se a faixas de uso conjunto para modos de transporte não motorizados, podendo ser compartilhadas de maneira integral – uso misto contínuo ou em horários pré-determinados.

**Art. 98.** São objetivos básicos das ciclovias, ciclofaixas e faixas compartilhadas:

I – Facilitar o uso eficiente de um meio de transporte não motorizado para a locomoção da população, oferecendo uma alternativa de custo inferior ao transporte motorizado e promovendo atividades físicas, além do uso de um meio de transporte ambientalmente mais sustentável;

II – Contribuir para a humanização de espaços de trânsito e impulsionar o comércio e os serviços locais;

III – Estabelecer conexões entre diferentes áreas do município, visando atender às demandas de deslocamento da população;

IV – Servir como opção para os deslocamentos cotidianos da população, como trajetos entre casa e trabalho, com o intuito de reduzir a dependência do automóvel para percursos de curta e média distância;

V – Cobrir uma ampla gama de bairros, considerando sempre o percurso e as inclinações máximas viáveis.

VI – Servir como opção de deslocamento para fins de lazer, através de um passeio seguro fora das vias de principal fluxo.

**Art. 99.** A implementação de ciclovias, ciclofaixas e faixas compartilhadas deve incluir comunicação e sinalização apropriadas para assegurar a segurança dos usuários.

**Art. 100.** Nas demais regiões rurais, o fluxo de bicicletas ocorrerá de forma compartilhada com automóveis, devendo conter equipamentos de apoio, como mobiliário urbano adequado, paraciclos, além de sinalização.







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Parágrafo Único.** Em caso de rodovias ou vias de tráfego de cargas, o fluxo de bicicletas ocorrerá em separado.

**Art. 101.** Os prédios públicos, industriais, instituições de ensino, centros comerciais, condomínios residenciais, edifícios residenciais multifamiliares, escritórios públicos ou privados, salas comerciais, hotéis, parques, áreas de lazer e outros espaços com alto fluxo de pessoas devem incluir instalações para estacionamento de bicicletas, como bicicletários e/ou paraciclos, como parte integrante da infraestrutura de apoio a esse meio de transporte.

**Art. 102.** O paraciclo é o local destinado ao estacionamento de bicicletas, por um período de curta duração, somente por algumas horas, em espaço público, equipado com dispositivos para acomodação delas.

**Art. 103.** A região destinada ao estacionamento de bicicletas pode ocupar a área correspondente ao recuo frontal das edificações, sem, contudo, interferir nas áreas de calçadas ou destinadas à circulação de pedestres.

**Art. 104.** O número de vagas destinadas ao estacionamento de bicicletas nas áreas internas dos edifícios consta no anexo 5.

**TÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 105.** O uso e ocupação do solo seguirão os requisitos estabelecidos na legislação ambiental municipal, assim como no Código de Obras, de Posturas, Parcelamento do Solo Urbano e demais normas aplicáveis.

**Parágrafo Único.** Qualquer indivíduo que cometer infração relacionada ao estabelecido nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades previstas no Código de Obras e suas regulamentações, assim como no Código de Posturas do Município.





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

**Art. 106.** Para o cálculo da taxa de ocupação em escolas e instituições voltadas para a educação e assistência social, considerando os espaços destinados ao lazer, circulação e esportes, incluindo aqueles que podem ser cobertos ou fechados, será possível considerar apenas 50% dessa área construída para efeitos da taxa de ocupação. Essa medida visa garantir que, no total do cálculo da taxa de ocupação de toda a área edificada no terreno, não seja excedido o percentual máximo permitido para a zona em que o terreno está localizado.

**Art. 107.** Qualquer atividade que não tenha sido especificada na presente Lei deverá ser analisada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e/ou pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE.

**Art. 108.** Os empreendimentos classificados por legislações estaduais e federais como geradores de impacto ambiental, devido à sua categoria, porte ou natureza, e que possam ocasionar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, além de sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, estarão sujeitos à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e licenciamento especial pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 109.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito,  
em 28 de agosto de 2024.

  
**GILMAR DE SOUZA BORGES**







Fonte: SSQLink, 2013  
 Sistema de Informação Geográfica  
 Santa Leopoldina, Setembro/2007



**Legenda**

- MACROZONAMENTO**
- Macrozona de Turismo Sustentável - MTS
  - Macrozona de Desenvolvimento Urbano - MURB
  - Macrozona de Conservação - MC
  - Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável - MDR
  - Macrozona de Turismo Litorâneo - MTL
  - Macrozona Urbana - MURB
- RODOVIAS**
- BR-101
  - ES-010
  - ES-124
  - ES-261
  - ES-264



Município de Fundão  
 PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM  
 Mapa: Macrozonamento

Responsáveis Técnicos  
 Arq. Hansley Dampeis Pereira - CAU 41103440  
 Arq. Patrícia dos Santos Madeira - OAU 273950







Plano Diretor  
Fundão - RJ  
ZONEAMENTO  
Sede

- Legenda**
- PERÍMETRO URBANO
  - RODOVIAS FUNDÃO
  - BR-101
  - ES-261
- ZONEAMENTO**
- EXO DE DINAMIZAÇÃO 1 - ED 01
  - ZONA DE MÉDIA DENSIDADE - ZMD
  - ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD
  - ZONA DE CHACARA - ZCH
  - ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - ZPP
  - ZONA ESPECIAL - ZE
  - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3 - ZEIS 03
  - ZONA INDUSTRIAL - ZI

Município de Fundão  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM1  
Mapa: Zoneamento Sede

Responsáveis Técnicos  
Ara. Henrique Rampelli Pereira - CNU A13304-0  
Ara. Patrícia dos Santos Moreira - CNU 27919-9



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ANEXO II - MAPA DE ZONEAMENTO  
II - Zoneamento Timbuli

978000.000

979500.000

981000.000

7782000.000

7780500.000

979000.000

500

1.000 m

979500.000

981000.000

Serra



7780500.000

7782000.000



Plano Diretor  
Fundação  
ZONEAMENTO  
Timbuli

**Legenda**

PERIFÉRICO URBANO

RODOVIAS FUNDAÇÃO

BR-101

ES-261

ZONEAMENTO

ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD

ZONA DE CHACARA - ZCH

ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - ZPP

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 4 - ZEIS 04

ZONA INDUSTRIAL - ZI

Município de Fundação  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM

Mapa: Zoneamento Timbuli

Responsáveis Técnicos  
Ary Honorio Buarque Serra - Cdu 411036-0  
Ary Pereira dos Santos Serra - Cdu 2545-0

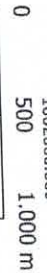


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Fonte: SQLink, 20234  
Sistema de Projeção: UTM - Fuso 24S  
Datum Horizontal: Spher 23SP



Plano Diretor  
ZONEAMENTO  
Praia Grande

- Legenda**
- Permissão Urbana
  - RODOVIAS
  - ES-010
  - ES-261
- ZONEAMENTO**
- EIXO DE DINAMIZAÇÃO 2 - ED2
  - ZONA DE ALTA DENSIDADE - ZAD
  - ZONA DE MÉDIA DENSIDADE - ZMD
  - ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD
  - ZONA DE CHACARA - ZCH
  - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEU 1
  - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2
  - ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE
  - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
  - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
  - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL - ZIA

Município de Fundação  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM  
Mapa: Zoneamento Praia Grande

Responsáveis Técnicos  
Ary, Hélio, Sérgio, Sérgio - CAU A11038-0  
Ary, Patrícia dos Santos Medeira - CAU 27916-0



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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

Anexo 3 – Tabela de Índices Urbanísticos

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1)</sup> (2)(3)(4)	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(5)(9)(11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(8)</sup>			PARCELAMENTO	
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação <sup>(3)</sup>								1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação <sup>(3)</sup>		2,4	75%	10%	8	32m	3m	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.	12m	300m <sup>2</sup>
Multifamiliar <sup>(3)(4)</sup>								3m	3m		
Residencial Multifamiliar		2,4	75%	10%	3	12m	5m	3m	3m	12m	300m <sup>2</sup>
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1, 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2		2,4	75%	10%	3	12m	5m	3m	3m	12m	300m <sup>2</sup>
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(6)</sup>											
Atividades do Grupo 3		2,4	75%	10%	3	12m	5m	3m	3m	12m	300m <sup>2</sup>

(1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.



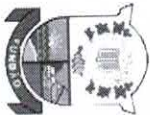


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.







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

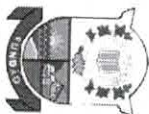
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS  
EIXO DE DINAMIZAÇÃO 2 - ED 2 (Praia Grande)

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS (1)(2)(3)(4)	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(9)(9)(11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	ÍNDICES			PARCELAMENTO	ÁREA MÍNIMA
							AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)				
							FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	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	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.	12m	300m²
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1, 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (6)											

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.



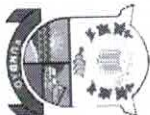


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.







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

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1) (2) (3) (4) (11)</sup>	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1) (5) (8) (10)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(8)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(9)</sup>			TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITTIDOS							FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(3)</sup>											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(3) (4)</sup>		3,0	75%	10%	4	16m	3m	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.	12m	300m <sup>2</sup>
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)		3,0	75%	10%	4	16m	3m	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.	12m	300m <sup>2</sup>
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(7)</sup>	Indústrias de Pequeno e Médio Porte <sup>(12) (13)</sup>	3,0			3	12m	5m	3m	3m		

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.





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

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilharem o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (7) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (8) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (9) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (10) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (11) No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.
- (12) Os estabelecimentos que se enquadrarem no grupo de atividades **Industriais de Pequeno Porte** têm uma área construída associada à atividade de até 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e operam sob condições que não geram incômodo aos vizinhos nem causam impactos ao meio ambiente.
- (13) O grupo de atividades **Industriais de Médio Porte** inclui as atividades listadas como Indústria de Pequeno Porte, além de estabelecimentos com área construída associada à atividade acima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que as condições operacionais não causem incômodo à vizinhança ou tenham impactos no meio ambiente.







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

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

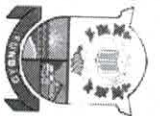
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1) (2) (3) (4) (12)</sup>	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1) (5) (8) (10)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(6)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MINIMA	ÁREA MINIMA
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura para aberturas	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(1) (2)</sup>								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) Atividades do Grupo 1 e 2 Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(7)</sup>	Indústrias de Pequeno e Médio Porte <sup>(12) (13)</sup>	3,0	75%	10%	8	32m	3m	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.		

(1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.

(2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.





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

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilharem o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (7) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (8) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (9) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (10) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (11) No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.
- (12) Os estabelecimentos que se enquadrarem no grupo de atividades **Industriais de Pequeno Porte** têm uma área construída associada à atividade de até 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e operam sob condições que não geram incômodo aos vizinhos nem causam impactos ao meio ambiente.
- (13) O grupo de atividades **Industriais de Médio Porte** inclui as atividades listadas como Indústria de Pequeno Porte, além de estabelecimentos com área construída associada à atividade acima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que as condições operacionais não causam incômodo à vizinhança ou tenham impactos no meio ambiente.







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

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1) (2) (3) (4) (12)</sup>	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1) (5) (9) (11)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(7)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS		2,0	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura para aberturas	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
								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.		
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(3)</sup>											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(3) (4)</sup>											
Residencial Multifamiliar		6,0			10	40m	3m	1,5m com abertura para aberturas com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(8)</sup>	Indústrias de Pequeno e Médio Porte <sup>(13) (14)</sup>	3,0			3	12m	5m	3m	3m		

(1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.



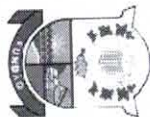


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.
- (13) Os estabelecimentos que se enquadraram no grupo de atividades **Industriais de Pequeno Porte** têm uma área construída associada à atividade de até 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e operam sob condições que não geram incômodo aos vizinhos nem causam impactos ao meio ambiente.
- (14) O grupo de atividades **Industriais de Médio Porte** inclui as atividades listadas como Indústria de Pequeno Porte, além de estabelecimentos com área construída associada à atividade acima de 350,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que as condições operacionais não causem incômodo à vizinhança ou tenham impactos no meio ambiente.







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

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS (1)(2)(3)(4)(12)	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(5)(9)(11)	TO MÁXIMA (2)	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS (10)	TESTADA MINIMA	ÁREA MINIMA
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)								1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3)(4)			75%	10%							
Residencial Multifamiliar					8	32m					
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)		4,0									
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (6)											

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.



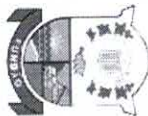


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.







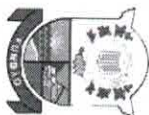
**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1) (2) (3) (4) (13)</sup>	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1) (5) (9) (11)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(7)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS <sup>(10)</sup>	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m					
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(3)</sup>							1,5m com abertura	1,5m com abertura			
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(3) (4)</sup>							1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos. obrigatoriamente	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos. obrigatoriamente			
Residencial Multifamiliar		3,0	75%	10%	4	16m	3m			12m	300m <sup>2</sup>
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do											





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

Grupo 1 e 2									
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(8)</sup>								1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam detidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.







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

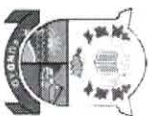
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDAÇÃO**  
**ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**

**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1, 2, 3 e 4 – ZEIS 1 (Praia Grande), ZEIS 2 (Praia Grande), ZEIS 3 (Sede) e ZEIS 4 (Timbuí)**  
**TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO**

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

- (1) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (2) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (3) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (4) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (5) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (6) Para efeitos de regularização fundiária, o município terá a prerrogativa de estabelecer índices específicos.
- (7) Os projetos habitacionais de interesse social autorizados nas zonas especiais de interesse social pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Fundão, terão gabarito máximo de 4 pavimentos, coeficiente de aproveitamento 2,5, taxa de ocupação de 70% e afastamento frontal de 3m.
- (8) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS  
ZONA INDUSTRIAL - ZI

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS <sup>(1)</sup>	ÍNDICES	AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(3)</sup>			PARCELAMENTO						
		FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA					
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(4) (5)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(2)</sup>					
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 <sup>(6) (7) (8)</sup>											

- (1) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilharem o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (2) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (3) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (4) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (5) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (6) Os estabelecimentos que se enquadraram no grupo de atividades Industriais de Pequeno Porte têm uma área construída associada à atividade de até 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e operam sob condições que não geram incômodo aos vizinhos nem causam impactos ao meio ambiente.
- (7) O grupo de atividades Industriais de Médio Porte inclui as atividades listadas como Indústria de Pequeno Porte, além de estabelecimentos com área construída associada à atividade acima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que as condições operacionais não causem incômodo à vizinhança ou tenham impactos no meio ambiente.
- (8) O grupo de atividades usos Industriais de Grande Porte corresponde às atividades listadas Indústria de Pequeno Porte e Indústria de Médio Porte mais os seguintes estabelecimentos com área construída vinculada a atividade acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e condições operacionais que podem ou não causarem incômodo à vizinhança ou sejam ou não modificadoras do meio ambiente.







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

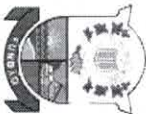
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ANEXO 3- TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS  
ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS (1)(2)(3)(4)(11)	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)(5)(8)(10)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (6)	ÍNDICES			PARCELAMENTO TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS (9)		
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)		0,8			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		3,0	50%	10%	4	16m	3m	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.	20m	600m²
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1)											
Atividades do Grupo 1											
Hospedagem (7)											

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.



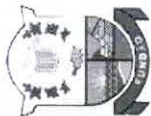


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (7) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (8) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (9) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do terreno e a laje do último pavimento.
- (10) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (11) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.







## PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

USOS <sup>(1)(6)</sup>		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (2),(4),(5)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO			
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		
Residencial Unifamiliar													
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(1)</sup>													
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1)		0,5	30%	40%	3	12m	5m	3m	3m	20m		2.000m <sup>2</sup>	
Atividades do Grupo 1													
Hospedagem <sup>(3)</sup>	Atividades do Grupo 2												

- (1) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (2) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (3) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (4) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados, para áreas definidas como Chácaras, o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15.
- (5) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (6) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.





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

**ANEXO 4 – GRUPO DE ATIVIDADES**

**CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPOS - FUNDÃO**

**GRUPO 1 – G1 – RESIDENCIA UNIFAMILIAR, RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR, COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL**

Corresponde aos seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade incluindo as áreas descobertas, excetuado o estacionamento, até 500,00m<sup>2</sup>:

- Academias de dança;
- Academias de ginástica e centros de saúde física – atividades de condicionamento físico (fitness);
- Açougue e casas de carne e aves abatidas;
- Agências de Serviços em geral (serão todas as agências não descritas nos 4 grupos);
- Albergues, inclusive assistenciais;
- Atividade de criação de conteúdo publicitário de estandes para feiras e exposições;
- Atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida;
- Atividades auxiliares da justiça;
- Atividades de apoio à pesca e caça esportivas;
- Atividades de artistas plásticos, escultores, pintores, criadores de desenho animado, jornalistas independentes e escritores;
- Atividades de decoração, lapidação, gravação, espelhação, bisotagem, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro ou cristal;
- Atividades de despachantes em geral;
- Associações patronais, empresariais e profissionais;
- Atividades esportivas e de lazer em geral;
- Atividades de representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores, motocicletas e motonetas que, sob contrato, comercializam mercadorias no atacado por conta e em nome de terceiros e fazem a intermediação entre compradores e vendedores, inclusive pela internet, mediante pagamento de honorários ou de comissão;







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

- Atividades de sonorização e iluminação de salas de teatro, de música e de outros espaços dedicados a atividades artísticas e culturais;
- Atividades de tatuagem;
- Atividades dos serviços de tecnologia da informação;
- Atividades ligadas à concessão de patentes e ao registro de marcas, desenhos industriais, contratos de transferência de tecnologia, indicações geográficas e programas de computador;
- Banco de sangue, de esperma, de leite humano e de órgãos, quando em unidades independentes de hospitais;
- Bancos de células e tecidos humanos e bancos de ossos, quando em unidades independentes de Hospitais;
- Bar, Choperia, whiskeria especializados em servir bebidas alcoólicas, com ou sem entretenimento, ao público em geral;
- Barbearia e cabeleireiro;
- Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos públicos;
- Bolsa de mercadorias, de valores;
- Caixas eletrônicos de banco;
- Cantina - serviço de alimentação em caráter privativo, através de exploração própria ou por terceiros;
- Capela Mortuária;
- Cartório e tabelionato;
- Casas de cultura;
- Casas Lotéricas - atividades de venda de bilhetes de jogos da sorte e apostas e o recebimento de contas de telefone, gás, luz, água e de outros títulos de valores
- Centro de apoio a pacientes com doenças crônicas;
- Centro de reabilitação para dependentes químicos sem alojamento;
- Centro e núcleo de reabilitação física: atividades de fisioterapia;
- Charutaria e tabacaria;
- Chaveiros;
- Churrascaria;
- Clínicas em geral (serão todas as clínicas não descritas nos 4 grupos);
- Clubes sociais, esportivos e similares;
- Comércio atacadista de madeira, material de construção, ferragens e ferramentas;





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

- Comércio atacadista de suprimentos para informática;
- Companhias de teatro;
- Confeção e montagem, por costura, de artigos do vestuário, para adultos e crianças, de qualquer natureza e para qualquer uso, confeccionadas em série ou sob medida;
- Consultoria Esotérica – atividades de astrólogos e videntes;
- Cooperativas em geral (serão todas as cooperativas não descritas nos 4 grupos);
- Corretoras em geral (serão todas as corretoras não descritas nos 4 grupos);
- Cunhagem de moedas e medalhas,
- Cursos de pilotagem;
- Distribuidoras de títulos e valores mobiliários;
- Empresas prestadoras de serviços em geral (serão todas as empresas prestadoras de serviços não descritas nos 4 grupos);
- Empresa de entrega rápida, com atividades de entrega de mercadorias do comércio varejista, serviço de alimentação e entrega de jornais e revistas no endereço do cliente;
- Escritório de contato para Auto-Socorro Volante;
- Escritório de empresa de beneficiamento de cereais;
- Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano;
- Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza;
- Escritórios e consultórios em geral (todos não descritos nos 4 grupos)
- Escritório de profissionais liberais;
- Estabelecimento de ensino em geral (serão todos os estabelecimentos não descritos nos 4 grupos);
- Estabelecimentos de jogos de fliperamas e jogos eletrônicos recreativos, exceto casas de bingo;
- Estabelecimentos de jogos de sinuca, bilhar e similares;
- Estúdios de gravação de som e de edição de música e vídeos;
- Estúdios de radiodifusão;
- Estúdios fotográficos e filmagem de festas e eventos;
- Exploração de jogos de azar e apostas através de sorteio via televisão, telefone, revistas e internet;
- Exploração de pedalinhos, de trenzinhos recreativos e caiaques;







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

- Fabricação de pequeno porte em geral (serão todas as fabricações de pequeno porte não descritas nos 4 grupos);
- Factoring – sociedades de fomento mercantil;
- Farmácias e drogarias – Comércio varejista de produtos farmacêuticos sem manipulação de fórmulas;
- Farmácias homeopáticas – comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos;
- Financeiras – instituições dedicadas basicamente a operações de crédito, para financiamento de compra de bens, serviços e capital de giro ao consumidor ou usuário final;
- Fotocópias, plotagem, digitalização, e serviços correlatos;
- Funerárias e serviços relacionados;
- Galeria de arte;
- Gestão de instalações de esportes;
- Igrejas, templos, mosteiros, conventos;
- Imobiliária;
- Laboratório de anatomia patológica e citológica;
- Laboratório de prótese dentária;
- Laboratórios clínicos;
- Laboratórios fotográficos;
- Lanchonetes, pastelarias, cafés, casas de chá, de sucos e similares;
- Lapidação de gemas;
- Lavanderias, tinturarias e toalheiros;
- Lan House: salas de acesso à Internet;
- Livraria – comércio varejista de livros, inclusive didáticos;
- Locação de aparelhos de jogos eletrônicos, livros e revistas;
- Locação de equipamentos científicos, médicos e hospitalares, sem operador;
- Locação de equipamentos de sonorização;
- Locação de equipamentos para festas;
- Locação de fliperamas, mesas de bilhar, de sinuca e acessórios;
- Locação de mão-de-obra temporária;
- Locação de máquinas e equipamentos para escritórios, inclusive computador e equipamento telefônico;





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

- Locação de material e equipamento esportivo;
- Locação de material médico e paramédico;
- Locação de móveis, utensílios e aparelhos de uso doméstico e pessoal, inclusive instrumentos musicais;
- Locação de objetos do vestuário, jóias, calçados e acessórios;
- Locação de plantas e flores;
- Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines – comércio varejista não especializado sem predominância de gêneros alimentícios em estabelecimentos de pequeno porte que oferecem miudezas, quinquilharias e outras mercadorias variadas;
- Lojas duty free – comércio varejista não especializados sem predominância de produtos alimentícios, localizados na zona primária de aeroportos internacionais;
- Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório;
- Manutenção e reparação de equipamentos de comunicação;
- Manutenção e reparação de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico;
- Mercarias, minimercados e armazéns – Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios;
- Montagem de brinquedos e jogos recreativos;
- Oficina de costura;
- Operador de transporte multimodal – OTM, realiza o transporte multimodal de carga da origem até o destino, por intermédio de terceiros;
- Organização e exploração de atividades esportivas;
- Padaria, confeitaria e panificadora – comércio varejista de pães e roscas, bolos, tortas e outros produtos de padaria;
- Papelaria;
- Peixaria – comércio varejista de pescados, crustáceos e moluscos frescos, congelados, conservados ou frigorificados;
- Pensão;
- Pesca - recolhimento de organismos aquáticos vivos, plantas e animais; e serviços relacionados;
- Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas, naturais, sociais e humanas;







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

- Pet Shop;
- Pizzaria;
- Postos de correio, franqueados ou próprios;
- Prestação de serviços complementares da atividade de transportes aéreos;
- Prestação de serviços de estampa (silck-screen);
- Prestação de serviços de informática;
- Prestação de serviços de telecomunicações e serviços conexos (escritório);
- Produção de sementes e mudas;
- Produção e promoção de eventos e competições esportivas com ou sem infraestrutura;
- Produção, organização e promoção de artes cênicas, circenses, espetáculos teatrais, marionetes, musicais e de dança e eventos culturais e similares;
- Remanufatura de cartuchos e toners usados;
- Reparação de artigos do mobiliário, inclusive os serviços de estofador;
- Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos não motorizados, - inclusive instalação de acessórios;
- Reparação de jóias, cronômetros e relógios;
- Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos;
- Reprodução de mídias gravadas em qualquer suporte, a partir de matrizes;
- Restauração de obras de arte;
- Restauração e conservação de lugares e prédios históricos;
- Restaurante, inclusive fast-food;
- Salão de beleza;
- Salas de música;
- Sapateiro – reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem;
- Sede de empresas e unidades administrativas locais;
- Serviço de corte e acabamento de calçados de couro;
- Serviço de perfuração e construção de poços de água;
- Serviços de acabamento e manutenção em obras de engenharia civil (chapisco, emboço e reboco, impermeabilização, pintura, polimento, colocação de revestimentos em paredes e pisos, aplicação de resinas, colocação de esquadrias e vidro);
- Serviços de acupuntura;
- Serviços de assistência social sem alojamento;





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

- Serviços de decoração e instalação de equipamentos para festas;
- Serviços de encadernação e plastificação;
- Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares;
- Serviços de instalação de toldos e persianas;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de equipamentos e instrumentos ópticos;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas de escritório;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de peças e acessórios para veículos automotores, motocicletas e motonetas;
- Serviços de instalação, manutenção e reparo dos sistemas elétrico, de ventilação e refrigeração, hidráulico, contra incêndio, sanitário e de gás, de limpeza a vácuo em construções em geral;
- Serviços de jardinagem (inclusive plantio de gramado), paisagismo e poda de árvores;
- Serviços de leiloeiros;
- Serviços de limpeza de fachadas, com jateamento de areia ou vapor;
- Serviços de microfilmagem;
- Serviços de montagem de móveis de qualquer material para consumidor final;
- Serviços de montagem e desmontagem de estandes para feiras e eventos;
- Serviços de pré-impressão e de acabamentos gráficos;
- Serviços de promoção de planos de assistência médica e odontológica;
- Serviços de remoção de pacientes;
- Serviços de sinalização com pintura em vias urbanas, ruas e locais para estacionamento de veículos;
- Serviços de tradução, interpretação e similares;
- Serviços de tratamentos térmicos, acústicos ou de vibração;
- Serviços domésticos (agência);
- Serviços especializados para a construção civil: demolição, preparação do terreno, preparação dos canteiros de obras;
- Serviços industriais de facção: corte e costura de golas, punhos ou outras partes das roupas;
- Serviços subaquáticos em geral;







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

- Serviços de táxi aéreo e locação de aeronave com tripulação;
- Sindicato e sede de partidos políticos;
- Sociedades de capitalização;
- Sorveteria.

**GRUPO 1 – G1**

Atividades enquadradas em G1 sem limite de área:

- Asilos: instituições de assistência social a idosos sem condições econômicas para se manterem prestadas em estabelecimentos públicos, filantrópicos ou privados;
- Centro comunitário e associação de bairro;
- Edifícios de Escritórios e Consultórios em geral (todos não descritos nos 4 grupos)
- Educação Infantil – creches;
- Educação infantil – pré-escola;
- Ensino Fundamental;
- Posto de saúde pública.





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

**GRUPO 2 – G2**

Corresponde às atividades listadas como G1 e mais os seguintes estabelecimentos, com área total vinculada à atividade, incluindo as áreas descobertas, excetuando o estacionamento, até 1.000,00m<sup>2</sup>.

- Agência dos Correios;
- Agência de produção de filmes em qualquer suporte (película, vídeo e DVD) para publicidade;
- Alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos Apart-Hotel;
- Armazéns gerais – atividades de armazenamento e depósito de mercadorias, inclusive em câmaras frigoríficas e silos, de todo tipo de produto, sólido, líquido e gasosos, por conta de terceiros, com ou sem emissão de warrants;
- Atividades dos representantes e agentes do comércio a varejo e por atacado de veículos automotores, motocicletas e motonetas, incluindo peças e acessórios novos e usados;
- Auto-escola;
- Bancos e casas bancárias;
- Boates, danceterias, salões de dança de bailes e similares;
- Borracharia;
- Bufê – serviço de alimentação para eventos e recepções;
- Camping;
- Canil - criação de animais domésticos, alojamento e adestramento de animais domésticos e cães de guarda;
- Canteiro central: construtoras, incorporadoras, para obras de infra-estrutura;
- Casas de festas e eventos;
- Casas de shows;
- Centro de diagnóstico por imagem: realiza exames de ressonância magnética, tomografia, densitometria óssea, mamografia, radiologia médica e ultrassonografia;
- Centro de distribuição de cartas e encomendas dos Correios;







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

- Clínica veterinária;
- Comércio atacadista (serão todas as atividades atacadista não descritas nos 4 grupos);
- Comércio atacadista de lubrificantes para veículos automotores;
- Comércio atacadista de mármore e granitos (sem beneficiamento);
- Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplanagem, mineração e construção, inclusive partes e peças;
- Comércio atacadista de produtos farmacêuticos para uso humano e veterinário;
- Comércio atacadista de reboques e semi-reboques novos e usados;
- Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas;
- Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios;
- Comércio varejista em geral (serão todas as atividades varejistas não descritas nos 4 grupos);
- Comércio varejista de armas e munições, inclusive peças e acessórios;
- Comércio varejista de embarcações e outros veículos recreativos, inclusive peças e acessórios;
- Comércio varejista de ferro e aço;
- Comércio varejista de fogos de artifício e artigos pirotécnicos;
- Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo - (GLP) em botijões;
- Comércio varejista de produtos alimentícios industrializados - lojas de conveniência;
- Comércio varejista de produtos metalúrgicos;
- Comércio varejista de refeições prontas, sem consumo no local;
- Comércio varejista e atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças;
- Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo;
- Comércio varejista e por atacado de peças e acessórios novos e/ou usados, para veículos automotores, incluindo motocicletas e motonetas;
- Comércio varejista e por atacado de pneumáticos e câmaras-de-ar;
- Comércio varejista e por atacado de veículos automotores novos e/ou usados, incluindo motocicletas e motonetas;
- Comércio varejista e por atacado de veículos automotores sob consignação, incluindo motocicletas e motonetas;





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

- Concessionárias de rodovias, pontes, túneis e serviços relacionados com a atividade;
- Distribuição de água potável e não potável através de caminhões;
- Distribuidora de produtos para bares e mercearias;
- Empresa de edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas, cadastros, listas e outros produtos gráficos;
- Empresa de eliminação de microorganismo nocivos por meio de esterilização em produtos agrícolas, livros e equipamentos médico-hospitalares;
- Empresa de envasamento e empacotamento, associadas ao comércio;
- Empresa de guarda-móveis usados como depósito para móveis, documentos e arquivos;
- Empresa de imunização e controle de pragas urbanas: dedetização, desratização e descupinização;
- Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral;
- Empresa de pulverização e controle de pragas agrícolas;
- Empresa de locação de caçamba para entulhos;
- Empresa de manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos em geral;
- Empresa de testes e análises técnicas de todos os tipos de materiais e de produtos;
- Empresa de transporte aéreo de passageiros e carga;
- Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano;
- Empresa de transporte rodoviário de cargas e mudanças;
- Empresa de vigilância, segurança privada, transporte de valores, inclusive monitoramento de sistemas de segurança;
- Engarrafamento e gaseificação de águas minerais;
- Estúdios cinematográficos;
- Estúdios de televisão;
- Exploração de karts, exceto kartódromo;
- Exploração de máquinas de serviços pessoais operadas por moeda, cartões e fichas;
- Fabricação de adoçantes naturais e artificiais;
- Fabricação de aparelhos e utensílios para correção de defeitos físicos e aparelhos ortopédicos em geral, inclusive sob encomenda;







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

- Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e estuque para uso na construção civil;
- Fabricação de artefatos de tanoaria (barris, tonéis, pipas, entre outros) e de embalagens de madeira;
- Fabricação de artefatos de tecido não tecido para uso odonto-médico-hospitalar: gorros, máscaras protetoras, aventais;
- Fabricação de aviamentos para costura;
- Fabricação de café solúvel, de extratos e concentrados de café;
- Fabricação de calçados para todos os usos e suas partes, de qualquer material e por qualquer processo;
- Fabricação de colchões;
- Fabricação de componentes eletrônicos;
- Fabricação de eletrodos, contatos de carvão e grafita para uso elétrico, eletroímãs e isoladores;
- Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado;
- Fabricação de equipamentos e acessórios para segurança pessoal e profissional;
- Fabricação de escovas, vassouras, esfregões, rodos, espanadores e pincéis;
- Fabricação de esquadrias de metal;
- Fabricação de fermentos, leveduras e coalhos;
- Fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto armado, em série ou sob encomenda;
- Fabricação de estufas e fornos para fins industriais, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados;
- Fabricação de gelo comum;
- Fabricação de instrumentos e materiais ópticos, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de linhas para costurar e bordar;
- Fabricação de luminárias e equipamentos de iluminação;
- Fabricação de material gráfico – Gráficas;
- Fabricação de medicamentos alopáticos e fitoterápicos para uso humano;
- Fabricação de medicamentos para uso veterinário;
- Fabricação de motores elétricos, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de móveis com predominância de madeira, de metal, de material plástico moldados ou extrudados, de vime e junco;





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

- Fabricação de óleos e gorduras vegetais e animais;
- Fabricação de painéis, letras, letreiros e placas, inclusive luminosos;
- Fabricação de placares eletrônicos;
- Fabricação de pneumáticos e de câmaras-de-ar novos para todos os tipos de veículos e máquinas;
- Fabricação de pós-alimentícios;
- Fabricação de produtos de panificação industrial, inclusive congelados;
- Fabricação de produtos de papel para usos doméstico e higiênico-sanitário;
- Fabricação de produtos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado para uso comercial, de escritório e para revestimentos;
- Fabricação de produtos de pasta celulósica e de polpa de madeira moldada;
- Fabricação de produtos derivados do cacau e de chocolate;
- Fabricação de produtos do laticínio e a obtenção de subprodutos do leite;
- Fabricação de produtos para infusão: chá, mate e outras ervas para infusão;
- Fabricação de roupas de proteção e segurança e resistentes a fogo;
- Fabricação de toldos e artefatos de lona;
- Fabricação de troféus esportivos;
- Fabricações de preparações farmacêuticas;
- Farmácias de manipulação – Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas;
- Ferro velho e sucata;
- Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
- Impressão, por qualquer processo (ofsete, flexografia, serigrafia, etc), em qualquer material (papel, plástico, couro, tecido, etc) de jornais, livros, revistas, outros periódicos, impressos de segurança e para uso publicitário;
- Locação de aeronaves;
- Locação de andaimes e plataformas de trabalho sem montagem e desmontagem;
- Locação de contêiner;
- Locação de embarcações, inclusive para fins recreativos e esportivos;
- Locação de máquinas e equipamentos agrícolas;
- Locação de máquinas e equipamentos para construção civil e para demolição;
- Locação de máquinas e equipamentos para extração de minérios e petróleo, sem operador;







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

- Locação de outras máquinas e equipamentos comerciais, industriais e elétricos não especificados neste anexo, sem operador;
- Locação de palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário para eventos, exceto andaimes;
- Locadoras de veículos automotores;
- Locadoras de veículos rodoviários de carga e passageiros;
- Lojas de departamentos ou magazines;
- Manutenção e reparação de baterias e acumuladores elétricos, inclusive para veículos;
- Manutenção e reparação de empilhadeiras, carregadores mecânicos, macacos hidráulicos e outros aparelhos de carga, descarga e manipulação de mercadorias;
- Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para usos industrial e comercial;
- Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos para a indústria do plástico, da madeira e da borracha;
- Manutenção e reparação de máquinas motrizes não-elétricas;
- Manutenção e reparação de tratores de rodas ou de esteira e tratores de uso na extração mineral e construção;
- Metalurgia dos metais preciosos (ouro, prata, platina, etc) e suas ligas;
- Preparação e fiação de fibras têxteis naturais, artificiais e sintéticas;
- Preparação e preservação do pescado e fabricação de conservas de peixes, crustáceos e moluscos;
- Pistas e circuitos para corridas automobilísticas;
- Produção de espetáculos de rodeios, vaquejadas e similares;
- Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores;
- Reforma de pneumáticos usados de todos os tipos para quaisquer veículos e máquinas;
- Representação estrangeira e consulado;
- Salas de espetáculos (até 2.000 m<sup>2</sup>);
- Serviços de acabamento em gesso e estuque, ligados a conclusão e manutenção das construções;
- Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores;
- Serviço de guarda patrimonial;





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

- Serviço de dublagem e/ou mixagem;
- Serviços de galvanotécnica (cromagem, niquelação, cobreagem, estanhagem, douração, zincagem, esmaltagem, anodização, impressão);
- Serviços de instalação de equipamentos para orientação à navegação marítima, fluvial e lacustre;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de equipamentos e instrumentos de medida, teste e controle;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de equipamentos incorporados às construções, como: elevadores, escadas e esteiras rolantes, portas automáticas e giratórias;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de geradores, transformadores, indutores, conversores e motores elétricos;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e aparelhos para as indústrias de celulose, papel, papelão e artefatos;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos de terraplenagem, pavimentação e construção, exceto tratores;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para uso na extração mineral, exceto na extração de petróleo;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para agricultura e pecuária, inclusive tratores agrícolas;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para as indústrias de alimentos, bebidas e fumo;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para as indústrias têxtil, do vestuário, do couro e calçados;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas para a indústria metalúrgica, exceto máquinas-ferramentas;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de máquinas-ferramentas;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de motores, bombas, cilindros hidráulicos e pneumáticos compressores e equipamentos de transmissão para fins industriais;
- Serviços de manutenção e reparação de estufas e fornos para fins industriais;
- Serviços de manutenção de redes de abastecimento de água tratada, redes de coleta e de sistemas de tratamento de esgoto;







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

- Serviços de manutenção e reparação de aeronaves, incluindo a manutenção na pista;
- Serviços de manutenção e reparação de embarcações e estruturas flutuantes;
- Serviços de manutenção e reparação de veículos ferroviários;
- Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores;
- Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores;
- Serviços de manutenção e reparação de embarcações para esporte e lazer;
- Serviços de manutenção e reparação de extintores de incêndio, incluindo carga e recarga;
- Serviços de manutenção e reparação de válvulas industriais;
- Serviços de manutenção e reparação mecânica e elétrica de veículos automotores, motocicletas e motonetas;
- Serviços de montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias; - Serviços de montagem de obras de caldeiraria pesada;
- Serviços de montagem, soldagem e instalação de estruturas metálicas, exceto temporárias;
- Serviços de montagem e instalação de sistemas e equipamentos e iluminação e sinalização em vias públicas, portos e aeroportos;
- Serviço de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão;
- Serviço de reboque de veículos;
- Serviço de sepultamento;
- Serviço de sinalização com pintura em pistas rodoviárias e aeroportos;
- Tecelagem de fios de fibras têxteis naturais, artificiais e sintéticas, exceto malha.

**Obs.: As atividades enquadradas em G2 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitido apenas a implantação de atividades enquadradas em G1, após análise e parecer favorável da CPDM, quando se tratar apenas de escritório administrativo da empresa sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima ligada à atividade do Grupo1. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar licenciado para “Escritório de Contato da Empresa”.**





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

**GRUPO 2 – G2**

Atividades enquadradas em G2 sem limite de área:

- Apart-hotel;
- Boliches;
- Campo desportivo;
- Cemitérios;
- Centro de reabilitação para dependentes químicos com alojamento;
- Cinema;
- Comércio varejista de combustível e lubrificantes para veículos automotores- Posto de Abastecimento;
- Clubes sociais, esportivos e similares;
- Educação profissional de nível técnico e tecnológico;
- Ensino Médio;
- Educação superior: Graduação, pós-graduação e extensão;
- Exploração de edifícios-garagem e parques de estacionamento para veículos;
- Hospital, casa de saúde e repouso, policlínica e maternidade;
- Hotel;
- Instituições Públicas em geral, tais como: de caráter executivo, legislativo e financeiro em todos os níveis do governo; das relações exteriores; da defesa nacional e das forças armadas terrestres; do sistema judicial; da segurança e ordem pública; da defesa civil e seguridade social;
- Motel;
- Museus de todos os tipos;
- Orfanatos;
- Pousadas;
- Pronto-socorro;







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

- Supermercados - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios;
- Teatro.

**GRUPO 2 – G2**

Atividades enquadradas em G2, apenas nas vias coletoras, indicadas no mapa de Hierarquia Viária.

- Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramentas manuais;
- Fabricação de artigos de serralheria;
- Fabricação de esquadrias de alumínio;
- Fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais;
- Fabricação de estruturas de madeira e de artigos de carpintaria para construção;
- Fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e aglomerada;
- Fabricação e montagem de casas de madeira pré-fabricadas;
- Garagem de empresas de ônibus;
- Marcenaria;
- Serrarias com desdobramento de madeira;
- Serrarias sem desdobramento de madeira.





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

**GRUPO 3 – G3**

Corresponde às atividades listadas como G1 e G2 e mais os seguintes estabelecimento, com área total vinculada à atividade, acima de 1.000,00m<sup>2</sup>, incluindo as áreas descobertas com uso voltado para a atividade, excetuando o estacionamento.

- Aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras;
- Atividade de formulação de combustíveis líquidos a partir da mistura de correntes de hidrocarbonetos;
- Atividade de rerrefino de óleos lubrificantes usados ou contaminados;
- Atividades de acabamentos em fios, tecidos, artigos têxteis e em peças do vestuário;
- Atividades de descontaminação do solo, de águas subterrâneas e superficiais, de edificações contaminadas e de áreas de mineração;
- Atividades de serviços de apoio relacionados com a extração de minerais metálicos ferrosos e não ferrosos e minerais não-metálicos;
- Atividades de serviços de apoio relacionados com a extração de petróleo cru e gás natural;
- Beneficiamento de arroz e fabricação de produtos do arroz;
- Beneficiamento de borracha natural e sintética;
- Beneficiamento de café;
- Beneficiamento, moagem, fabricação de produtos de origem vegetal e seus derivados;
- Britamento, aparelhamento de pedras para construção, exceto associado à extração;
- Coleta, tratamento e disposição de resíduos não-perigosos e perigosos;
- Curtimento e outras preparações de couros e peles;







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

- Empresa de envasamento, fracionamento e empacotamento, por processo automatizado ou não, tais como: envasamento de aerossóis, engarrafamento de produtos líquidos, empacotamento de sólidos (à vácuo, com papel alumínio) e embalagem e a etiquetagem de produtos diversos;
- Empresa de transporte dutoviário – transporte por tubulações ou dutos de gases, líquidos, grãos e minérios e atividades correlatas; escritório com área para depósito;
- Empresa de transporte marítimo de cabotagem e longo curso e serviços complementares;
- Empresa de transporte rodoviário de cargas e mudanças;
- Extração de minerais radioativos;
- Extração e/ou beneficiamento de carvão mineral;
- Extração e/ou beneficiamento de minerais metálicos (ferrosos, não-ferrosos, e os preciosos) e não metálicos;
- Extração e/ou beneficiamento de petróleo cru, gás natural, xisto e de areias betuminosas;
- Extração, refino e outros tratamentos do sal marinho e sal-gema;
- Fabricação de adesivos e selantes para uso industrial e doméstico;
- Fabricação de aditivos de uso industrial;
- Fabricação de adubos e fertilizantes, para uso agrícola e doméstico;
- Fabricação de álcool;
- Fabricação de alimentos para animais;
- Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e ampliação do som e vídeo para uso doméstico ou em veículos, inclusive peças;
- Fabricação de aparelhos e dispositivos elétricos e eletrônicos para máquinas e motores industriais;
- Fabricação de aparelhos e equipamentos de ar condicionado para uso industrial e não industrial;
- Fabricação de aparelhos e equipamentos de medida, teste, navegação e controle para usos industriais e não-industriais, incluindo aparelhos de medida de tempo como relógios, cronômetros, parquímetros e temporizadores;
- Fabricação de aparelhos e equipamentos elétricos para sinalização e alarme, segurança e controle de tráfego rodoviário, aéreo, ferroviário e marítimo, exceto sonares;





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

- Fabricação de aparelhos e utensílios para correção de defeitos físicos e aparelhos ortopédicos em geral, inclusive sob encomenda;
- Fabricação de aparelhos elétricos de uso pessoal, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação;
- Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de armações metálicas para a construção civil;
- Fabricação de armas de fogo e munições;
- Fabricação de artefatos de material plástico para uso pessoal, doméstico, industrial e na construção (inclusive tubos e acessórios);
- Fabricação de artefatos diversos de borracha;
- Fabricação de artigos de funilaria e de artigos de metal para uso doméstico e pessoal;
- Fabricação de automóveis, camionetas, utilitários, caminhões e ônibus;
- Fabricação de bancos e estofados para veículos automotores;
- Fabricação de baterias e acumuladores para veículos automotores;
- Fabricação de bicicletas, triciclos não-motorizados, cadeiras de rodas e outros veículos para deficientes físicos com ou sem motor, carrinhos para bebês, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de biocombustíveis;
- Fabricação de brinquedos e jogos recreativos;
- Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores, inclusive de contêiners;
- Fabricação de cal virgem, cal hidratada e gesso;
- Fabricação de calçados de plástico;
- Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório;
- Fabricação de catalisadores;
- Fabricação de casas pré-moldadas de concreto;
- Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel como: pastas químicas, semiquímicas, mecânicas, mecanoquímicas, termoquímicas e de polpa de madeira;







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

- Fabricação de chassis com motor para automóveis, camionetas e utilitários;
- Fabricação de cimento;
- Fabricação de cofres, caixas de segurança, portas e compartimentos blindados;
- Fabricação de compressores para uso industrial e não-industrial, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal;
- Fabricação de defensivos agrícolas e domissanitários;
- Fabricação de eletrodomésticos para uso doméstico, inclusive peças e acessórios
- Fabricação de embalagens de material plástico e metálicas;
- Fabricação de embalagens de vidro e artigos de vidro para usos diversos, de fibra de vidro e de lã de vidro;
- Fabricação de embreagens e variadores de velocidade eletromagnéticos para fins industriais;
- Fabricação de equipamento bélico pesado, exceto veículos militares de combate;
- Fabricação de equipamentos de transmissão para fins industriais, inclusive rolamentos;
- Fabricação de equipamentos hidráulicos e pneumáticos, peças e acessórios, exceto válvulas;
- Fabricação de equipamentos para irrigação agrícola, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de equipamentos transmissores de comunicação, peças e acessórios;
- Fabricação de estruturas metálicas para edifícios, pontes, torres de transmissão, andaimes, inclusive sob encomenda;
- Fabricação de farinha de carne, de ossos e de outros subprodutos de origem animal;
- Fabricação de farinha do pescado para consumo humano ou alimentação animal;
- Fabricação de ferragens eletrotécnicas para instalação de redes e subestações de energia elétrica e telecomunicações (cintas e braçadeiras para postes, parafuso francês e olhal, hastes de aterramento e mão-francesa);
- Fabricação de fibras artificiais e sintéticas;
- Fabricação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não-elétricos para instalações térmicas, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de fósforos de segurança;
- Fabricação de gases industriais ou médicos, líquidos ou comprimidos;





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

- Fabricação de geradores de corrente contínua e alternada, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de hélices e âncoras para embarcações;
- Fabricação de hidróxidos e óxidos dos metais alcalinos, como: hidróxido de potássio e hidróxido de sódio (soda cáustica);
- Fabricação de impermeabilizantes, solventes e produtos afins;
- Fabricação de instrumentos não-eletrônicos e utensílios para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório;
- Fabricação de intermediários para fertilizantes;
- Fabricação de laminados planos e tubulares de material plástico;
- Fabricação de lâmpadas;
- Fabricação de máquinas de escrever, calcular, copiadoras e equipamentos não-eletrônicos para escritório, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral, peças e acessórios, exceto na extração de petróleo;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para a agricultura, avicultura e obtenção de produtos animais, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria de prospecção e extração de petróleo, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria do plástico, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para a indústria têxtil, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias de alimento, bebidas e fumo, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias de celulose, papel e papelão, de artefatos de papel, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para as indústrias do vestuário, do couro e de calçados, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas e equipamentos para saneamento básico e ambiental, inclusive peças e acessórios;







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

- Fabricação de máquinas e equipamentos para terraplanagem e pavimentação, peças e acessórios, exceto tratores;
- Fabricação de máquinas para a indústria metalúrgica, peças e acessórios, exceto máquinas ferramenta;
- Fabricação de máquinas, equipamentos e aparelhos para a indústria da madeira, da borracha, de perfumaria, sabões e vela, de cerâmica, artefatos de cimento e olarias, para a indústria gráfica, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas, equipamentos e aparelhos para transporte e elevação de carga e pessoas, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas-ferramenta, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de materiais abrasivos (lixas de papel e de pano, rebolos de esmeril, pedras de afiar);
- Fabricação de materiais para medicina e odontologia;
- Fabricação de material elétrico e eletrônico para veículos automotores, exceto baterias;
- Fabricação de material elétrico para instalações em circuito de consumo;
- Fabricação de material eletrônico, exceto os de comunicação;
- Fabricação de mídias virgens, magnéticas e ópticas, para gravação de som, imagem ou dados informáticos;
- Fabricação de mobiliário para uso médico, cirúrgico, odontológico e de laboratório;
- Fabricação de motocicletas, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de motores e turbinas, peças e acessórios, inclusive para aviões e veículos rodoviários;
- Fabricação de motores para automóveis, camionetas, utilitários, caminhões e ônibus;
- Fabricação de obras de caldeiraria pesada;
- Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão e papelão ondulado;
- Fabricação de peças e acessórios para o sistema motor, para os sistemas de marcha e transmissão, para o sistema de freios e para o sistema de direção e suspensão de veículos automotores;
- Fabricação de placas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
- Fabricação de pilhas, baterias secas e de acumuladores elétricos, peças e acessórios, exceto para veículos automotores;





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

- Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes, inclusive munição de esporte e artigos pirotécnicos;
- Fabricação de produtos cerâmicos refratários e não-refratários;
- Fabricação de produtos da destilação do carvão mineral;
- Fabricação de produtos de carne e subprodutos não associado ao abate;
- Fabricação de produtos de limpeza e polimento;
- Fabricação de produtos de trefilados de metal, incluindo os padronizados;
- Fabricação de produtos derivados de petróleo produzidos fora de refinarias;
- Fabricação de produtos diversos de minerais não-metálicos (artefatos de amianto e asbesto, de grafita, fibra de vidro, etc);
- Fabricação de produtos do fumo: cigarros, cigarrilhas, charutos, cigarros de palha, filtros para cigarros, fumo de rolo e em corda, fumo desfiado, em pó e pasta, para mascar e rapé;
- Fabricação de produtos do refino do petróleo: gás liquêfeito do petróleo (GLP) gasolina, nafta, gás de nafta craqueada, querosene de aviação, querosene comum, óleo diesel, óleo combustível, gasóleo, gases residuais, parafina, óleos lubrificantes básicos, asfalto (cimento asfáltico), coque de petróleo, alcatrão de petróleo e outros resíduos de petróleo;
- Fabricação de produtos farmoquímicos;
- Fabricação de produtos petroquímicos básicos e intermediários;
- Fabricação de produtos químicos inorgânicos e orgânicos;
- Fabricação de refrescos, xaropes e pós para elaboração de bebidas;
- Fabricação de resinas, termofixas e termoplásticas, e de elastômeros;
- Fabricação de sabões, sabonetes, detergentes sintéticos;
- Fabricação de subestações, casas e cabines de força, quadros de comando, reguladores de voltagem e outros aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica, inclusive peças;
- Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras;
- Fabricação de telefones, secretárias eletrônicas, fac-símiles e de sistemas de intercomunicação, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de tintas de impressão;
- Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas;







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

- Fabricação de transformadores, indutores, conversores, sincronizadores, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de tratores agrícolas, peças e acessórios, exceto motores;
- Fabricação de tratores de rodas e de esteiras para uso na extração mineral e construção, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de válvulas industriais, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de válvulas, torneiras e registros sanitários, inclusive peças;
- Fabricação de veículos de tração animal e de carros e carrinhos de mão para transporte de carga, para supermercados, térmicos para transporte de sorvetes;
- Fabricação de veículos militares de combate, exceto aeronaves militares;
- Fabricação de vidro plano e de segurança;
- Fabricação de vinagres;
- Fabricação do coque a partir do carvão ou do linhito em coquerias independentes (Coquerias);
- Fabricação e engarrafamento de bebidas alcoólicas, não-alcoólicas e as águas envasadas;
- Fabricação e montagem de carroceria de ônibus e ônibus, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação e montagem de equipamentos de informática: mainframes, desktops, laptops e servidores;
- Fabricação e montagem de equipamentos periféricos: impressoras, monitores, teclados e terminais de computadores;
- Fabricação e montagem de veículos automotivos, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação e montagem de veículos ferroviários, inclusive peças e acessórios;
- Fabricação e condicionamento de baterias e acumuladores para veículos automotores;
- Fabricação e refino de açúcar, seus derivados e subprodutos (Usinas de açúcar);
- Frigorífico: abate, preparação de produtos e de conserva de carne e subprodutos;
- Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- Matadouro: abate, preparação de produtos e de conserva de carne e subprodutos;
- Metalurgia do pó, inclusive peças moldadas;





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

- Metalurgia dos metais não-ferrosos e suas ligas;
- Operador de transporte multimodal – OTM, realiza o transporte multimodal de carga da origem até o destino, com frota própria;
- Parque de diversão e parque temáticos – atividades que envolvem a exploração de diversas atrações, como as acionadas por meios mecânicos, as percorridas por cursos d'água e exposições temáticas;
- Pelotização, sinterização e outros beneficiamentos de minério de ferro;
- Posto de abastecimento de aeronaves;
- Preparação de massa de concreto e argamassa para construção;
- Preparação de subprodutos diversos do abate (origem animal);
- Preparação do leite;
- Processamento industrial do fumo;
- Produção de arames de aço (Siderurgia);
- Produção de artefatos estampados de metal;
- Produção de ferro-gusa e ferroligas;
- Produção de forjados de aço e de metais não-ferrosos e suas ligas;
- Produção de laminados longos de aço, exceto tubos (Siderurgia);
- Produção de laminados planos de aço (Siderurgia);
- Produção de peças fundidas de ferro, aço e metais não-ferrosos e suas ligas (Fundição);
- Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço, exceto arames (Siderurgia);
- Produção de semi-acabados de aço (Siderurgia);
- Produção de soldas e ânodos para galvanoplastia (Metalurgia);
- Produção de tubos de aço sem costura e com costura, fundidos, trefilados, retrefilados e flexíveis (Siderurgia);
- Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas;
- Produção florestal - florestas plantadas ou nativas;
- Produção, armazenamento e distribuição de vapor, água quente para aquecimento e ar condicionado;
- Recuperação de materiais metálicos, plásticos, borracha, aparas de papel e papelão e de vidro (separação e transformação de sucatas e resíduos em matérias-primas secundárias);







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

- Serviços de instalação, manutenção e reparação de aparelhos e equipamentos para controle de processos industriais;
- Serviços de instalação, manutenção e reparação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação;
- Serviços de manutenção de redes de distribuição de energia elétrica, de estações e redes de telecomunicações;
- Serviços de manutenção e reparação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica;
- Serviços de manutenção e reparação de fornos industriais, aparelhos e equipamentos não elétricos para instalações térmicas;
- Serviços de manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para a prospecção e extração de petróleo;
- Serviços de manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos, caldeiras geradoras de vapor, caldeiras para aquecimento central, exceto para veículos;
- Serviços de montagem e instalação de tanques, reservatórios metálicos, caldeiras geradoras de vapor, caldeiras para aquecimento central, exceto para veículos;
- Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras;
- Serviços de têmpera, cementação, tratamento térmico do aço e o recozimento de arames;
- Serviços de usinagem (torno, fresa), solda, tratamento e revestimento em metais
- Torrefação e moagem de café;
- Usinas de compostagem.

**Obs.: As atividades enquadradas em G3 poderão ser toleradas nos endereços onde é permitido apenas a implantação de atividades enquadradas em G1 ou G2, quando se tratar apenas de escritório de contato da empresa, sem o exercício efetivo da atividade e obedecendo à área máxima ligada à atividade dos Grupos permitidos no local. Nesse caso no Alvará de Funcionamento deverá constar: licenciado para “Escritório Administrativo da Empresa”.**





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

**GRUPO ESPECIAL**

Corresponde aos seguintes estabelecimentos liberados do tamanho de áreas:

- Aeroclube;
- Aeroporto – operação e gestão e campos de aterrissagem;
- Albergues assistenciais;
- Arenas de rodeio;
- Atividades ligadas ao transporte espacial;
- Atracadores;
- Banco Central;
- Centro de convenções;
- Comércio atacadista de energia elétrica, inclusive importação e exportação;
- Construção de embarcações e estruturas flutuantes, incluindo embarcações para esporte e lazer;
- Construção de shopping centers;
- Construção de portos e terminais marítimos e fluviais;
- Construção e montagem de aeronaves;
- Criação de animais;
- Cultivo de produtos hortícolas e de plantas da floricultura;
- Estação de rádio base – ERB'S;
- Estação de Tratamento de Água (ETA);
- Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);



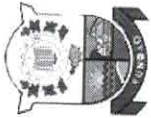




**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

- Estádios de futebol e atletismo;
- Gestão de portos e terminais marítimos e fluviais;
- Hipódromo;
- Jardins botânicos, zoológicos, Horto, Viveiro, Parques Urbanos e Unidades de Conservação;
- Marinas – garagens náuticas, estacionamentos para guarda de embarcações;
- Penitenciária;
- Presídio;
- Serviços de cremação de cadáveres humanos ou de animais;
- Serviços de somatoconservação de cadáveres;
- Terminal pesqueiro;
- Terminal portuário;
- Terminais rodoviários, ferroviários e metroferroviários;
- Trens próprios para exploração de pontos turísticos, teleféricos e similares;
- Usinas fotovoltaicas.





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

**ANEXO 5 – VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E BICICLETAS**  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO

**ANEXO 5 - VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E BICICLETA**

ATIVIDADE	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS	VAGAS DE BICICLETA
Residências Unifamiliares.	Para estacionamentos ou garagem interna – cobertas ou descobertas – Dimensões mínimas de 2,50x5,00 metros. 01 vaga para cada unidade de até 200,00m <sup>2</sup> de área construída.	Não se aplica.
Edifícios Multifamiliar, Condomínios e Apart Hotel.	01 vaga para cada unidade residencial de 200,00m <sup>2</sup> de área construída. 02 vagas para cada unidade residencial quando as unidades tiverem área privativa acima de 200,00m <sup>2</sup> .	1 vaga a cada 2 unidades, podendo ser substituídas por bicicletário considerando 0,60m <sup>2</sup> por vaga, sendo 04 vagas de bicicleta em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, quando a edificação de uso Residencial Multifamiliar apresentar mais de 50 unidades
Conjunto Habitacional de Interesse Social e Quilinetes.	01 vaga para cada 02 (duas) unidades residenciais de até 50,00m <sup>2</sup> cada	01 vaga para cada loja para lojas de até 80,00m <sup>2</sup> ou 01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> para lojas maiores que 80,00m <sup>2</sup> .
Comércio e Serviços em Geral.	Acima de 50,00m <sup>2</sup> 01 vaga para cada unidade residencial. Dispensada reserva de área para garagem para áreas < 200,00m <sup>2</sup> 01 vaga para cada 150,00m <sup>2</sup> de área construída acima de 200,00m <sup>2</sup> . (Exceto edificações que possuam mais de uma unidade autônoma, estas deverão levar em consideração a área construída privativa de cada imóvel). Dispensada reserva de área para garagem para áreas < 200,00m <sup>2</sup> .	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> .
Supermercados, Horto Mercados, Hipermercados, Shopping Centers, Clubes Recreativos, Centro de Convenções, Estádio Esportivos, Mercados Atacadistas, Rodoviária e Aeroporto.	01 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> de área construída acima de 200,00m <sup>2</sup> . (A área do estacionamento coberto não deve ser incluída neste cálculo.)	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> .
Casas de Festas, Restaurante, Oficinas de Reparos de Veículos e Similares.	01 vaga para cada 150,00m <sup>2</sup> de área construída.	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> .
Hotel e Pousadas.	01 Vaga para cada 03 unidades.	Não se aplica.
Motel.	01 vaga para cada unidade.	Não se aplica.
Estabelecimentos Hospitalares, Clínicas e Similares.	01 vaga a cada 200,00m <sup>2</sup> . (A área de garagem não deve ser incluída neste cálculo.)	01 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> .
Audatório, Igrejas, Cinemas, Teatros, Academias.	01 vaga a cada 100,00m <sup>2</sup> . (A área de garagem não deve ser incluída neste cálculo.)	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> .
Escolas de Ensino Fundamental e Médio.	01 vaga para cada 02 salas de aula.	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> de área de sala de aula.
Escolas de Ensino Superior.	02 vagas para cada sala de aula.	01 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> .
Indústria.	01 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> de área construída acima de 200,00m <sup>2</sup> . (A área do estacionamento coberto não deve ser incluída neste cálculo.)	01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> para lojas de até 80,00m <sup>2</sup> ou 01 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> para lojas maiores que 80,00m <sup>2</sup> .
Outras edificações comerciais, de prestação de serviços não especificadas nesta tabela.	Dispensada reserva de área para garagem para áreas < 200,00m <sup>2</sup> 01 vaga para cada 150,00m <sup>2</sup> de área construída acima de 200,00m <sup>2</sup> . (Exceto edificações que possuam mais de uma unidade autônoma, estas deverão levar em consideração a área construída privativa de cada imóvel).	
<b>ATIVIDADE</b>	<b>ÁREA DESTINADA A CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS</b>	<b>ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE</b>
Comércio e Serviços em Geral.		
Casas de Festas e Restaurante.		
Supermercados, Horto Mercados, Hipermercados, Shopping Centers, Clubes Recreativos, Centro de Convenções, Estádio Esportivos, Mercados Atacadistas, Rodoviária e Aeroporto.	01 vaga de 5,00x10,00m (50,00m <sup>2</sup> ) para estabelecimentos com área construída acima de 500,00m <sup>2</sup> .	
Hotel, Pousadas, Hospitais, Casa de Saúde e Maternidade	01 vaga de 5,00x10,00m (50,00m <sup>2</sup> ) para estabelecimentos com área construída acima de 1.000,00m <sup>2</sup> .	01 vaga para estabelecimentos com área construída acima de







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

Estabelecimentos Hospitalares, Clínicas e Similares.	Acima de 50 unidades de hospedagem 01 vaga de ônibus de 3,00x15,00 metros, exceto para Hospitais, Casa de Saúde e Maternidade.	1.000,00m <sup>2</sup> .
Auditório, Cinemas e Teatros.		
Escolas de Ensino Fundamental e Médio.		
Escolas de Ensino Superior		
Indústria.		
01 vaga de 5,00x10,00m (50,00m <sup>2</sup> ).		

1 - O número mínimo de vagas para acessibilidade conforme as determinações e dimensões da norma da ABNT NBR 9050 será de 2% do total de vagas exigidas neste anexo, sendo isento para edificações unifamiliares. O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior.

2 - O número mínimo de vagas para motocicletas será de 10% do total de vagas exigidas neste anexo, sendo isento para edificações unifamiliares. O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior.

3 - Para indústrias com área superior a 1.000m<sup>2</sup>, a área considerada como computável será aquela destinada às edificações administrativas.

4 - A construção de garagens poderá ser substituída pela previsão equivalente de vagas para estacionamento.

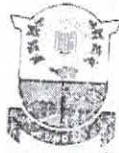
5 - As vagas atribuídas ao comércio ou serviços devem possuir sinalização de estacionamento e permanecer desobstruídas (sem portões ou fechamentos) durante o horário de funcionamento desses estabelecimentos.

6 - Para edificações públicas, de serviços públicos, escolas públicas e privadas, é obrigatória a disponibilidade de, no mínimo, 01 vaga de estacionamento para acessibilidade externa. Essa vaga deve estar localizada em frente ao estabelecimento, com pintura, sinalização e uma rampa de acesso para a calçada, de responsabilidade do proprietário. A aprovação e solicitação devem ser feitas junto ao órgão competente do Município, com uma largura mínima de 2,50 metros e um espaço adicional de 1,20 metros para a circulação, demarcada conforme as diretrizes estabelecidas na NBR 9050 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

7 - Pé direito das garagens cobertas deverá ser mínimo de 2,40 m livre de vigas e outros obstáculos.

8 - As vagas devem ser representadas em planta, com numeração, quando houver mais de uma unidade residencial e/ou comercial/serviços/industrial. Elas devem estar associadas às respectivas unidades na tabela de fração predial e territorial, ou podem ser apresentadas nas frações como unidades autônomas. É essencial que cada unidade residencial/comercial/serviços/industrial adquira as vagas mínimas conforme estabelecido neste código e detalhado no projeto arquitetônico, indicando a quantidade de vagas a serem adquiridas.



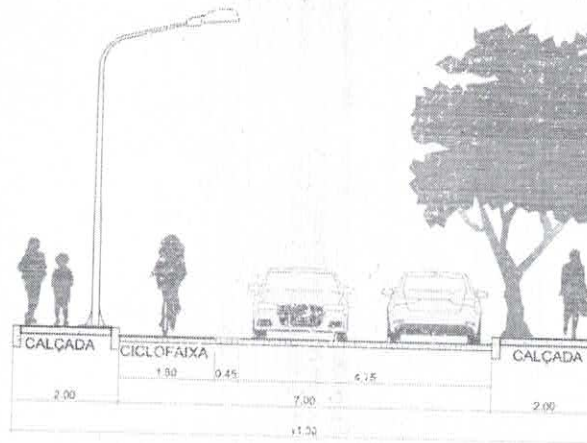


PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 6 – SEÇÕES TRANSVERSAIS PARA VIA LOCAL, COLETORA,  
ARTERIAL E CICLOVIA.

VIA LOCAL COM CICLOFAIXA

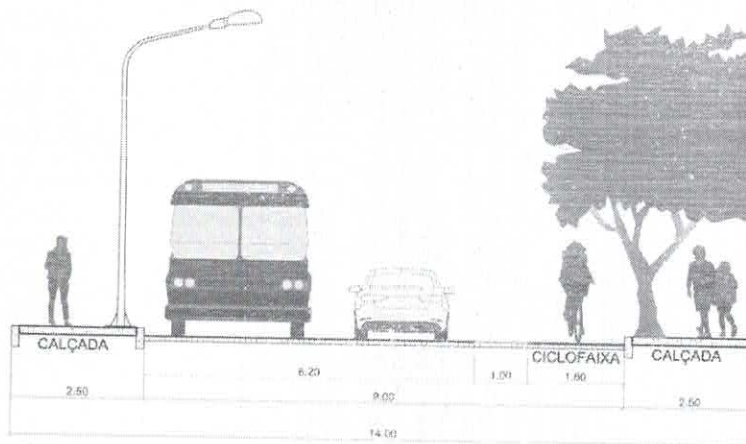
MODELO DE VIA  
PARCELAMENTO ZEIS



PERFIL DE RUA - 11,00 METROS  
SEM ESCALA

VIA LOCAL COM CICLOFAIXA

MODELO DE VIA  
DEMAIS PARCELAMENTOS



PERFIL DE RUA - 14,00 METROS  
SEM ESCALA

NOTAS:

1 - MEDIDAS EM METROS.

2 - DIMENSÃO DE PARCELAMENTO DAS CALÇADAS.

3 - TODAS MEDIDAS DESTES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.

4 - TODAS AS RUAS NESTE ANEXO PODEM POSSUIR CONFIGURAÇÕES COMBINADAS, DERDE QUE OBRIGAM AS MEDIDAS MÍNIMAS DE CADA MODELO DE RUA, OU SEJA, TODAS AS RUAS PODERÃO SER CONFIGURADAS COM CICLOVIAS, CICLOFAIXAS, ESTACIONAMENTOS E FAIXAS DE ARRUIAMENTO.



**SQLink**  
Conectando Tecnologia e Gestão

PROPRIEDADES GEOMÉTRICAS E  
FÍSICAS DAS VIAS E CICLOVIAS

01  
/09



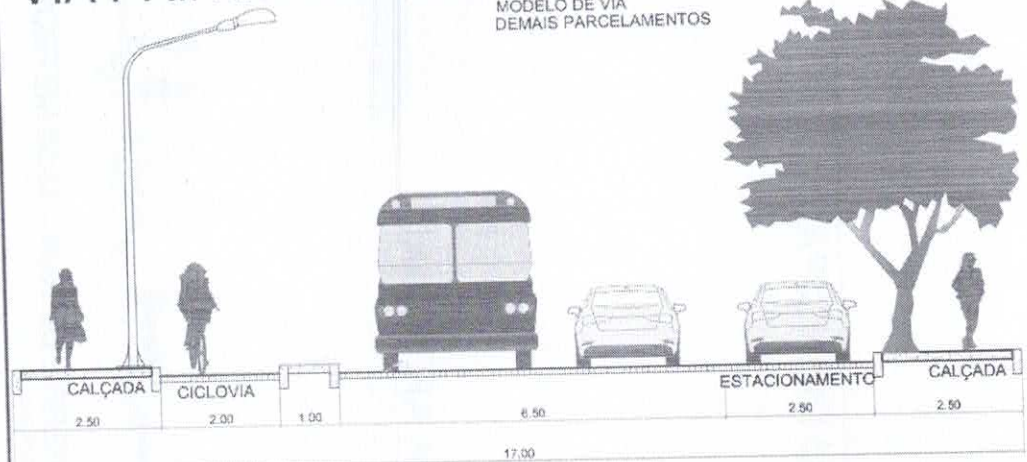




**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## VIA PRINCIPAL COM CICLOVIA

MODELO DE VIA  
DEMAIS PARCELAMENTOS

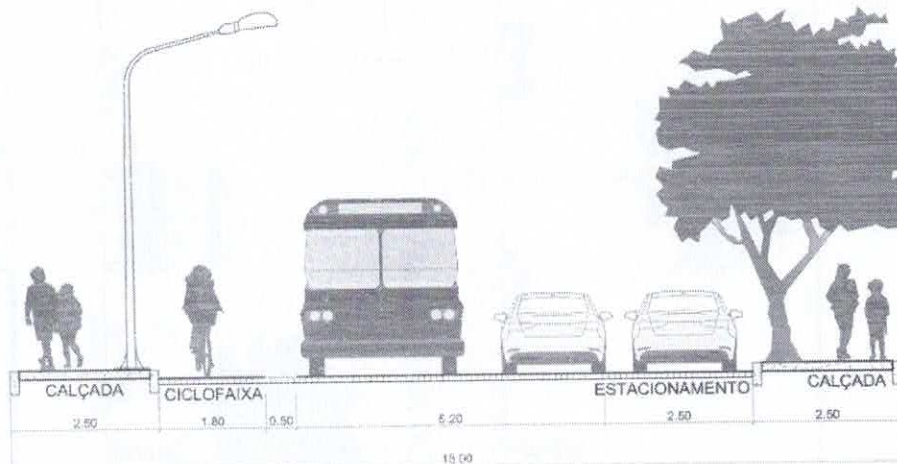


### PERFIL DE RUA - 17,00 METROS

SEM ESCALA

## VIA PRINCIPAL COM CICLOFAIXA

MODELO DE VIA  
DEMAIS PARCELAMENTOS



### PERFIL DE RUA - 15,00 METROS

SEM ESCALA

NOTAS

1 - MEDIDAS EM METRO

2 - CONFIGURAÇÕES DE ESTACIONAMENTOS DAS CICLOFAIXAS

3 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.

4 - TODAS AS RUAS NESTE ANEXO PODEM POSSUIR CONFIGURAÇÕES COMBINADAS, DESDE QUE OBEDEÇAM AS MEDIDAS MÍNIMAS DE CADA MODELO DE RUA, OU SEJA, TODAS AS RUAS PODERÃO SER CONFIGURADAS COM CICLOVIAS, CICLOFAIXAS, ESTACIONAMENTOS E FADAS DE ARRUMAMENTO



**SQLink**  
Conectando a tecnologia à gestão

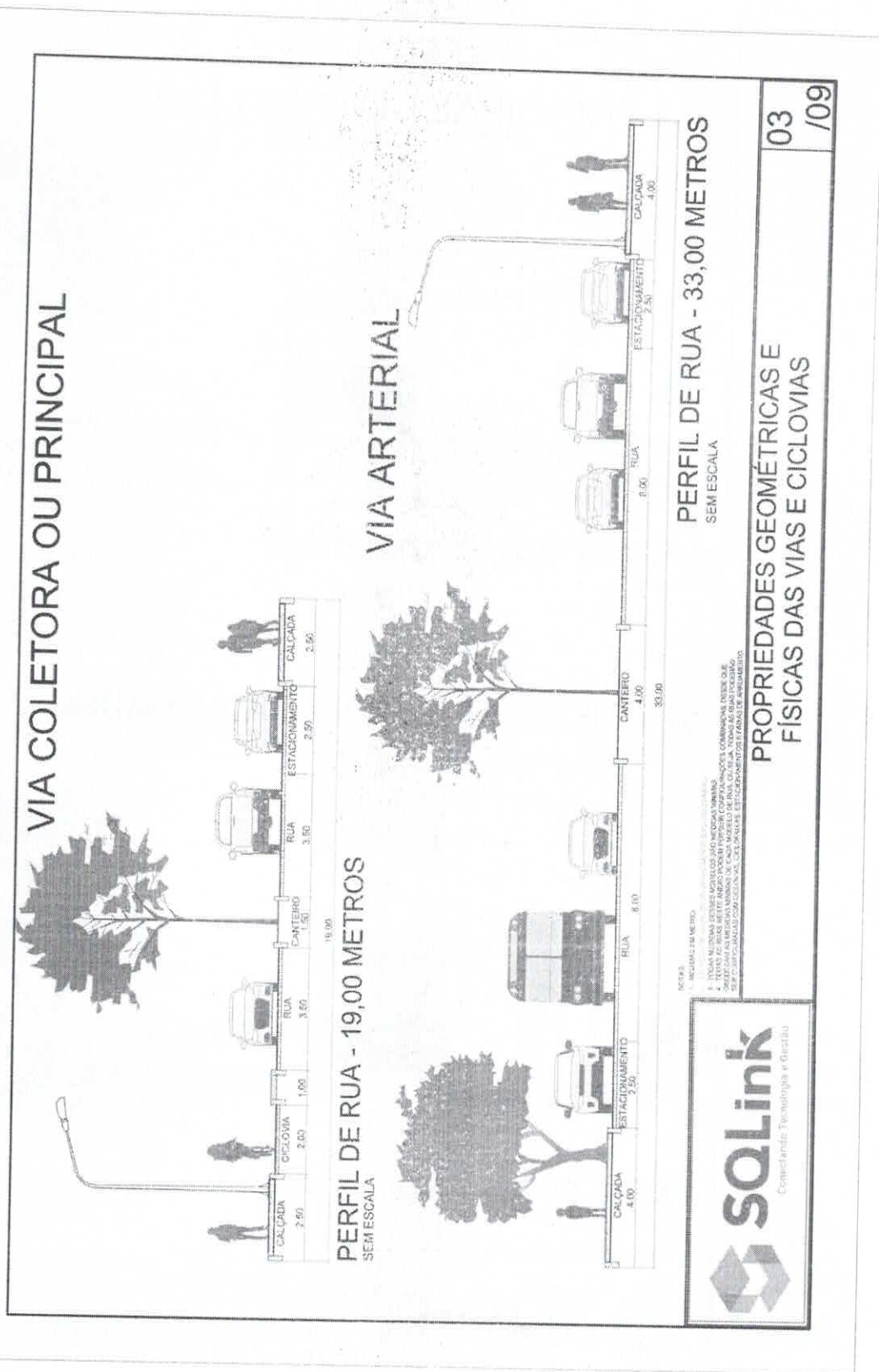
PROPRIEDADES GEOMÉTRICAS E  
FÍSICAS DAS VIAS E CICLOVIAS

02  
/09





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

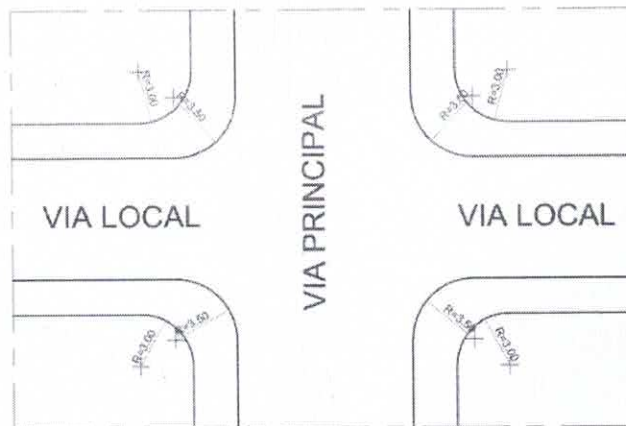




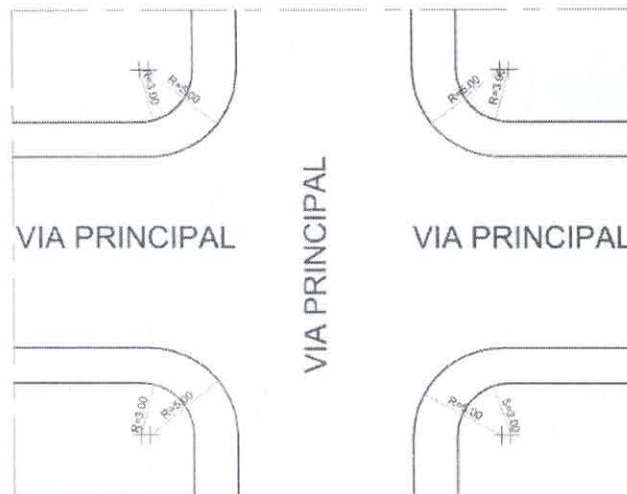


**PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**VIA PRINCIPAL COM VIA LOCAL**



**VIA PRINCIPAL COM VIA PRINCIPAL**



**NOTAS:**

- 1 - MEDIDAS EM METRO
- 2 - SEJA APROPRIADA DE ACORDO COM O ARTIGO 124 DO DECRET. Nº 10.941/2006
- 3 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS
- 4 - TODAS AS RUAS NESTE ANEXO PODEM POSSUIR CONFIGURAÇÕES COMBINADAS, DESDE QUE OBEDECAM AS MEDIDAS MÍNIMAS DE CADA MODELO DE RUA, OU SEJA, TODAS AS RUAS PODERÃO SER CONFIGURADAS COM CICLOVIAS, CICLOFAIXAS, ESTACIONAMENTOS E FAIXAS DE ARRUIAMENTO.



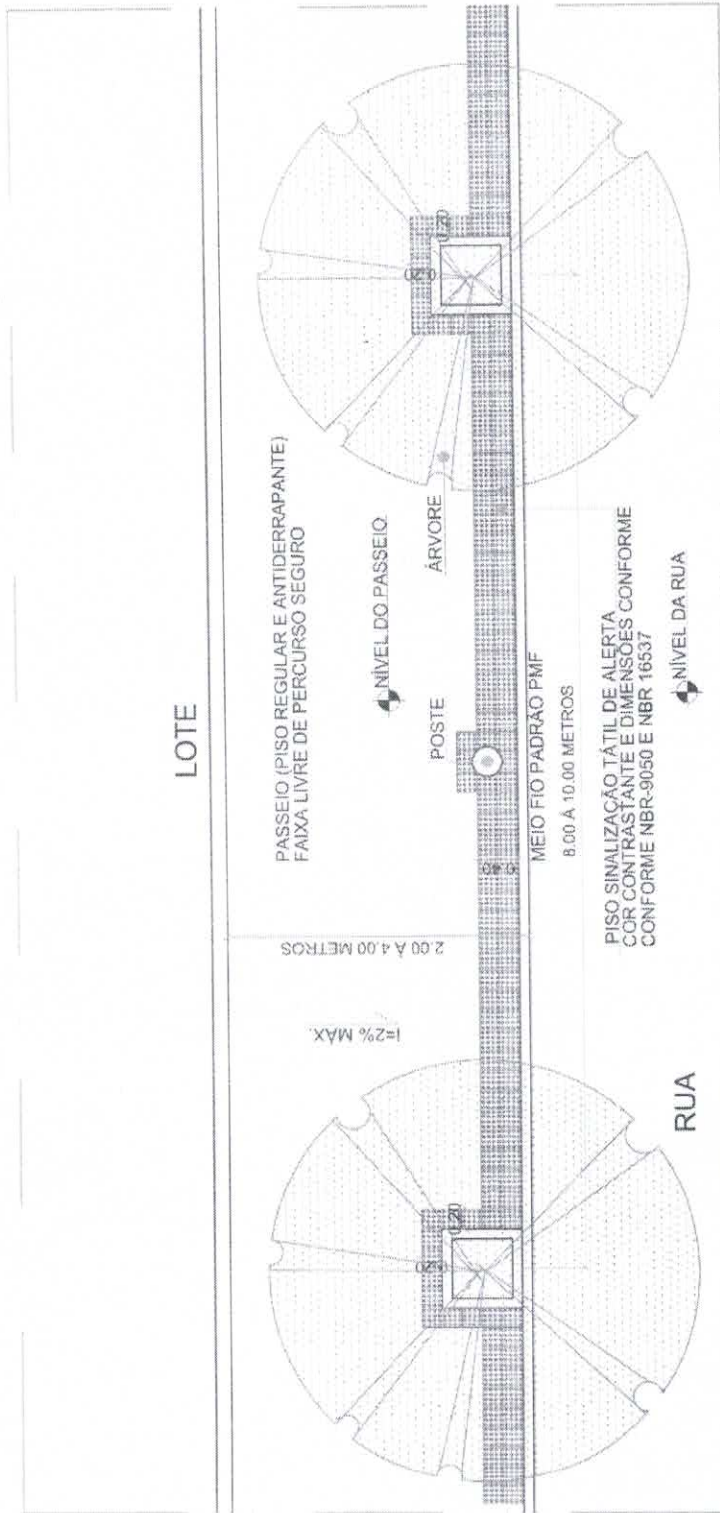
**PROPRIEDADES GEOMÉTRICAS E FÍSICAS DAS VIAS E CICLOVIAS**

**04**  
**/09**





Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# PLANTA BAIXA-PADRÃO CALÇADA

NOTAS:

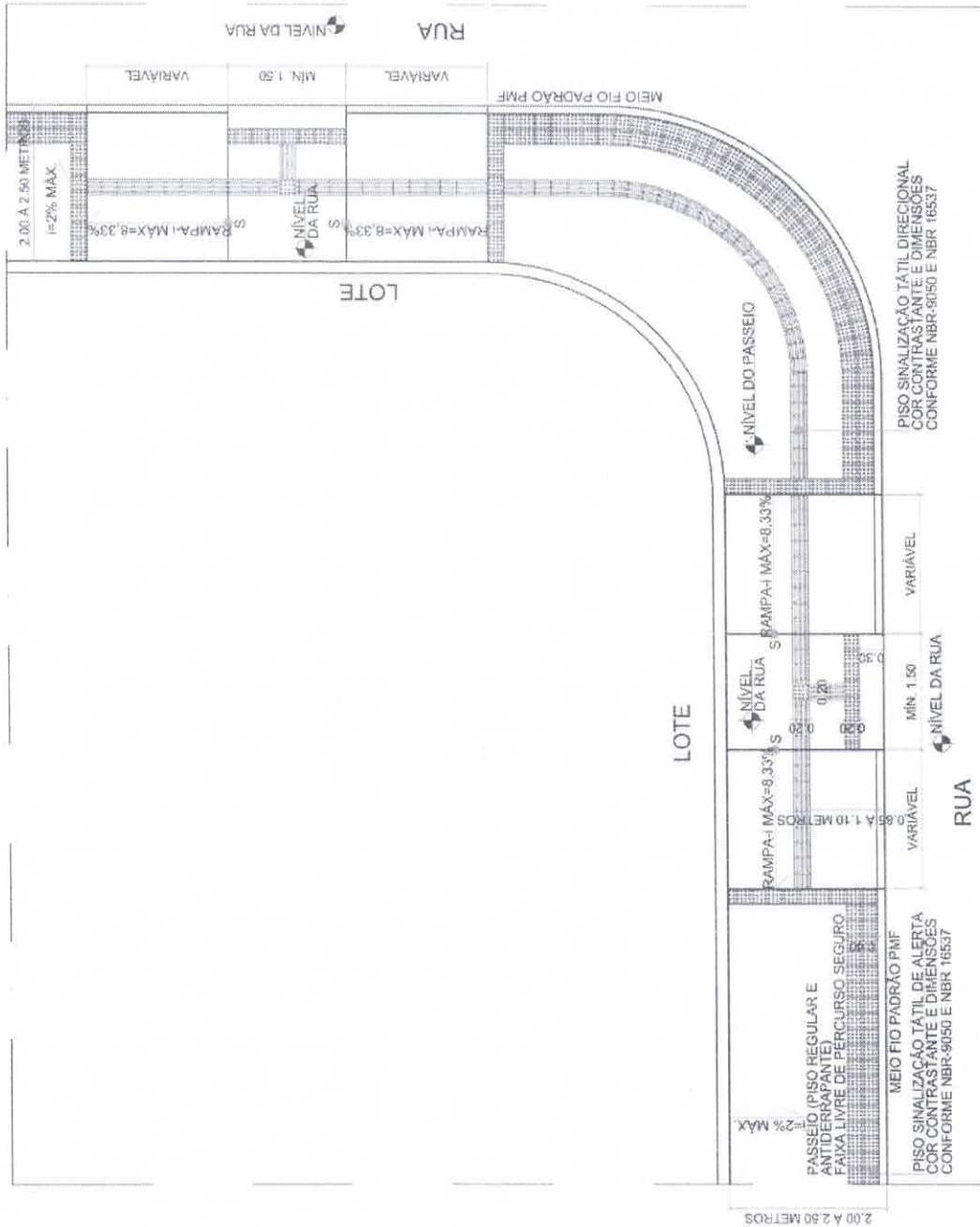
- 1 - MEDIDAS EM METRO.
- 2 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.



PROJETO PADRÃO CALÇADAS-PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

05  
/09





# PLANTA BAIXA-PADRÃO CALÇADA-ESQUINAS COM LARGURA < 3,00 METROS

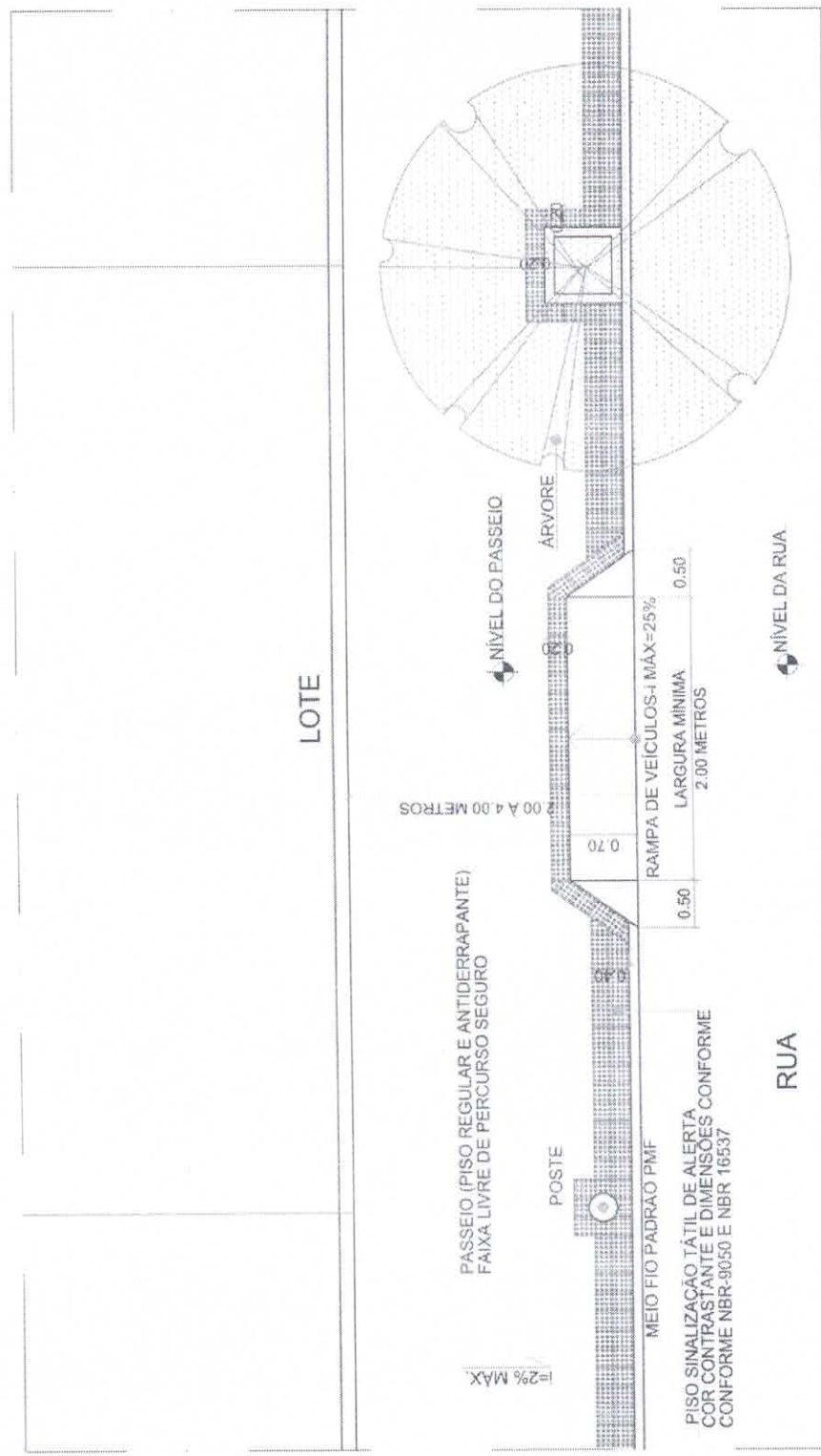
**NOTAS:**

- 1 - MEDIDAS EM METRO.
- 2 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.



PROJETO PADRÃO CALÇADAS-PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO





# PLANTA BAIXA-PADRÃO CALÇADA-RAMPA VEÍCULOS

NOTAS:

- 1 - MEDIDAS EM METRO.
- 2 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.



PROJETO PADRÃO CALÇADAS-PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

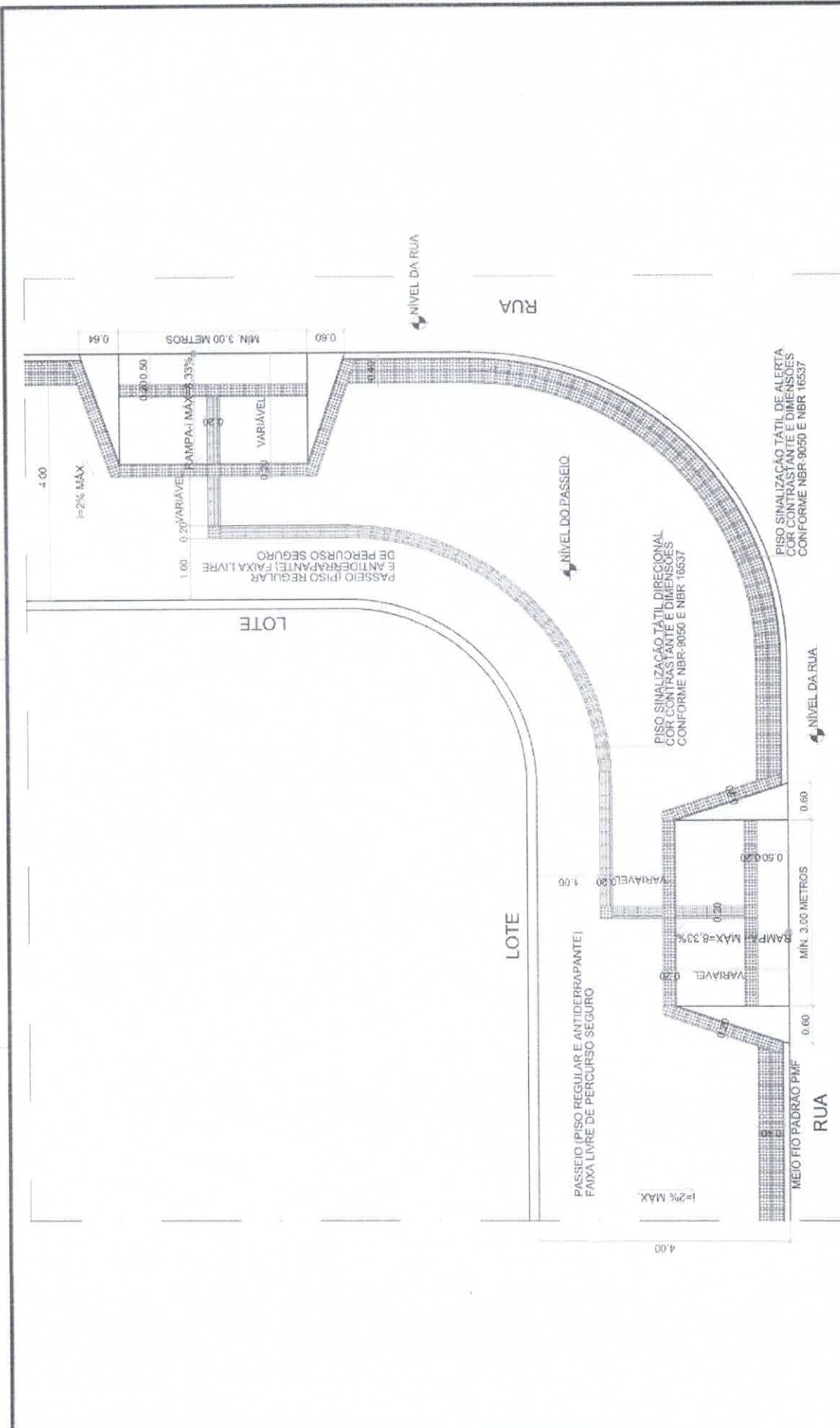
07 / 09

DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE, CABE AO AUTOR DO PROJETO QUALQUER ALTERAÇÃO, SEM COMO OS DIREITOS AUTORAIS SOBRE O MESMO.



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





# PLANTA BAIXA-PADRÃO CALÇADA-ESQUINAS COM LARGURA > 3,00 METROS

**NOTAS:**

- 1 - MEDIDAS EM METRO.
- 2 - TODAS MEDIDAS DESSES MODELOS SÃO MEDIDAS MÍNIMAS.



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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**

**NOTAS:**

- 1 - A RESPONSABILIDADE INTEGRAL PELA CONSTRUÇÃO, REFORMA E RECOMPOSIÇÃO DE TODA A ÁREA DA CALÇADA É EXCLUSIVAMENTE DO PROPRIETÁRIO DO LOTE LINDEIRO.
- 2 - AS CALÇADAS PARA PEDESTRES DEVEM APRESENTAR UMA SUPERFÍCIE ININTERRUPTA, SEM DEGRAUS, TRANSIÇÕES BRUSCAS DE NÍVEIS, INCLINAÇÕES OU OBSTÁCULOS QUE POSSAM CRIAR DIFICULDADES PARA O FLUXO DE PEDESTRES. O PAVIMENTO DEVE SER RESISTENTE, DE REPOSIÇÃO FÁCIL, COM UMA SUPERFÍCIE UNIFORME, FIRME, DURÁVEL, ESTÁVEL E ANTIDERRAPANTE.
- 3 - TODAS AS CALÇADAS EM TERRENO DE ESQUINA DEVERÃO APRESENTAR REBAIXAMENTO EM RAMPAS MODELOS NESTE ANEXO.
- 4 - É PROIBIDO O AVANÇO DE RAMPAS DE ACESSO E SAÍDA DE VEÍCULOS E PEDESTRE DOS LOTES NA CALÇADA.
- 5 - QUALQUER DIFERENÇA DE NÍVEL ENTRE A CALÇADA E A ÁREA INTERNA DO LOTE DEVE SER CORRIGIDA EXCLUSIVAMENTE DENTRO DO PRÓPRIO IMÓVEL. A INCLINAÇÃO LONGITUDINAL DA CALÇADA DEVE ESTAR EM CONFORMIDADE COM A INCLINAÇÃO DO MEIO-FIO.
- 6 - DEVE SER DESTINADA OBRIGATORIAMENTE UMA FAIXA, DENOMINADA "PASSEIO - FAIXA LIVRE DE PERCURSO SEGURO", EM TODAS AS CALÇADAS, COM LARGURA MÍNIMA DE 1,20 METROS. ESSA FAIXA DEVE POSSUIR UM PISO CONTÍNUO, REGULAR, ANTIDERRAPANTE E LIVRE DE OBSTÁCULOS (MOBILIÁRIO URBANO).
- 7 - PARA CALÇADAS JÁ EXISTENTES COM LARGURA INFERIOR A 1,50 METROS, A FAIXA LIVRE DE PERCURSO SEGURO PODE SER REDUZIDA PARA 0,80 METROS.
- 8 - A FAIXA DE SERVIÇO É A FAIXA PRÓXIMA AO MEIO FIO, VERIFICADA APÓS A RESERVA DO ESPAÇO DA FAIXA LIVRE DE PERCURSO SEGURO NA CALÇADA MÍNIMA DE 1,20 METROS, ONDE DEVERÁ SER INSTALADO TODO O MOBILIÁRIO URBANO: CANTEIROS, ÁRVORES, POSTES DE REDE ELÉTRICA DE ILUMINAÇÃO E OU SINALIZAÇÃO, TAMPA DE POÇO DE VISITA E CAIXA DE PASSAGEM, HIDRANTE, LIXEIRA E OUTROS.
- 9 - OS ELEMENTOS PAISAGÍSTICOS DEVEM SER POSICIONADOS A UMA DISTÂNCIA MÍNIMA DE 6,00 METROS DOS POSTES DE REDE ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA.
- 10 - A FAIXA DE ALERTA, SITUADA SOB A PROJEÇÃO DE EQUIPAMENTOS OU MOBILIÁRIOS URBANOS AÉREOS, DEVE SER CONSTRUÍDA DE ACORDO COM AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS PELAS NORMAS ABNT NBR 9050 E NBR 16537. ESSA MEDIDA É NECESSÁRIA SEMPRE QUE HOUVER POSSÍVEIS RISCOS PARA OS PEDESTRES, COMO RAÍZES EXPOSTAS DE ÁRVORES, POSTES, PLACAS DE SINALIZAÇÃO E OUTROS ELEMENTOS SIMILARES.
- 11 - PARA SITUAÇÕES NÃO CONTEMPLADAS NESTE DOCUMENTO, ANEXO, É NECESSÁRIO CONSULTAR AS NORMAS ABNT NBR 9050 E NBR 16537 PARA OBTER AS MEDIDAS E SOLUÇÕES ADEQUADAS. A APROVAÇÃO CORRESPONDENTE DEVE SER OBTIDA JUNTO AO SETOR RESPONSÁVEL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SCORETAMA.



PROJETO PADRÃO CALÇADAS

09  
/09





ANEXO VII - MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA  
I - Sede



982500.000

981000.000

979500.000

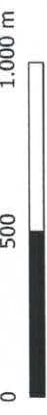
7788000.000

7789500.000

982500.000

981000.000

979500.000



Fonte: SQLink, 2024  
Sistema de Projeção: UTM - Zona 24S  
Datum: SIRGAS 2011



Plano Diretor

HIERARQUIA VIÁRIA  
Sede

Legenda

- PERÍMETRO URBANO
- HIERARQUIA VIÁRIA
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL

Município de Fundação  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM  
Mapa: Hierarquia Viária

Responsáveis Técnicos  
Eng.º Geny de Almeida - CREA 151094/6  
Arq.º Renata dos Santos Moreira - CREA 27945/0



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ANEXO VII - MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA  
II - Timbui



Plano Diretor  
Fundação

HIERARQUIA VIÁRIA  
Timbui

Legenda

- PERÍMETRO URBANO
- HIERARQUIA VIÁRIA
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETOIRA
- VIA LOCAL

Município de Fundão  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM

Mapa: Hierarquia Viária

Responsáveis Técnicos  
Eng.º Arquiteto Paulo - CAU A110394-0  
Arq. Patrícia dos Santos Moreira - CAU 27545-0



Fonte: SOLink, 2024.  
Software de Projeto: LRM - Fuso 245  
Dados Horizontais: Sigma 2008



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Plano Diretor

HIERARQUIA VIÁRIA  
Praia Grande

**Legenda**

- PERÍMETRO URBANO
- HIERARQUIA VIÁRIA
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL

Município de Fundação  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM

Mapa: Hierarquia Viária

Responsáveis Técnicos  
Maurício de Almeida - CREA 111394-0  
AV. Paulista dos Senhores Moreira - CAU 12340



ANEXO VII - MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA  
III - Praia Grande



Fonte: SQLink, 2024  
Serviço de Projeto: URS - Esc. 245  
Cidade: Itaipava, RJ



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





# 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**

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022
<b>TEMA</b>	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 FUNDAÇÕES**  
09/08/2023 - 19h

**LISTA DE PRESEÇA**

Nº	NOME	TELEFONE
1	Rouvenator Rompimoli Espirito	(27) 99870-6679
2	Andressa Freigim Floris	(27) 99954-5471
3	Yamirka Liara 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 987762529
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	Bertrio Donatle Kurodakis	(27) 997465880
16	Marcelo Anna Soares	27 999212266
17	GULEUER DE CARLI HELMER	(27) 998269321
18	SOAR CARLA A. WUTHOLSKY	27. 999241897



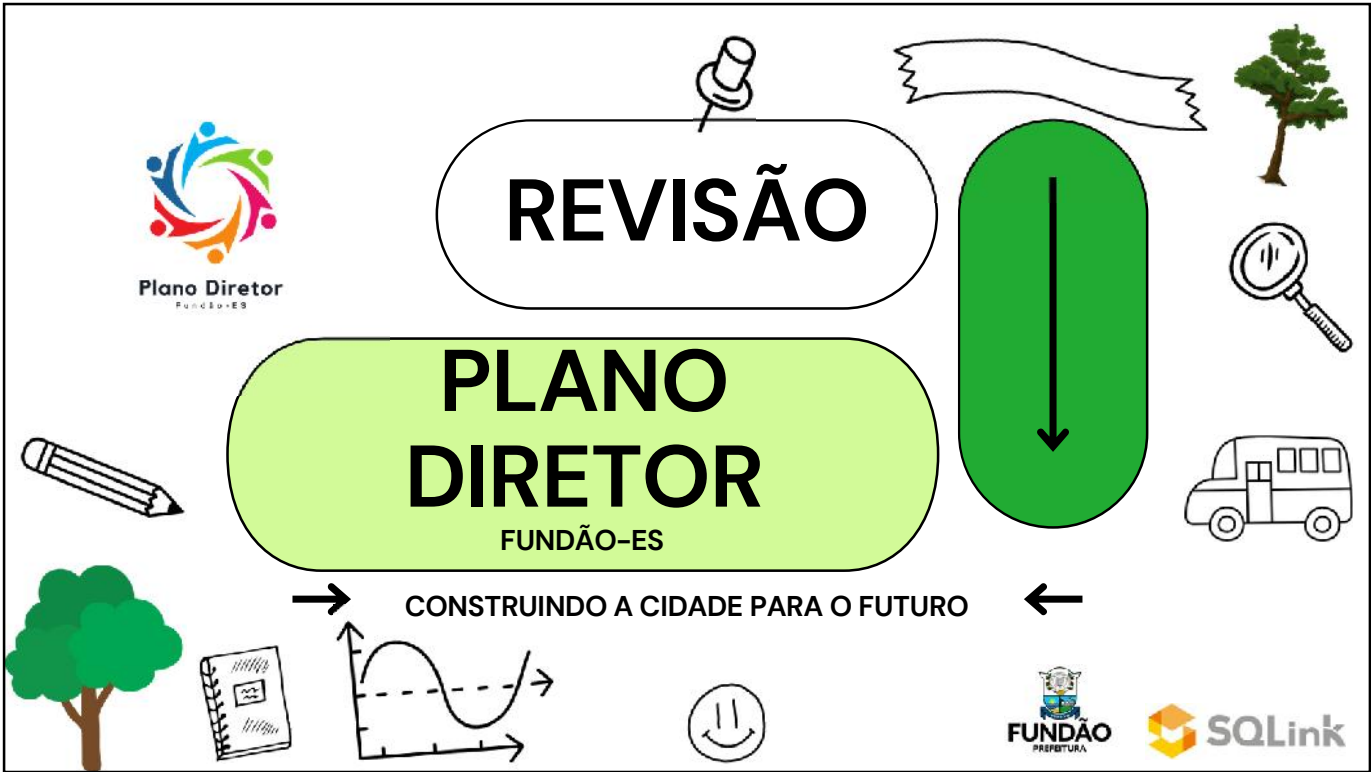


19	Debra Ribeiro	Accounting	(27) 99509.5985
20	Edrardo Luiz	RAPTA DA FONSECA	(23) 988139018
21	Scatena Gomes	OLIVEIRA	(22) 99936.0844
22	Elgabeth Abreu	Ferreira	(22) 996343405
23	Luciano Martins	Bassete	(27) 9.9355.1157
24	<del>Ala</del>		27 937 81 86 03
25	Fauzê Rêta	Silva	22 9.9952.8909
26	Herniquez Borges	Simes	27 99752.5839
27	Cláudio Marcia	da O. Barros	27 99691.2453
28	Felix Tersch	FIGUEIRO	27 99750.8420
29	Osvaldy Soares	Nezama	27 99851.7448
30	Josin Buarque	S. Martins	99947.6955
31	Yanilla	Buenos Aires	27 003.552125
32	Olívia	Aguiar	27 996153908
33	André Eduardo	Salles	27. 99875-1272.
34	Romário	Semana	27. 999935394
35	Adelcio R. Reis	dos	27 997370133
36	Flávia	Barreira	27 998118112
37			
38			
39			
40			
41			





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 - Prógnóstico

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 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



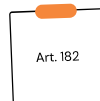
## Base Legal para Revisão do Plano Diretor



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

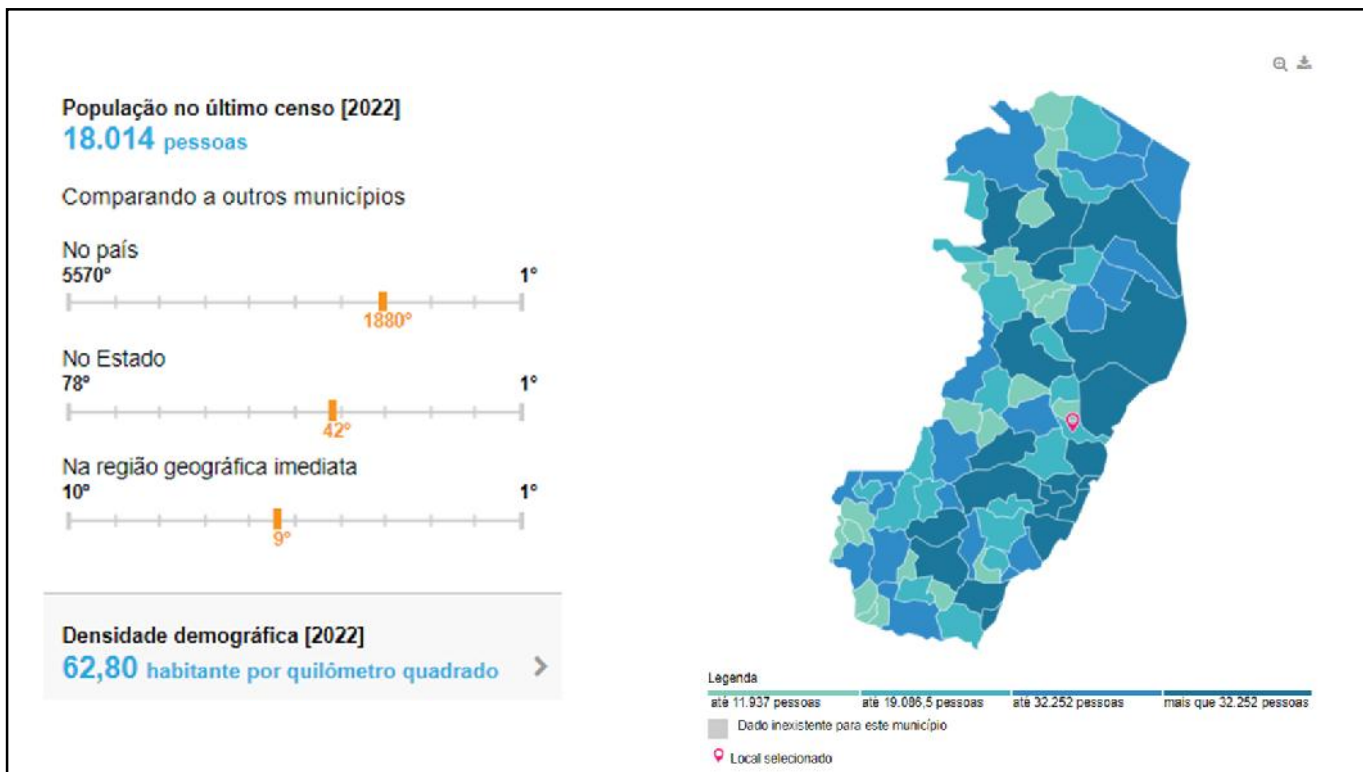
# Que Cidade é Fundão?



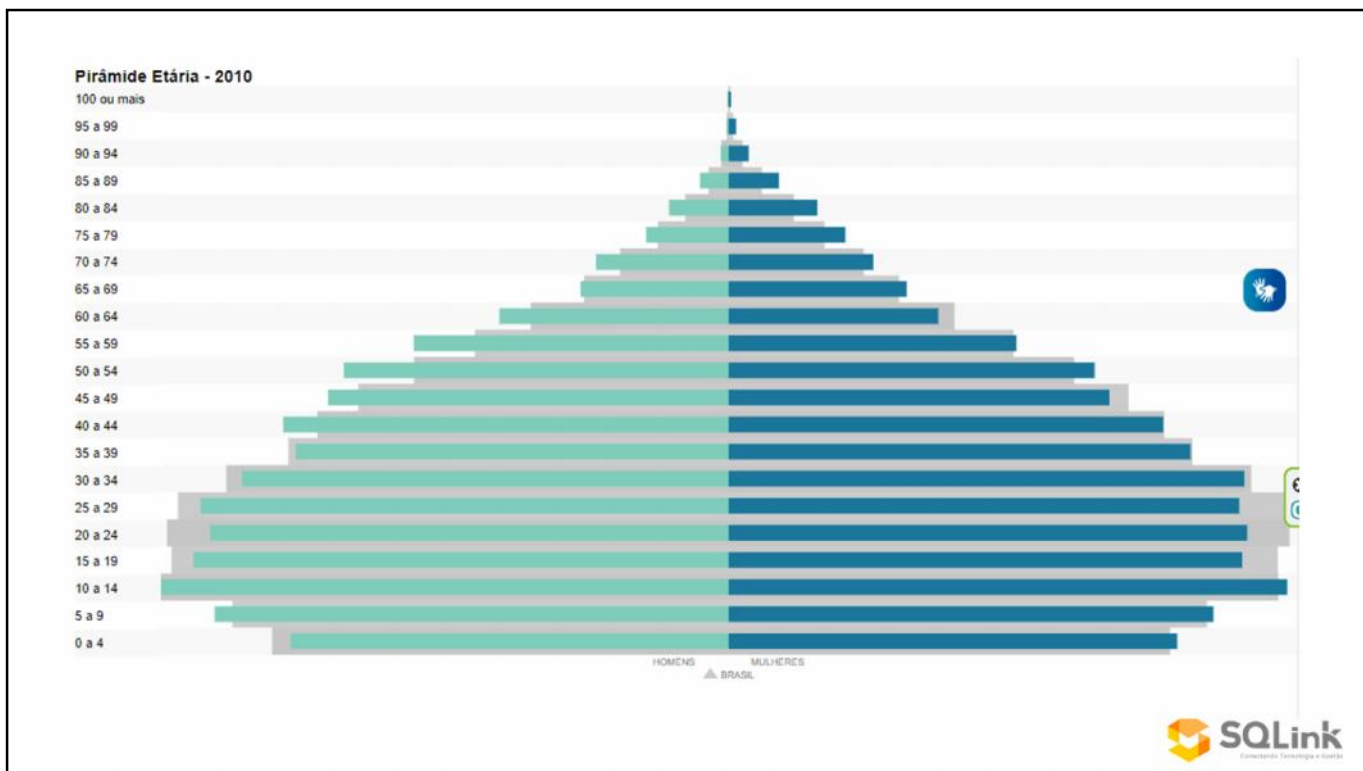
12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



13

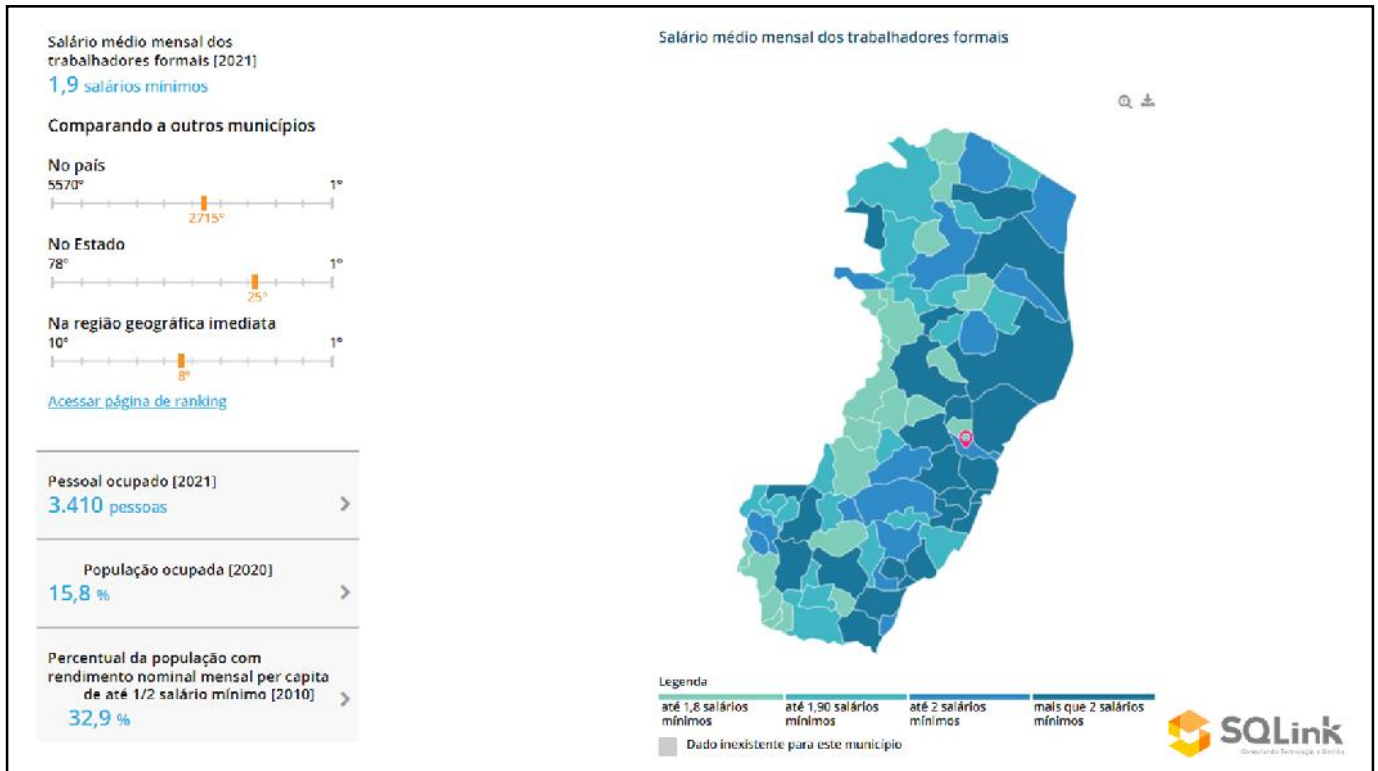


14

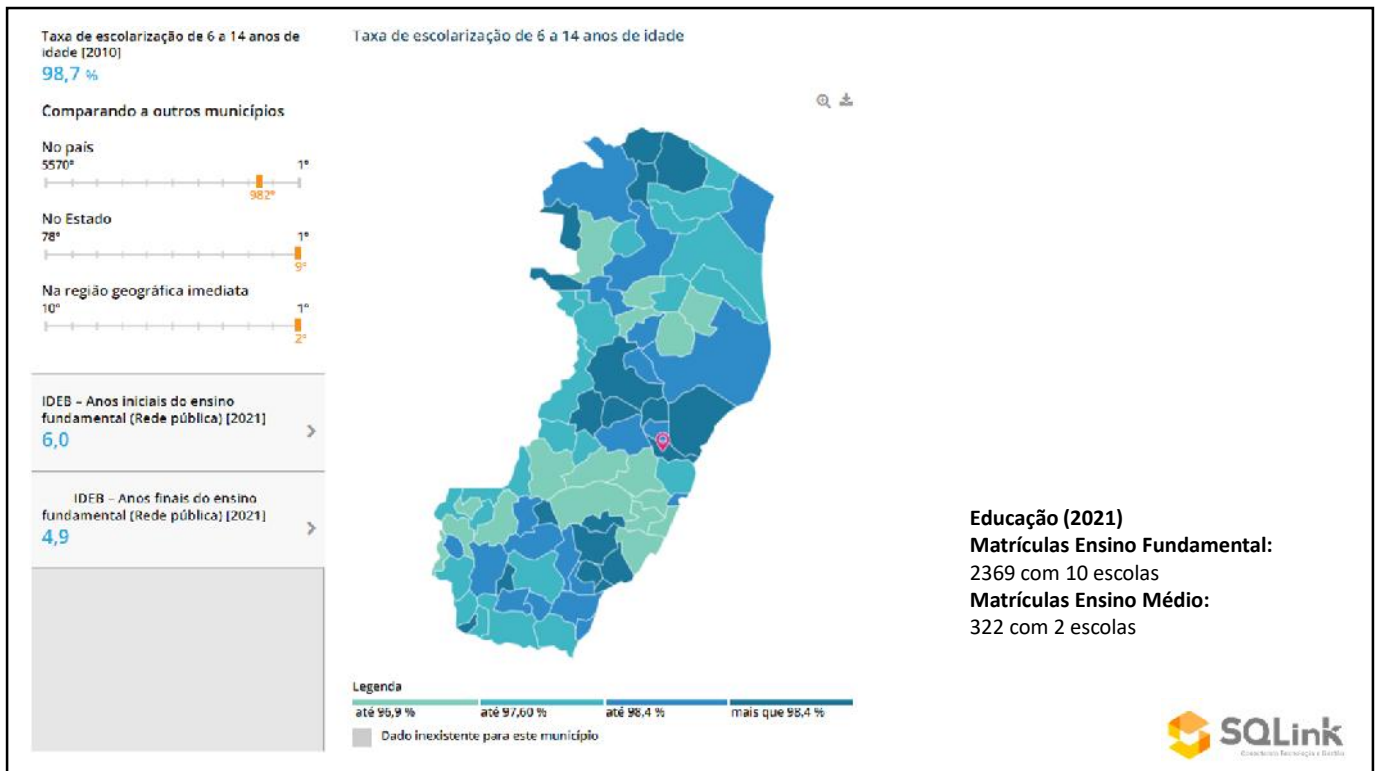


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





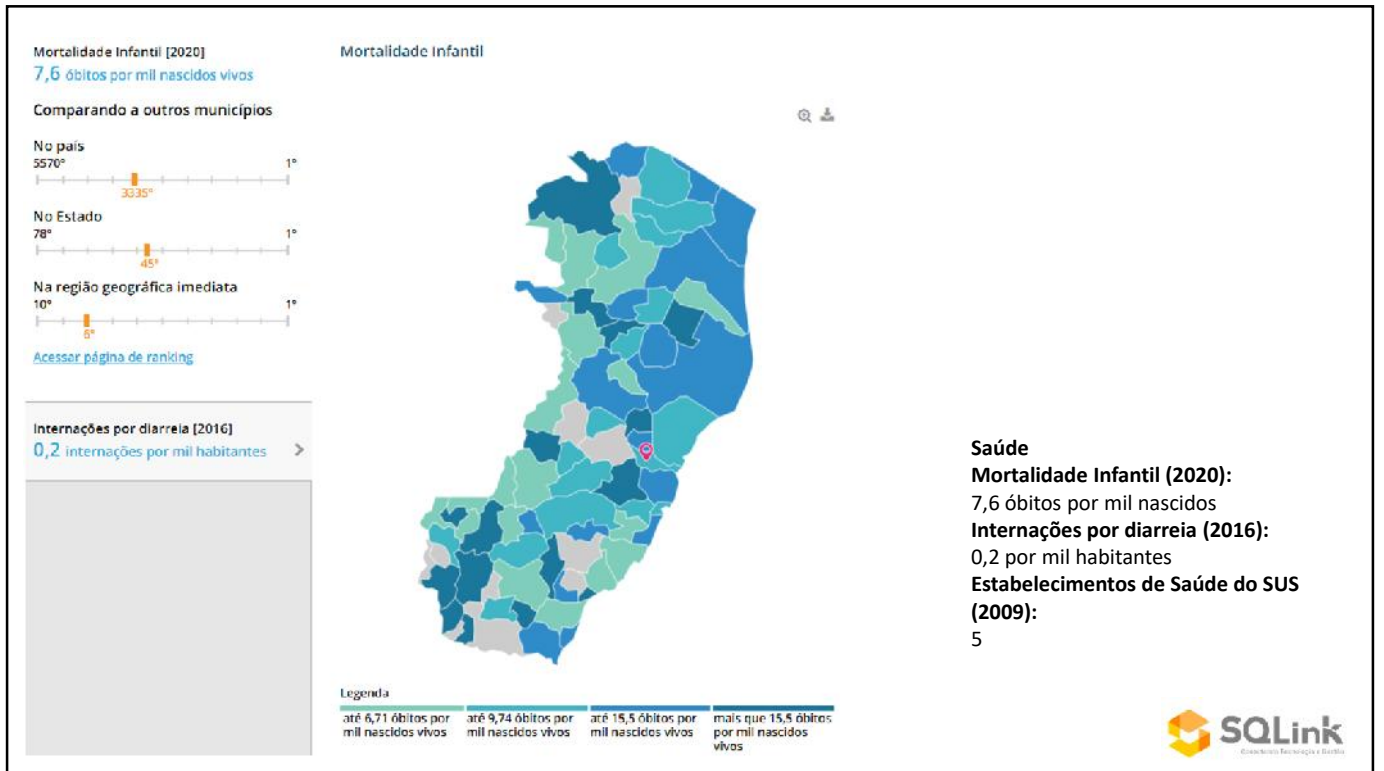
15



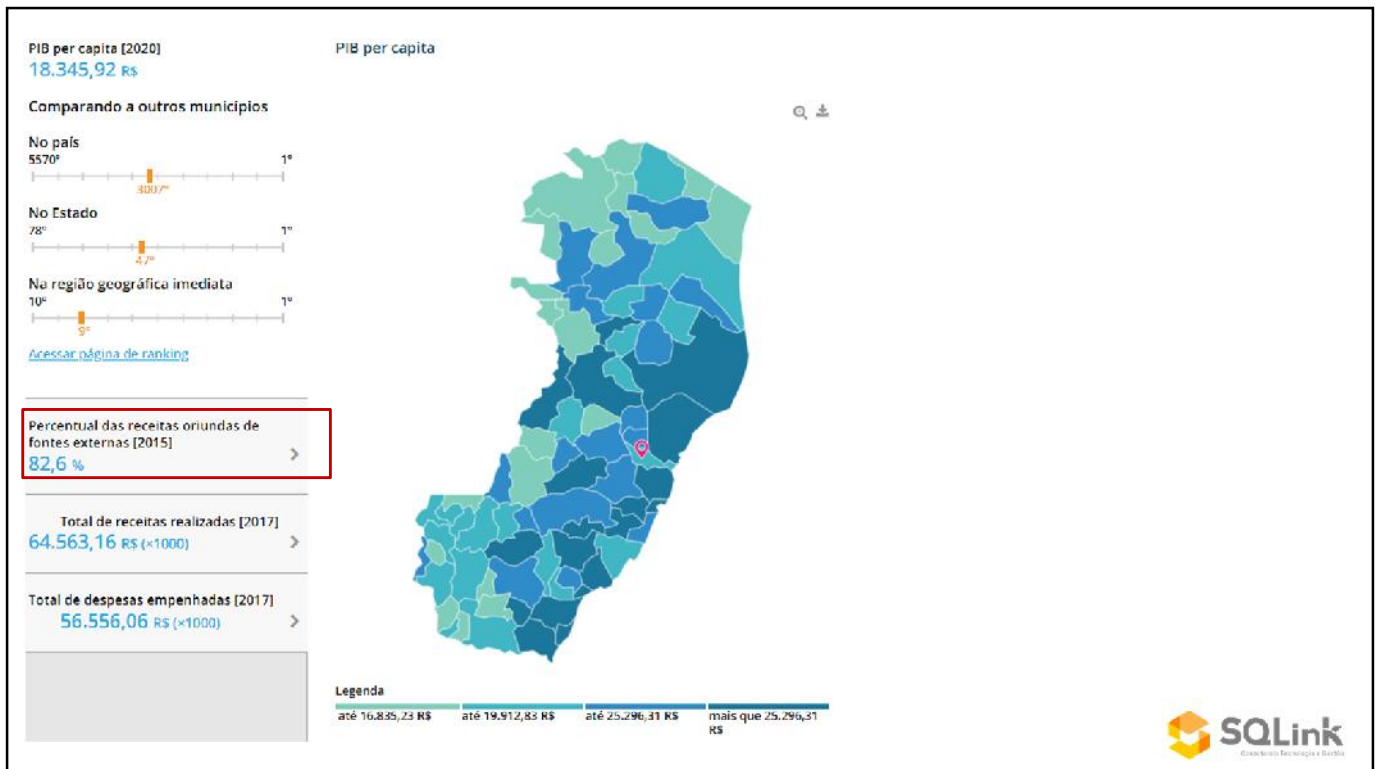
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



17

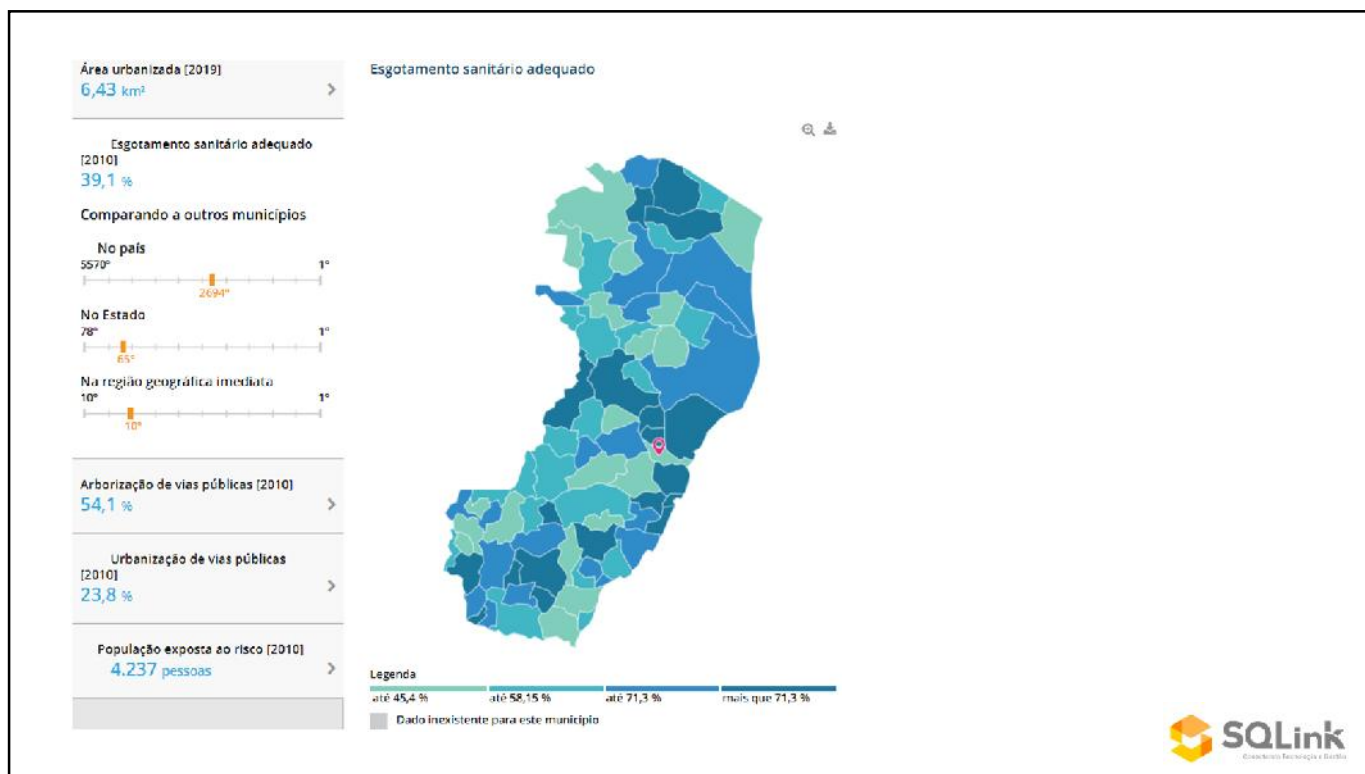


18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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.**

SQLink  
Consultoria em Tecnologia e Gestão

20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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	<b>Audiência Pública 1</b>
	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 37003200320039003A005000, 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	<b>Audiência Pública 2</b>
	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 37003200320039003A005000, 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	<b>Audiência Pública 3</b>
	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 37003200320039003A005000, 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**

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022
<b>TEMA</b>	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 Corrêa Soares	(27) 9913572601
2	Renata Theres Silveira	(27) 99625-9192
3	Jenyfê Alencar Lopes Martins	(16) 99146-4103
4	Paula Karyslyne Aguiar	
5	Prossperito Jomir de Aguiar	(27) 99870-6679
6	Vanessa Regina Florido	(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	Ygor Almeida Bonfatti	07 39888 0412
16	Ygor Almeida Bonfatti	27 992931581
17	Ygor Almeida Bonfatti	27 991054641
18	Ygor Almeida Bonfatti	







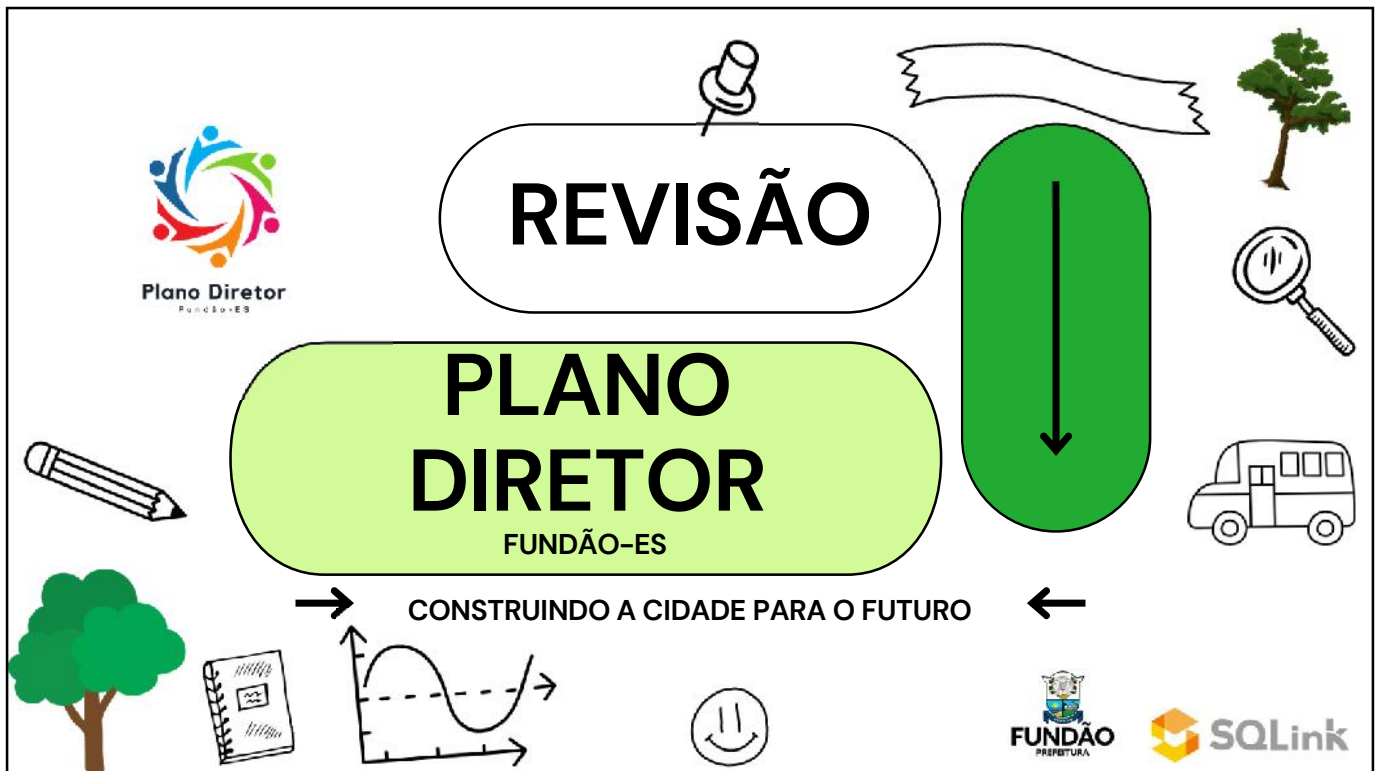
19	Felux TESSA FERREIRA	(971997508430
20	Helcio Rodrigues PERATO	27 997370133
21	Luciano Martins BASSO	23 9.9255 1157
22	José Lucas Castro Licio:	22 9 96183150
23	SOAR CARLA d. WALTERSLEY	22 - 999241892
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		





**Plano Diretor**  
Fundão-ES

1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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)

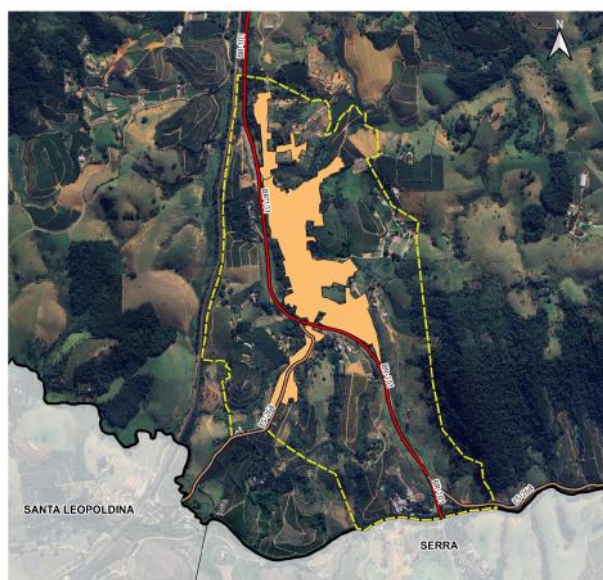
Avaliação da hidrografia (rios, lagos, nascentes)



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

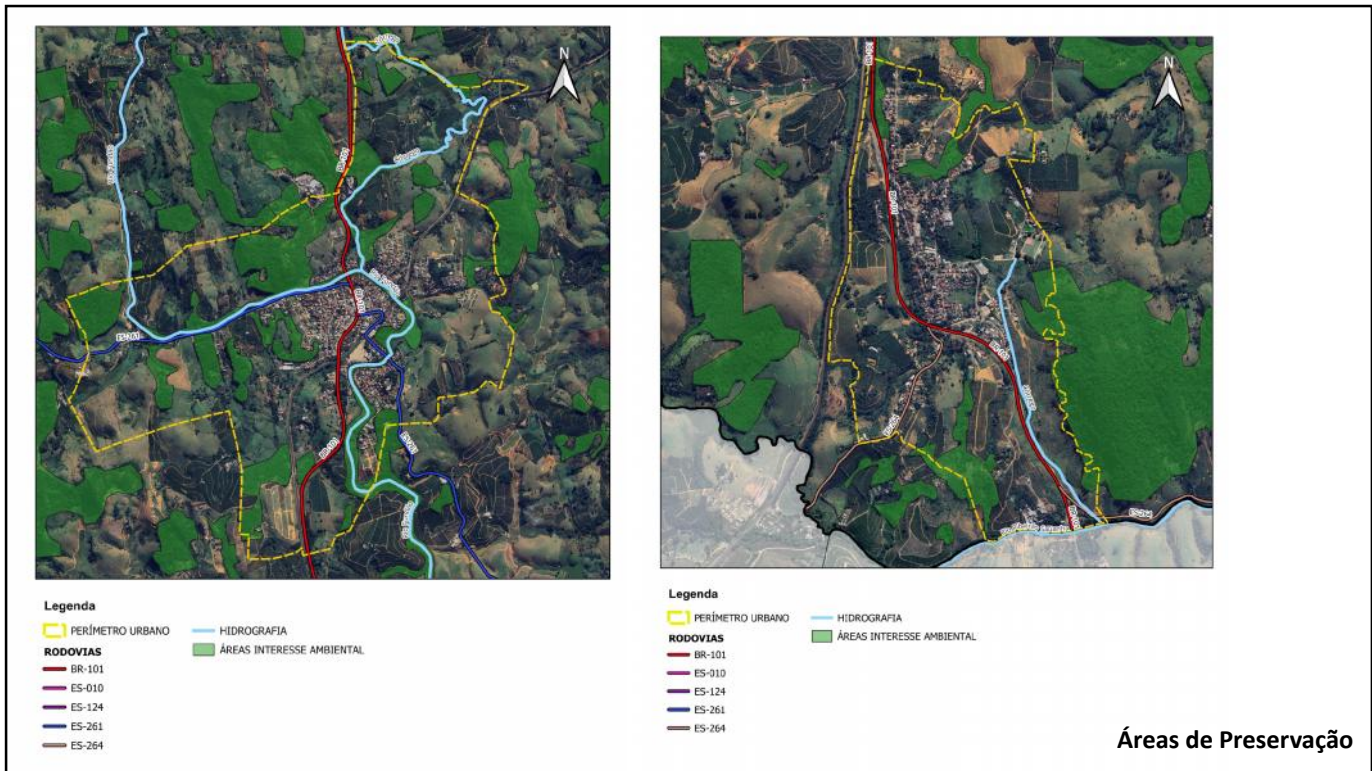


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





7



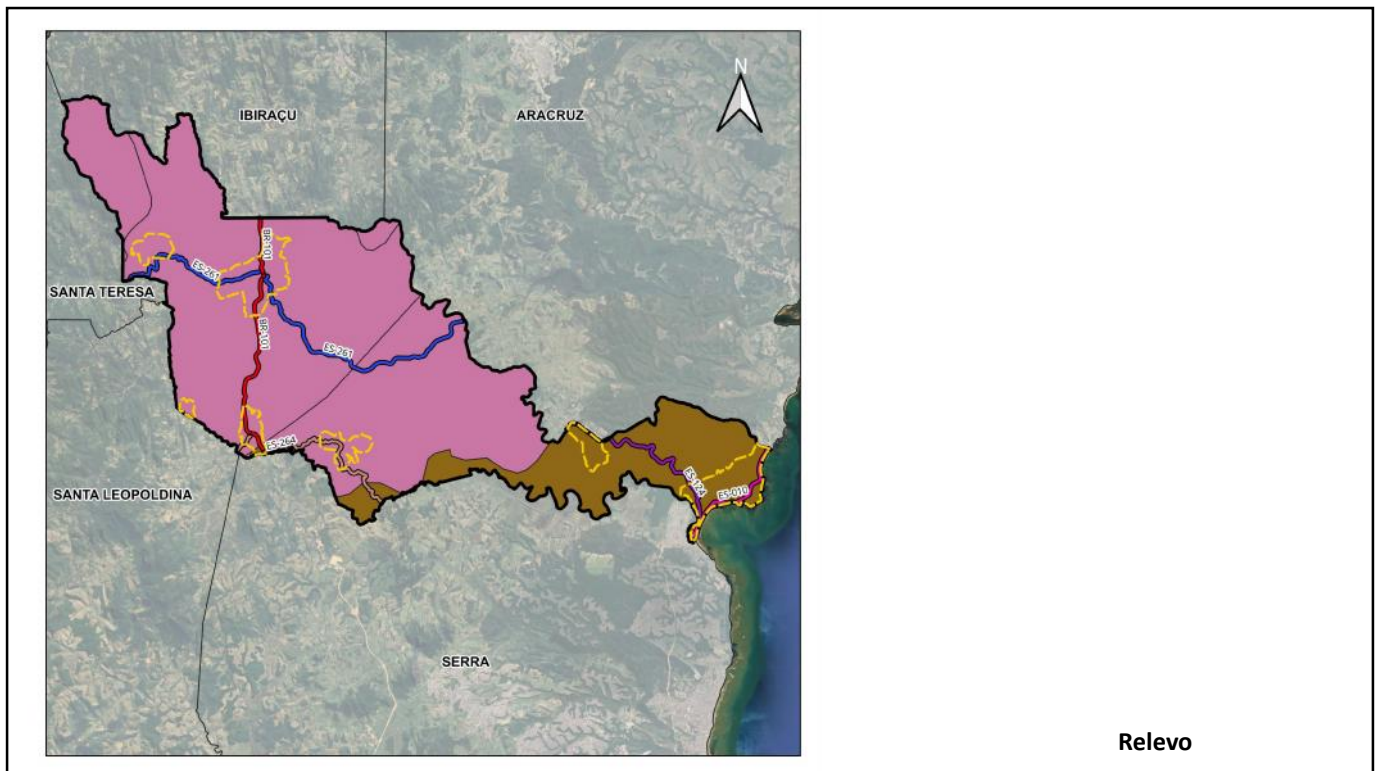
8



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



9

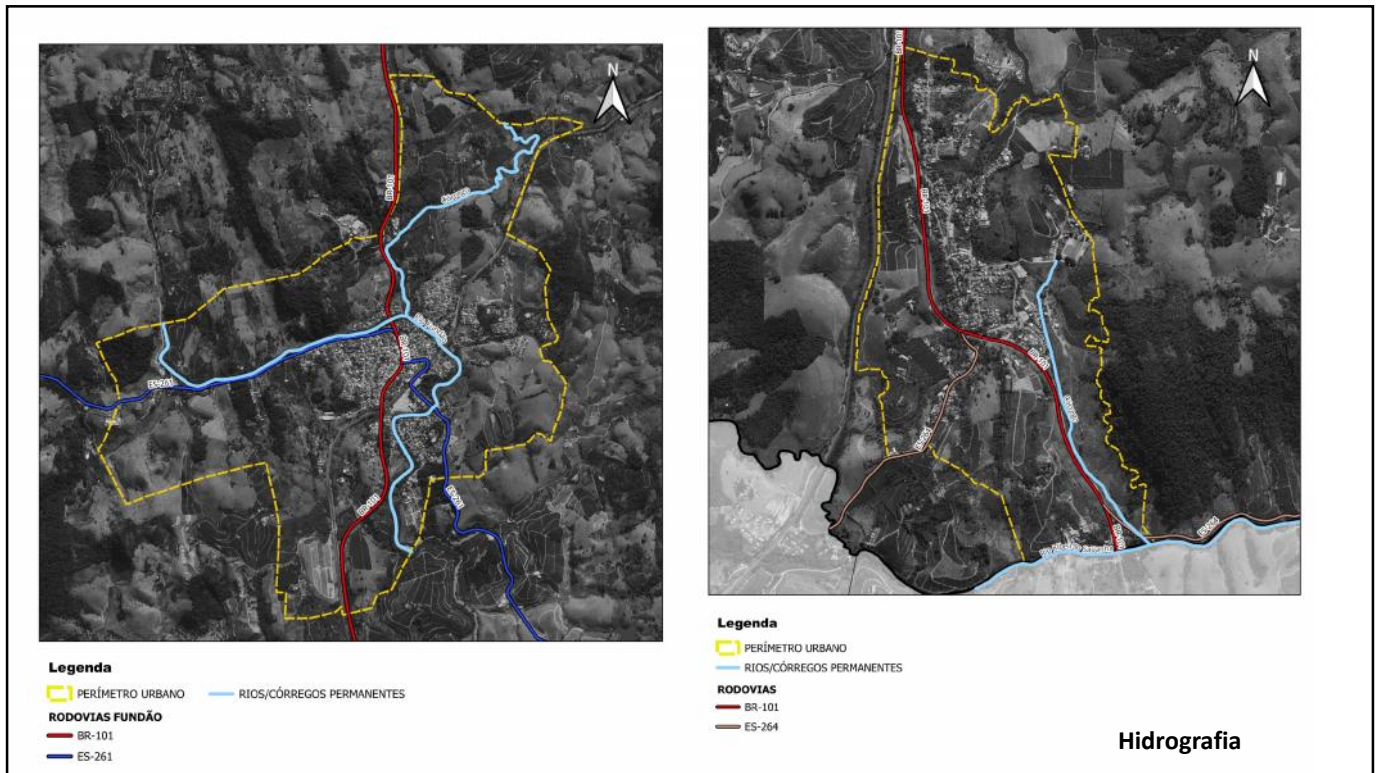


10

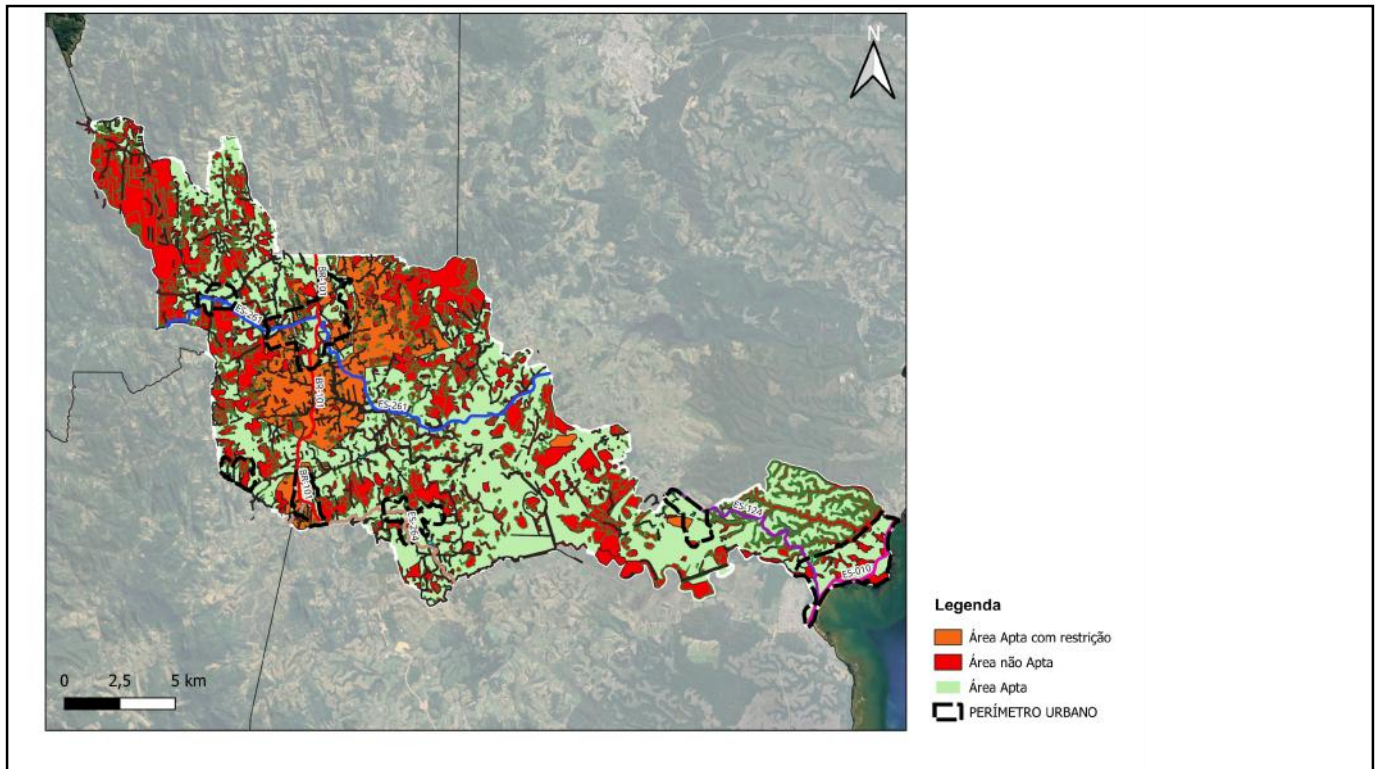


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





11



12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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?

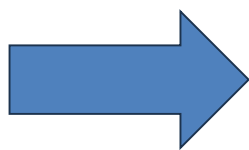
Identificação das falhas de infraestrutura IBGE



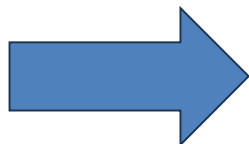
14



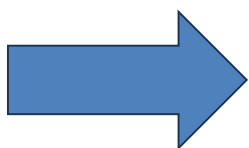




CONHECER A POPULAÇÃO – ÍNDICES DO IBGE

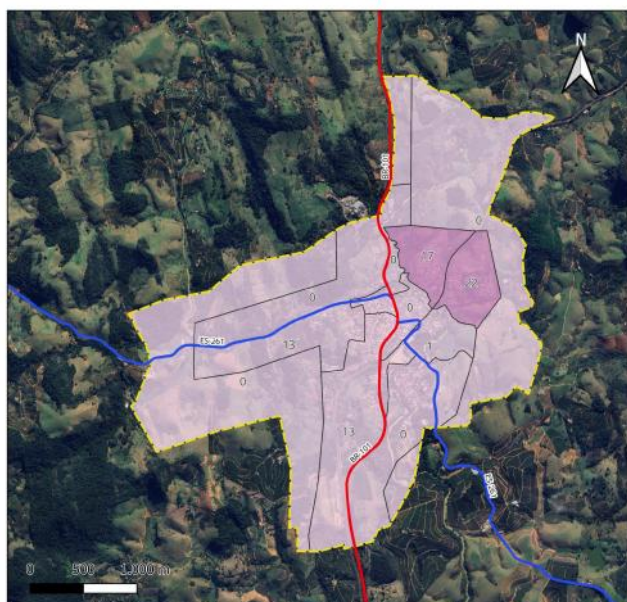


CONHECER OS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA



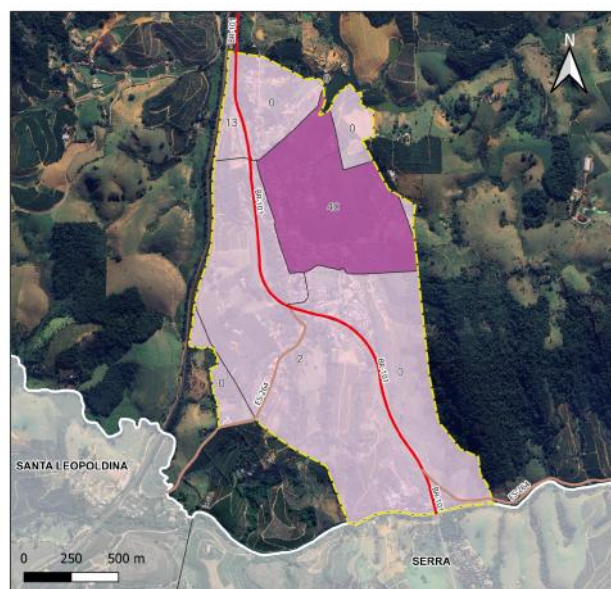
CONHECER O ENTORNO DOS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA

15



Legenda

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



Legenda

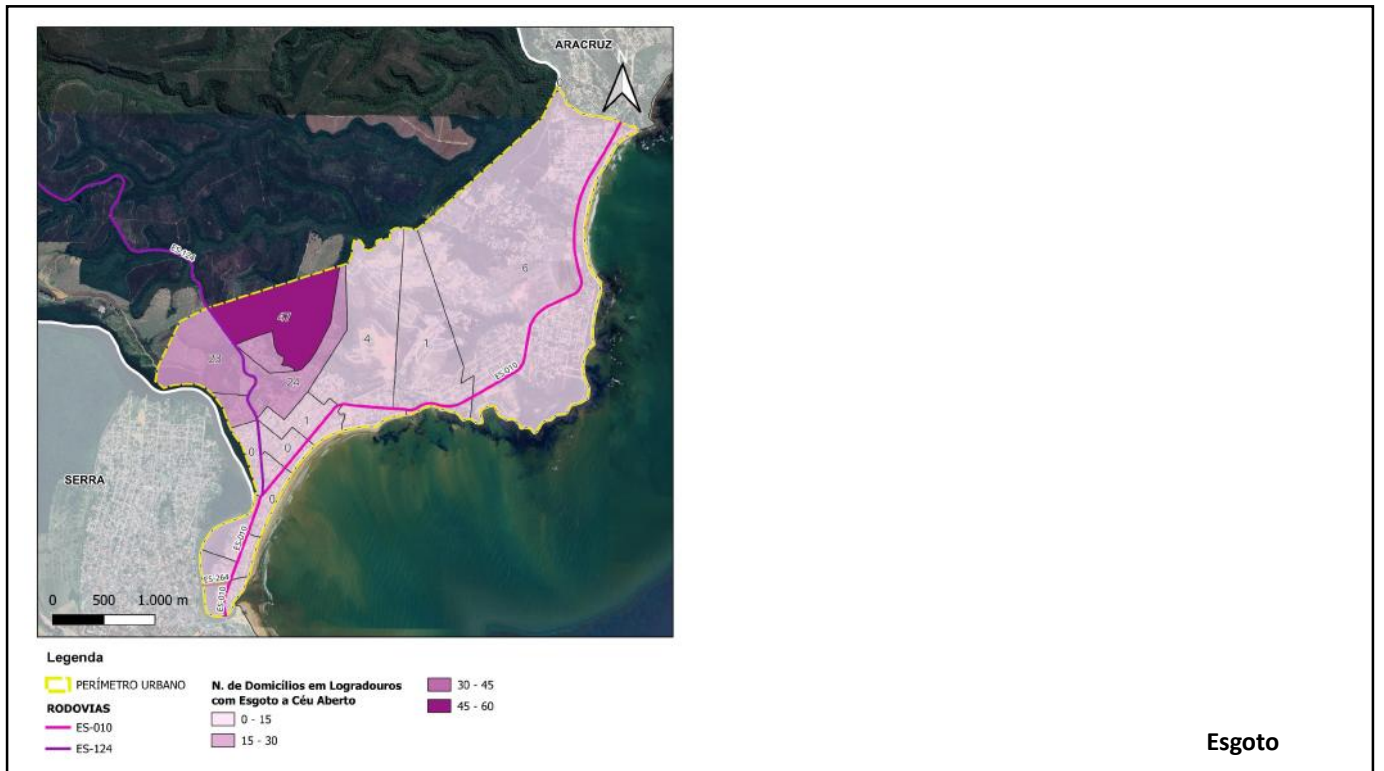
- PERÍMETRO URBANO
- RODOVIAS**
- BR-101
- ES-264
- N. de Domicílios em Logradouros com Esgoto a Céu Aberto**
- 0 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 60

Esgoto

16

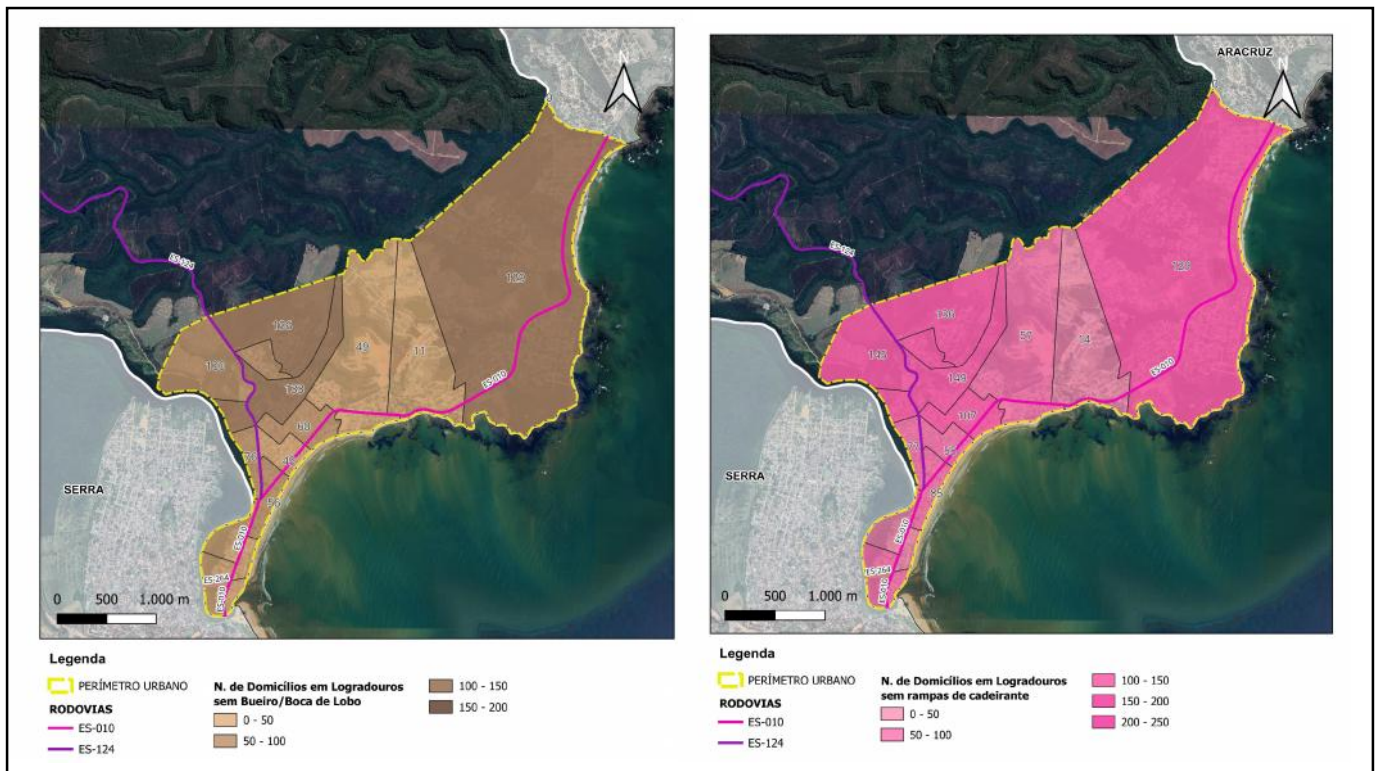


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Esgoto

17

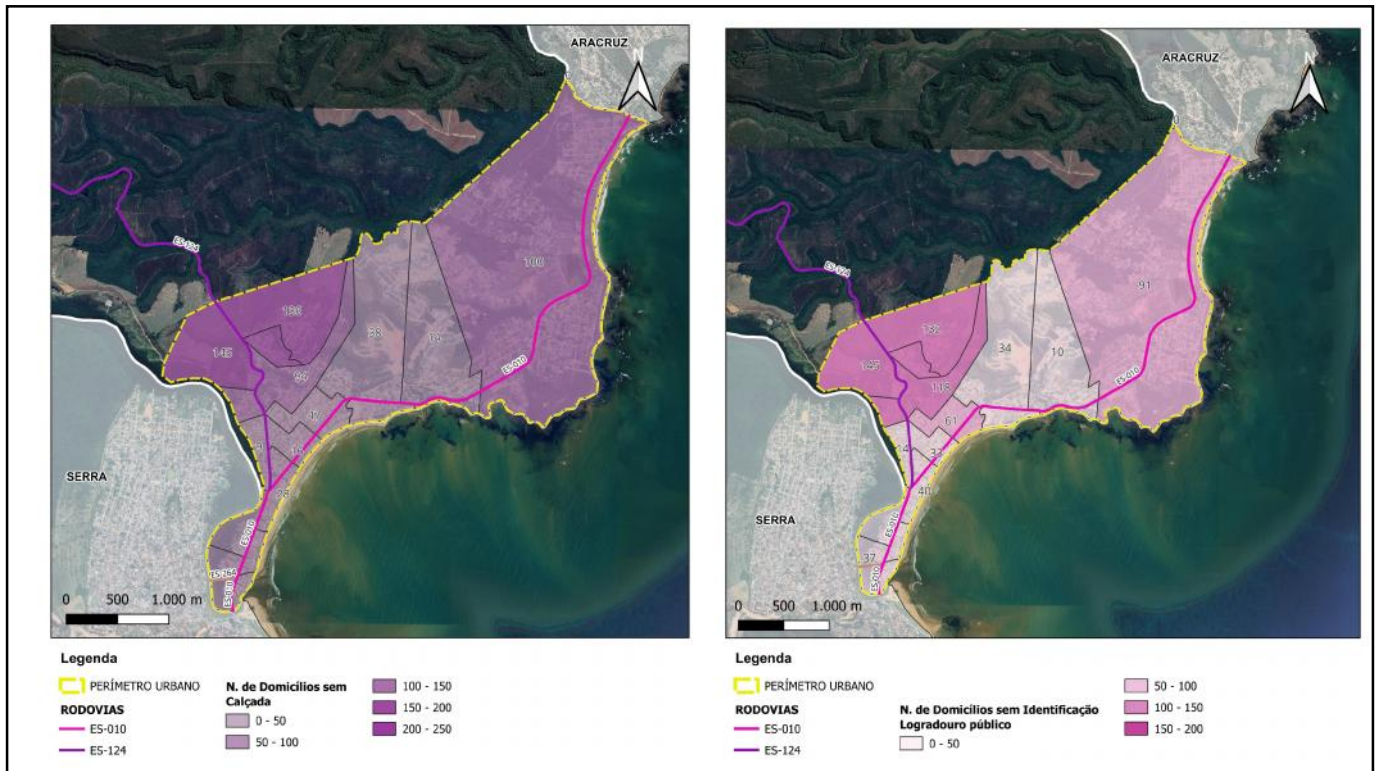


18

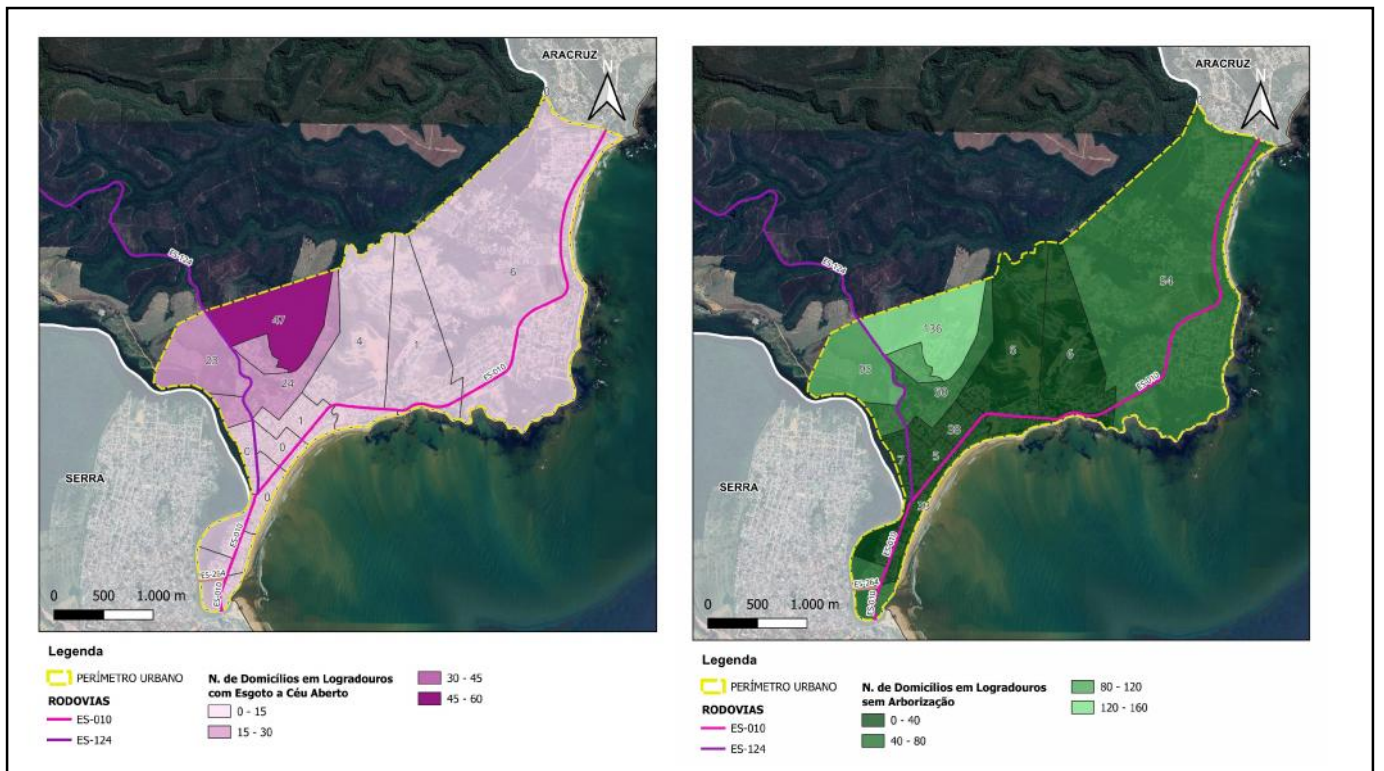


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





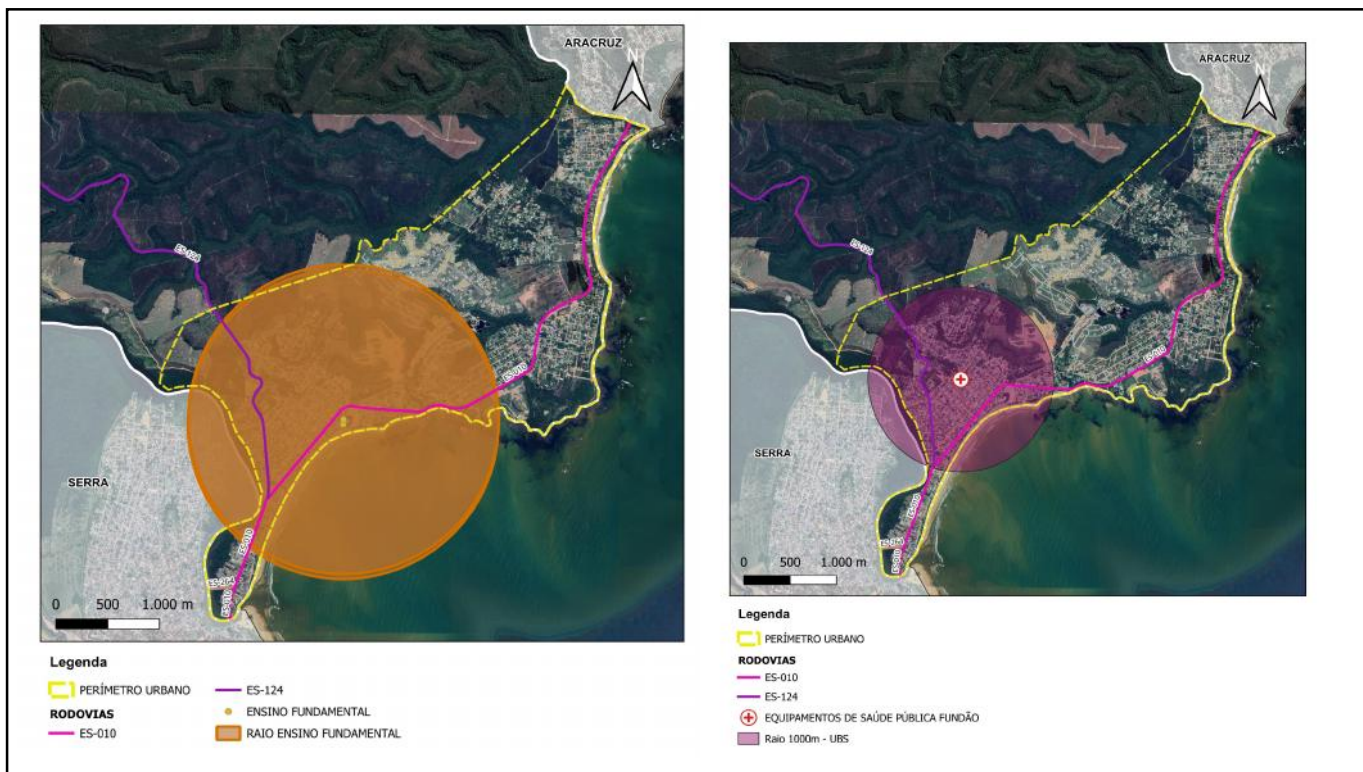
19



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo 04275/2022
<b>TEMA</b>	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




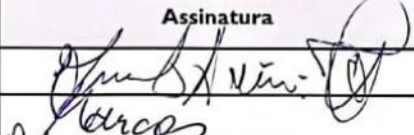
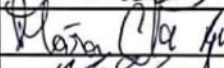
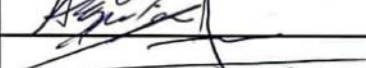
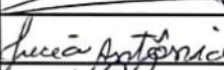


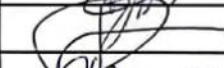
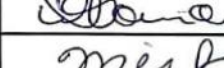


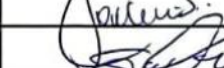

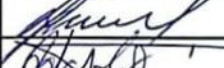
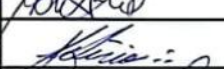
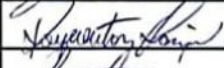

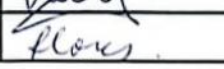
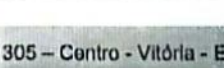
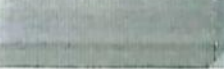




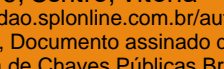


LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

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 Bossello	
Barbara da Silva Alves	
Alexandre Ribeiro	
Daniela Viana Queiroz	
Euzira Milanesi	
Márcia Vilma Bulcão Monte	
Deenice Coelho Sato	
JOÃO CARLOS D. WITAKUSKI	
Andra T. Lora	
MARCO A. FRANCO DA ROCHA	
Ther de J. H. Antunes	
ADALTON C. F. DOS	
Lucas César Lira	
Rosângela Raminha Pinheiro	
Rosilene Goldferro	
Wendel ALVES SARRIA	
Dandrea Lequin	

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

Tel.: (27) 3207-8793


CS Digitalizado com CamScanner



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
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>

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

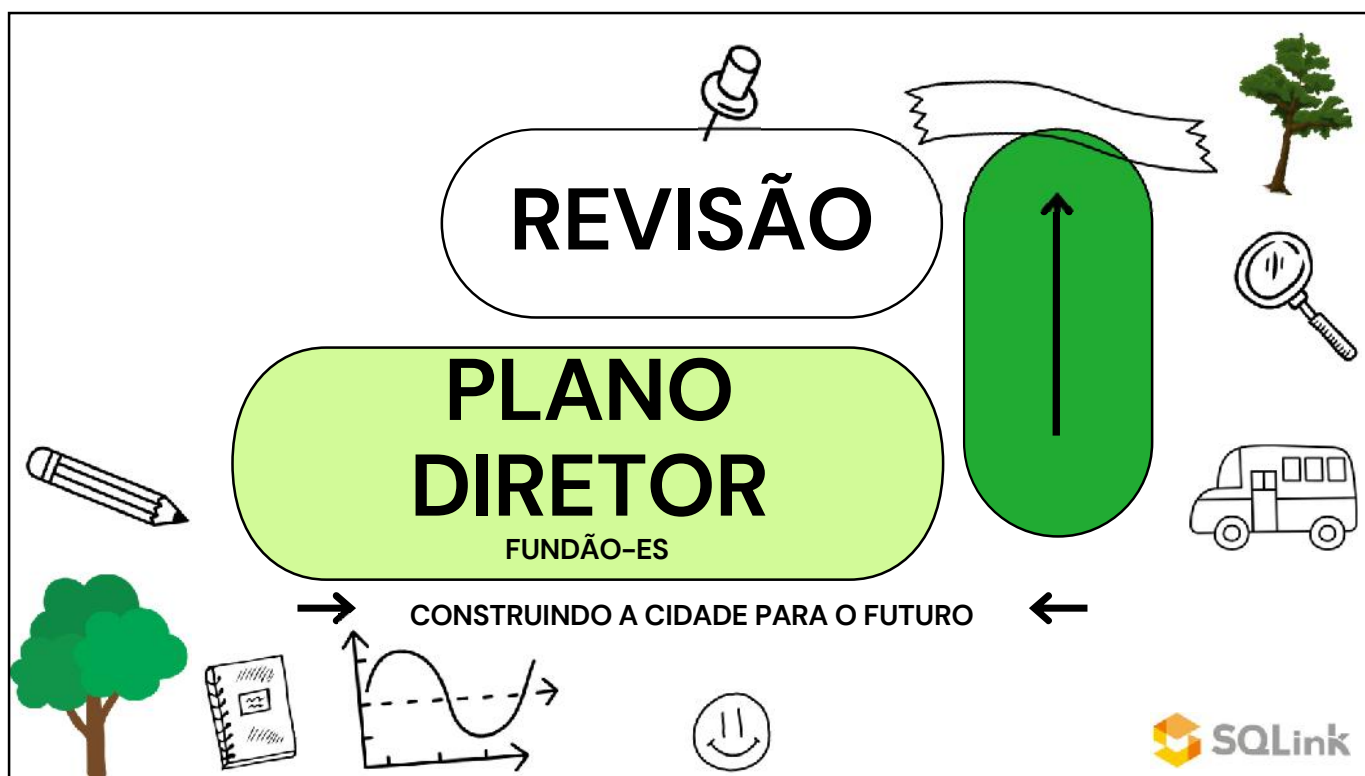
Tel.: (27) 3207-8793

 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 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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



**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 37003200320039003A005000, 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.

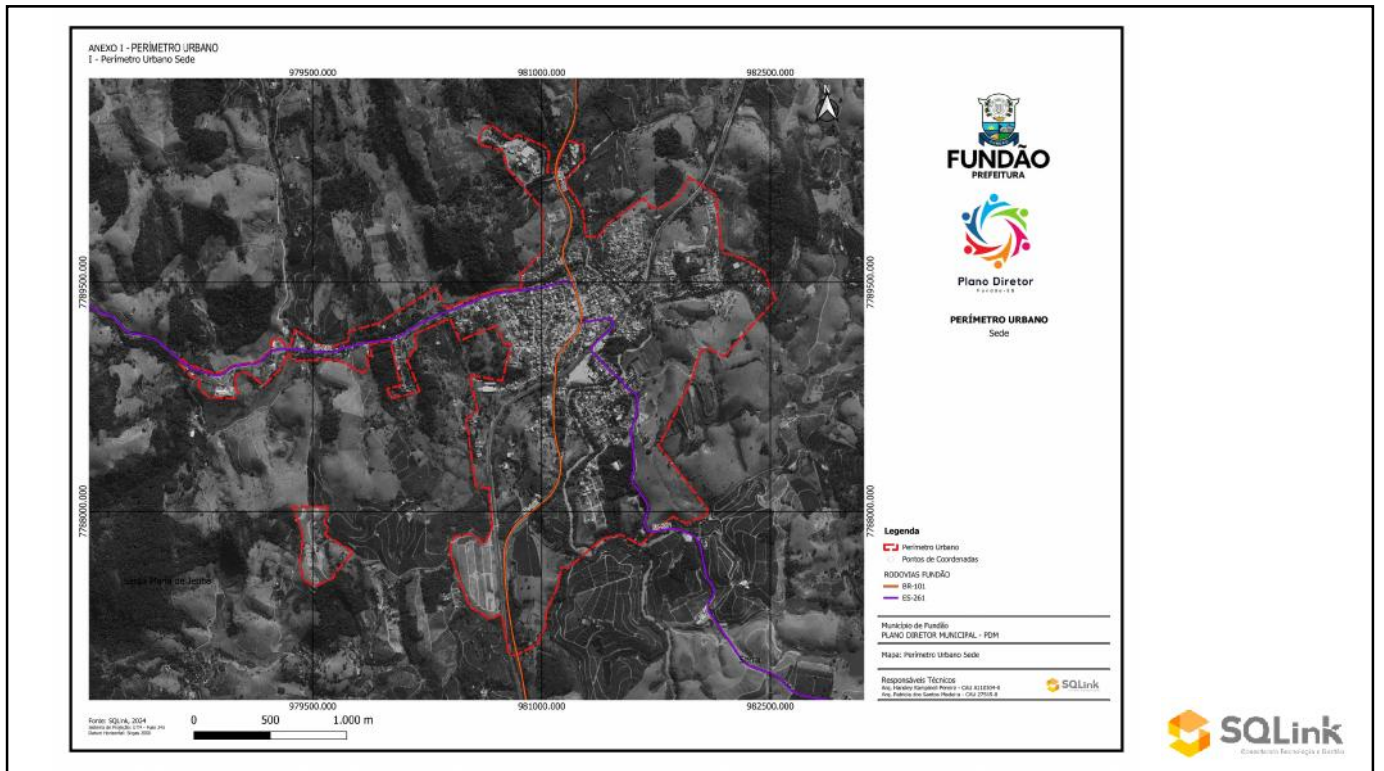
Para infrações graves, a multa será de 100 vezes o valor da UPFMS.

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

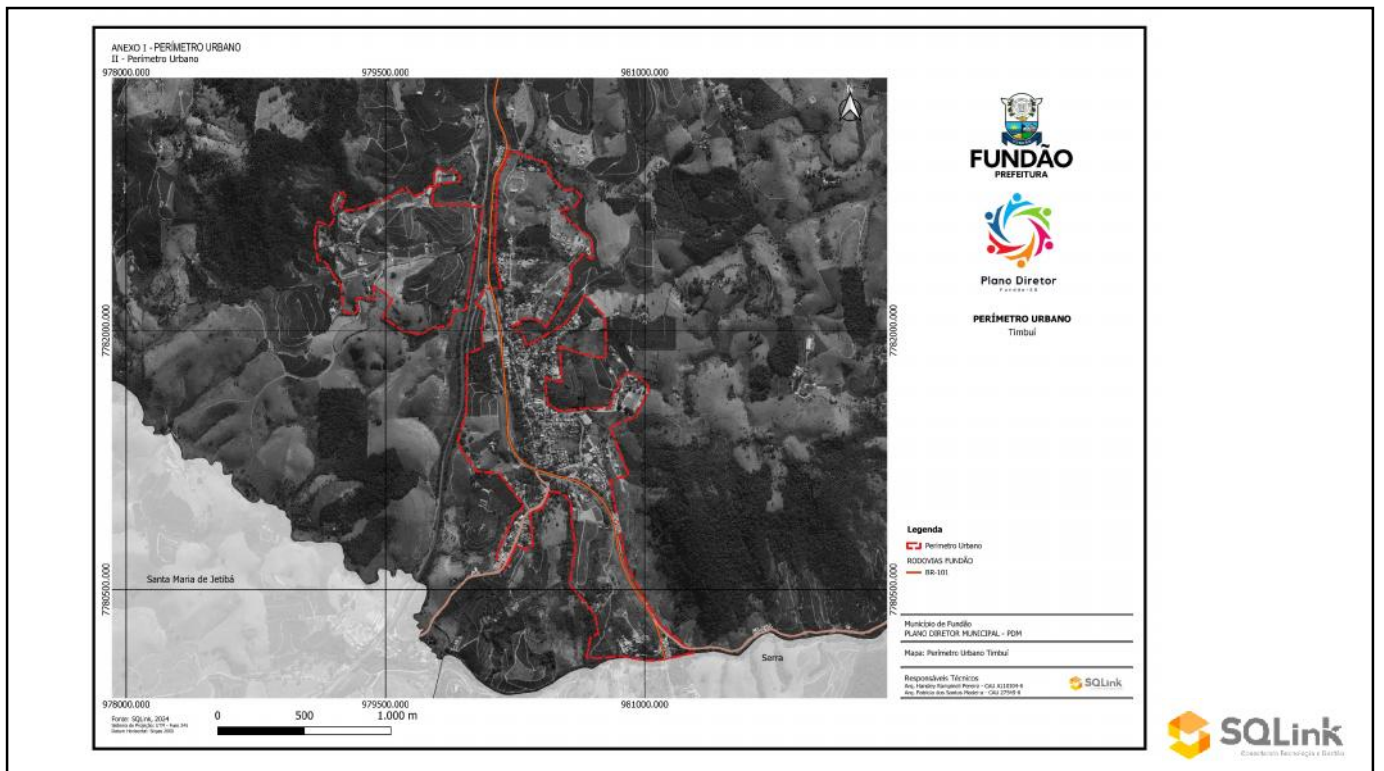


## PERÍMETRO URBANO





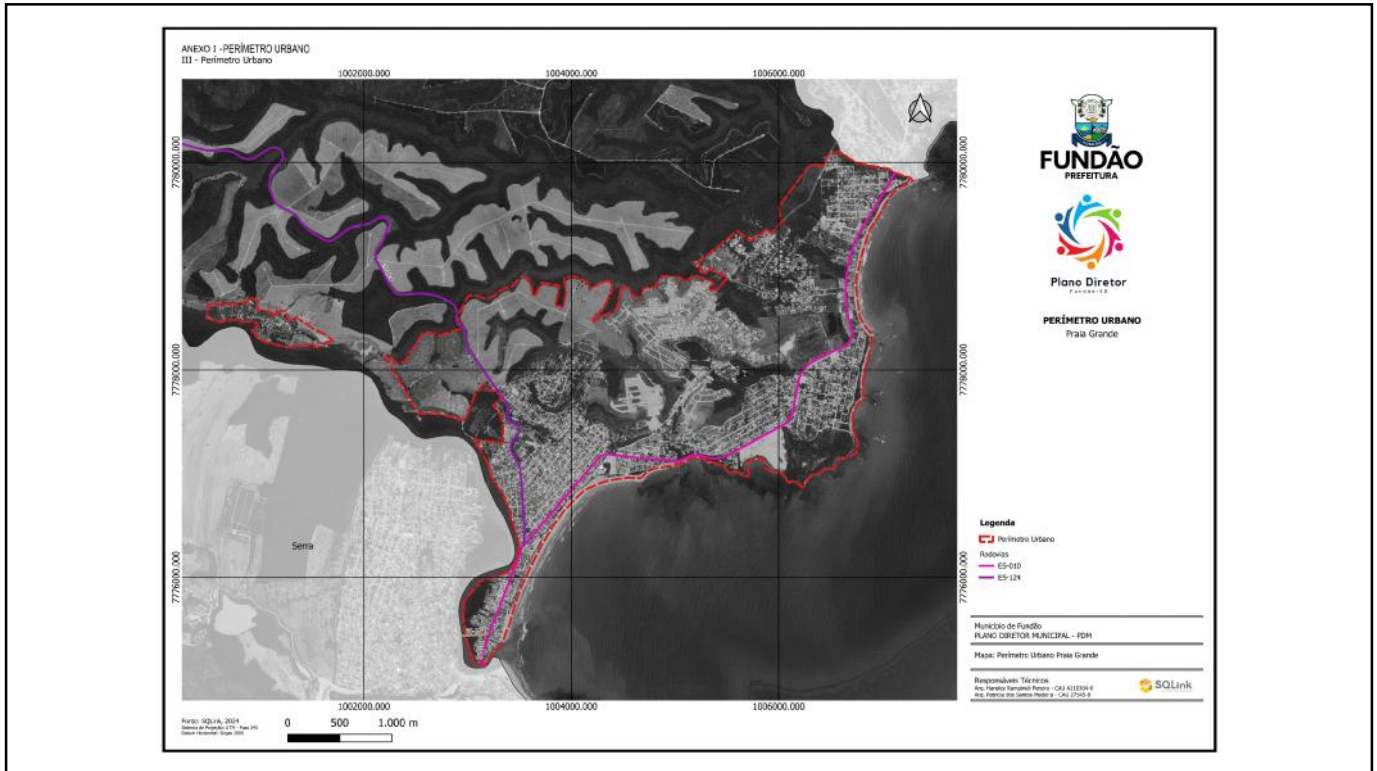
25



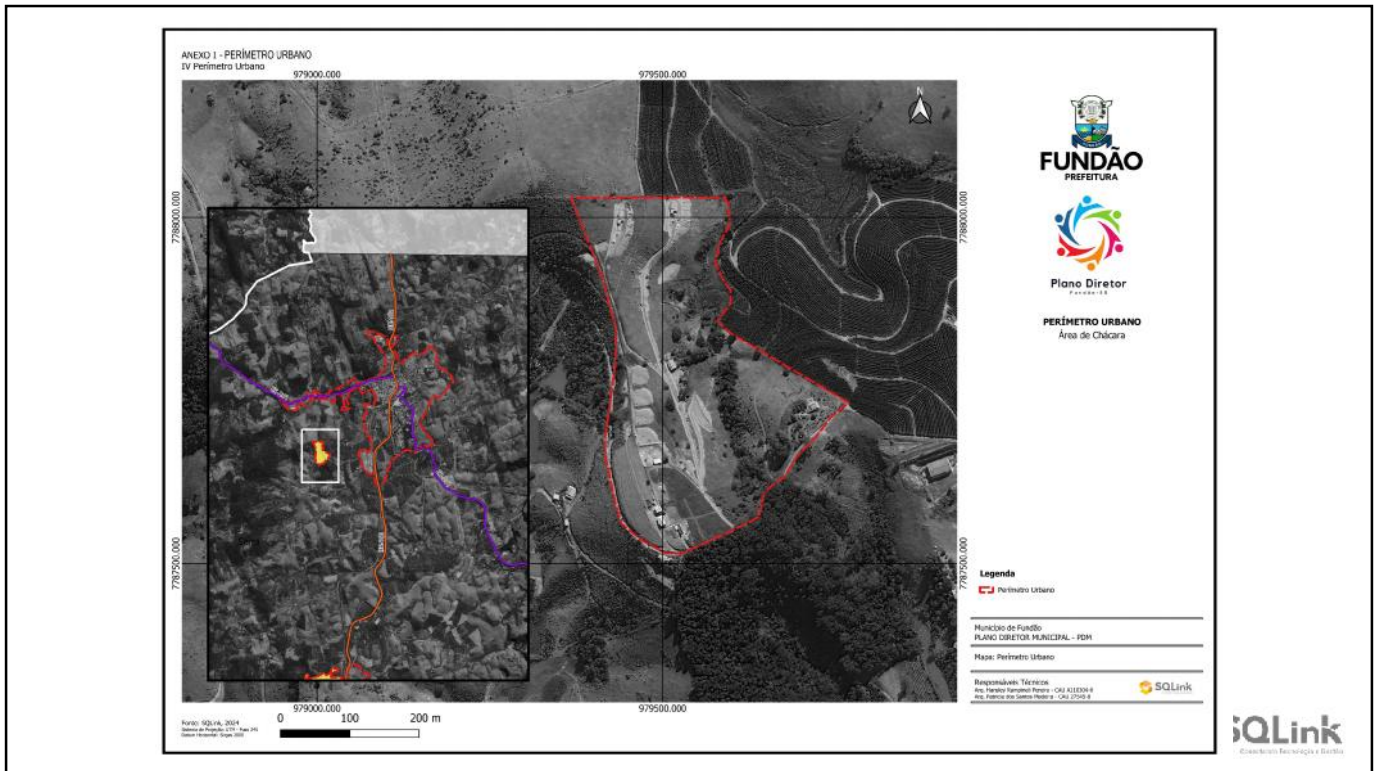
26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



27



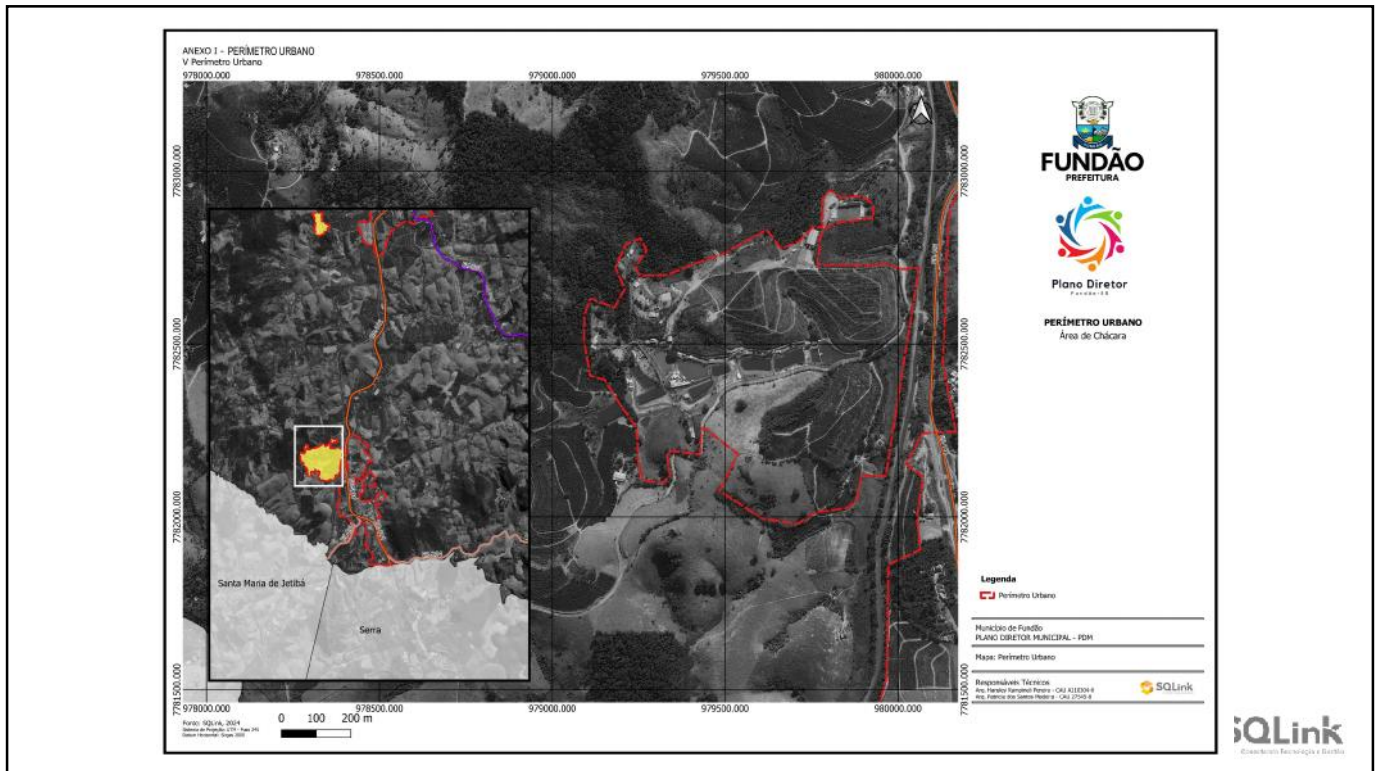
28



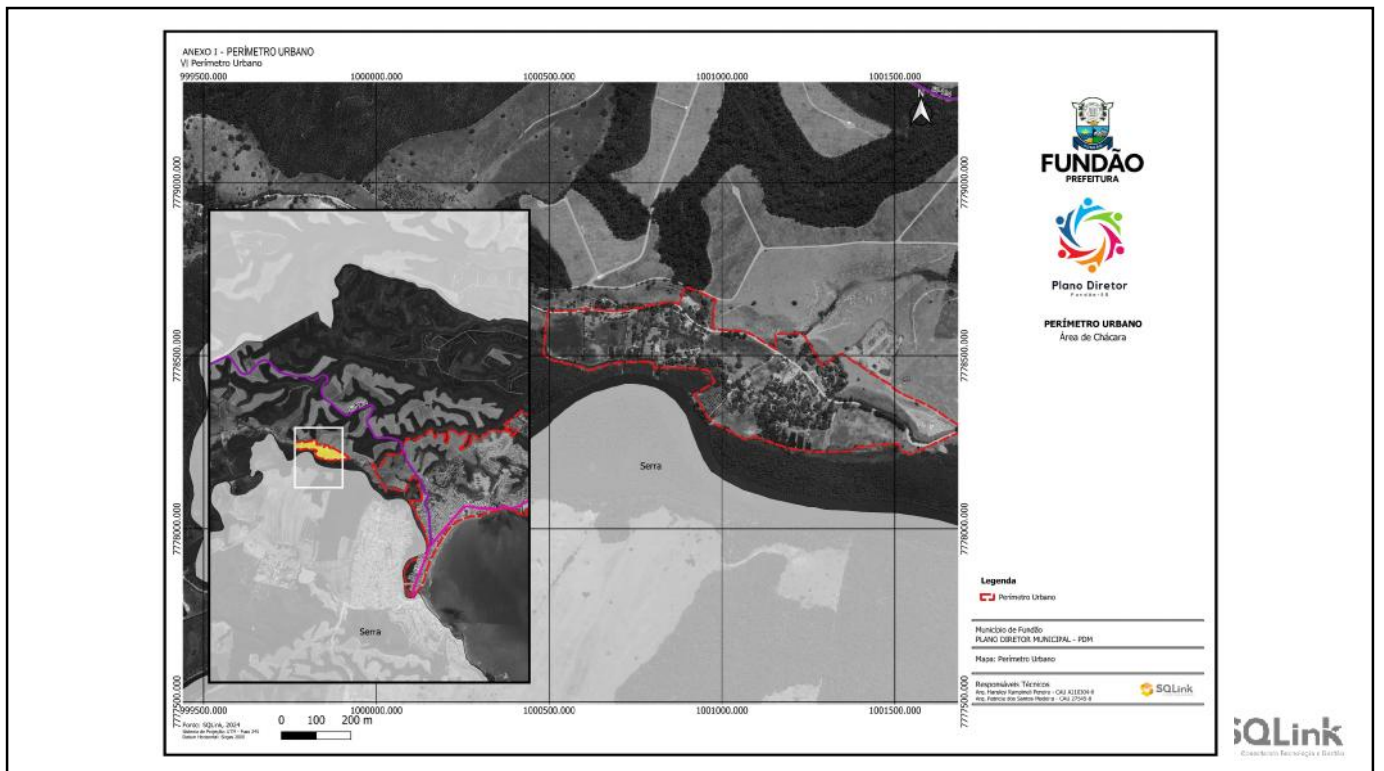
Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.







29



30



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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 37003200320039003A005000, 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 15m<sup>2</sup> (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:

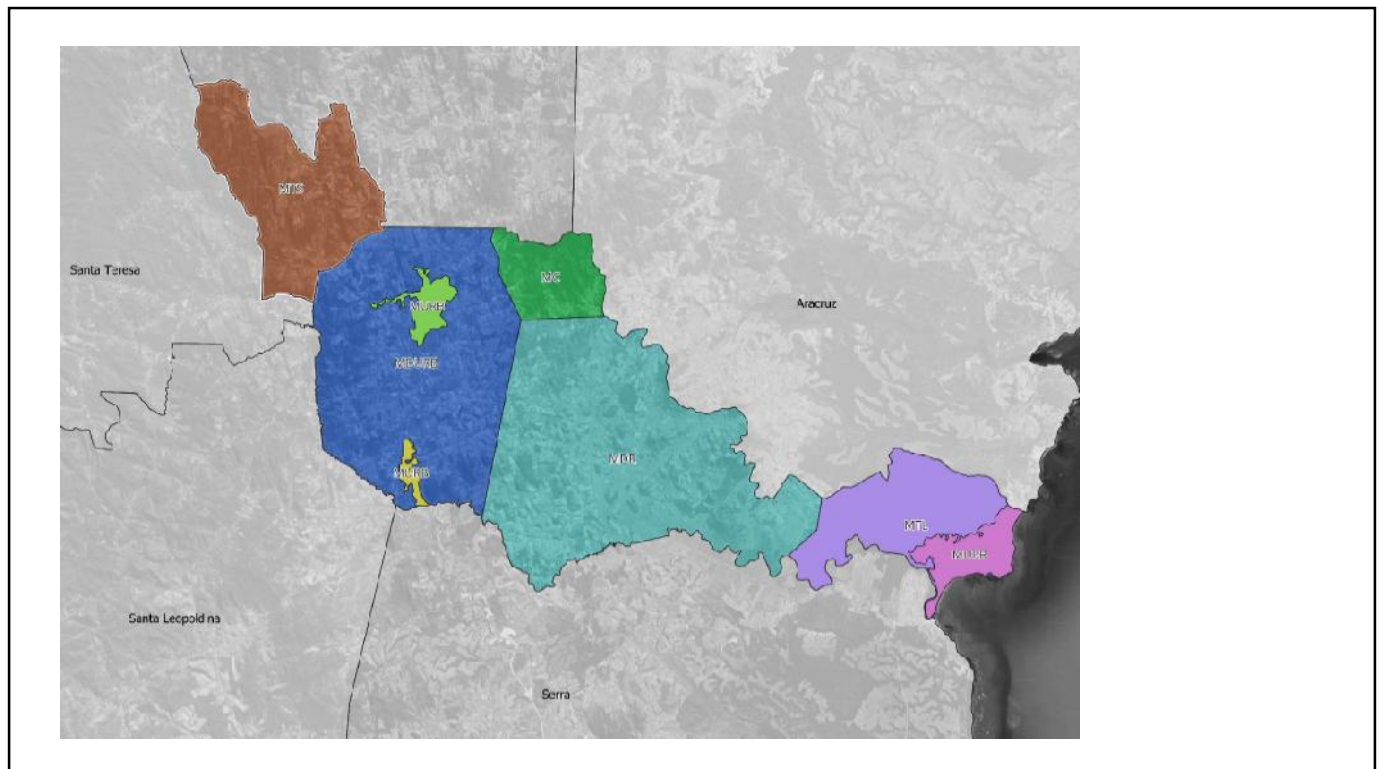
I – Área Rural:

a) Macrozonas.

II – Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

45

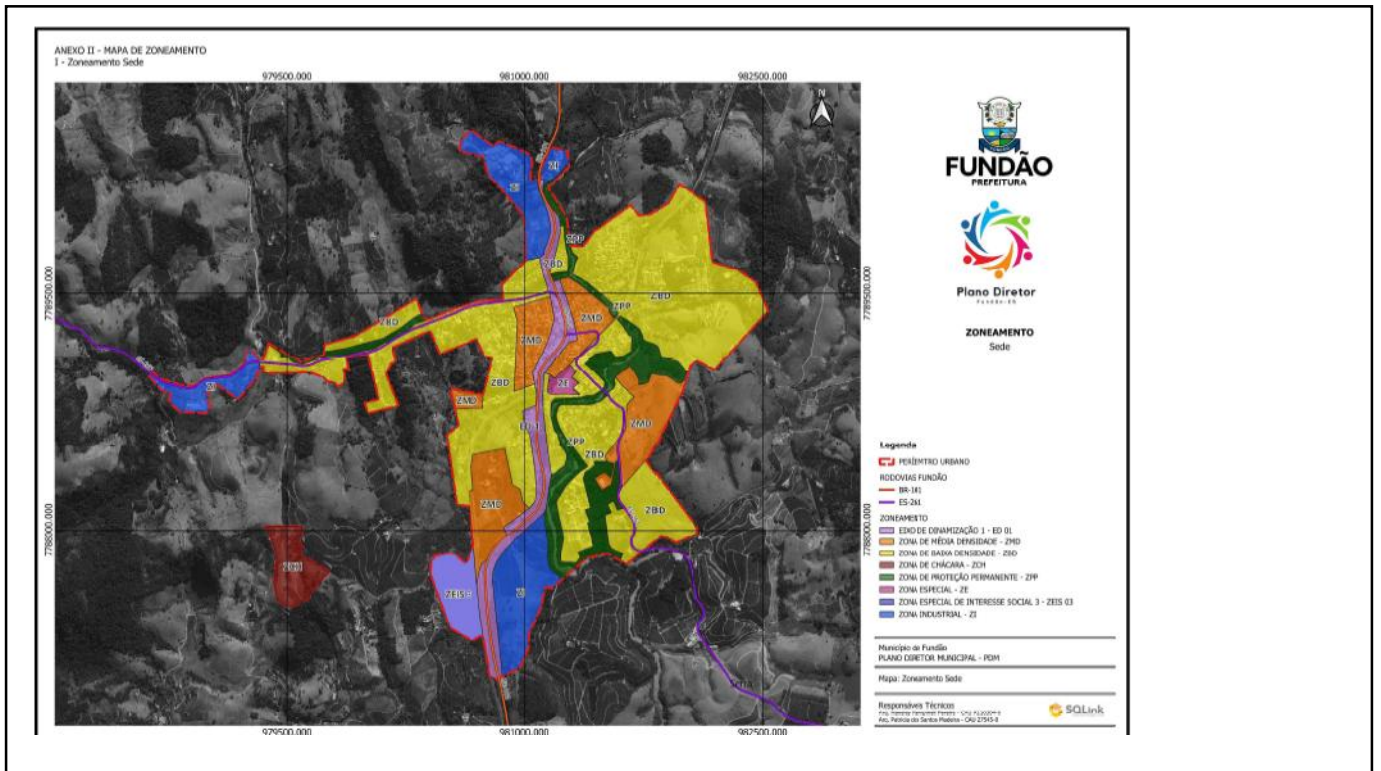


46

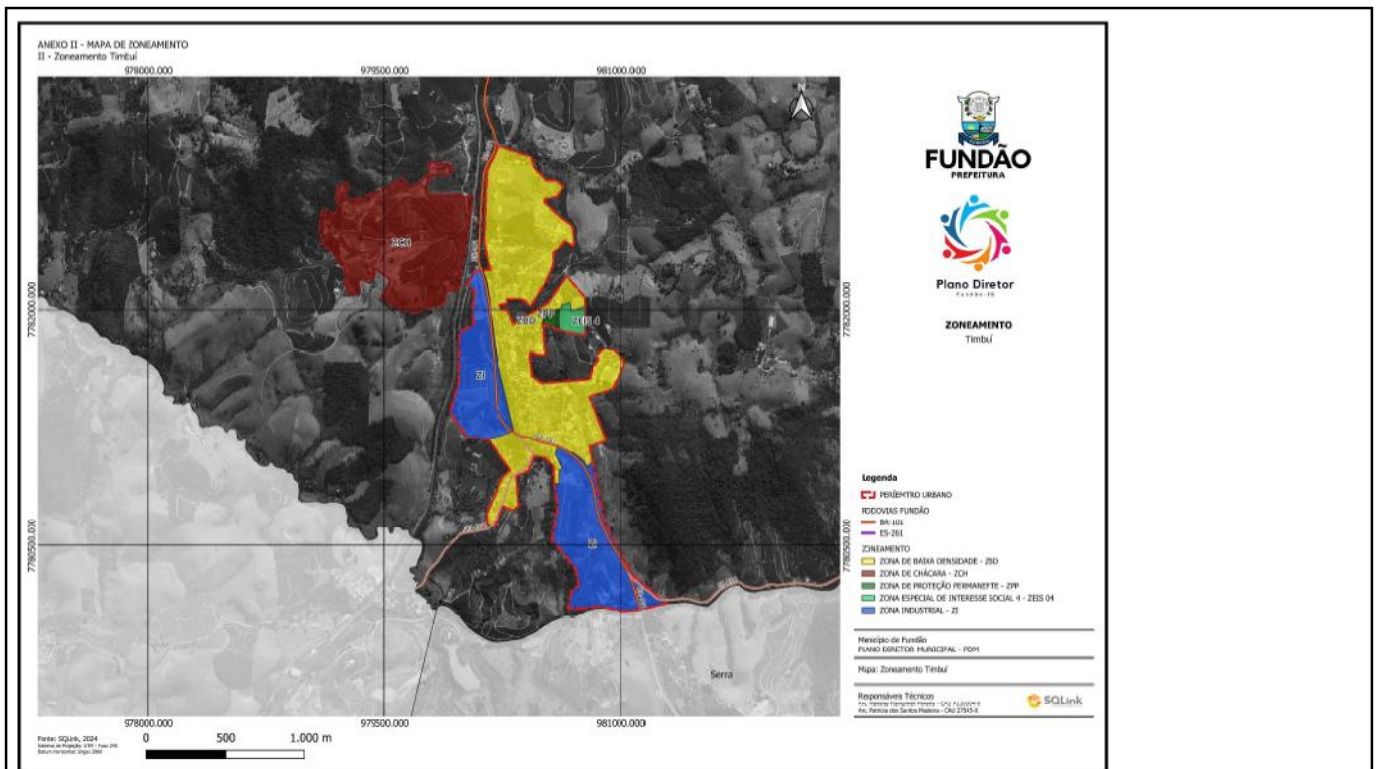


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





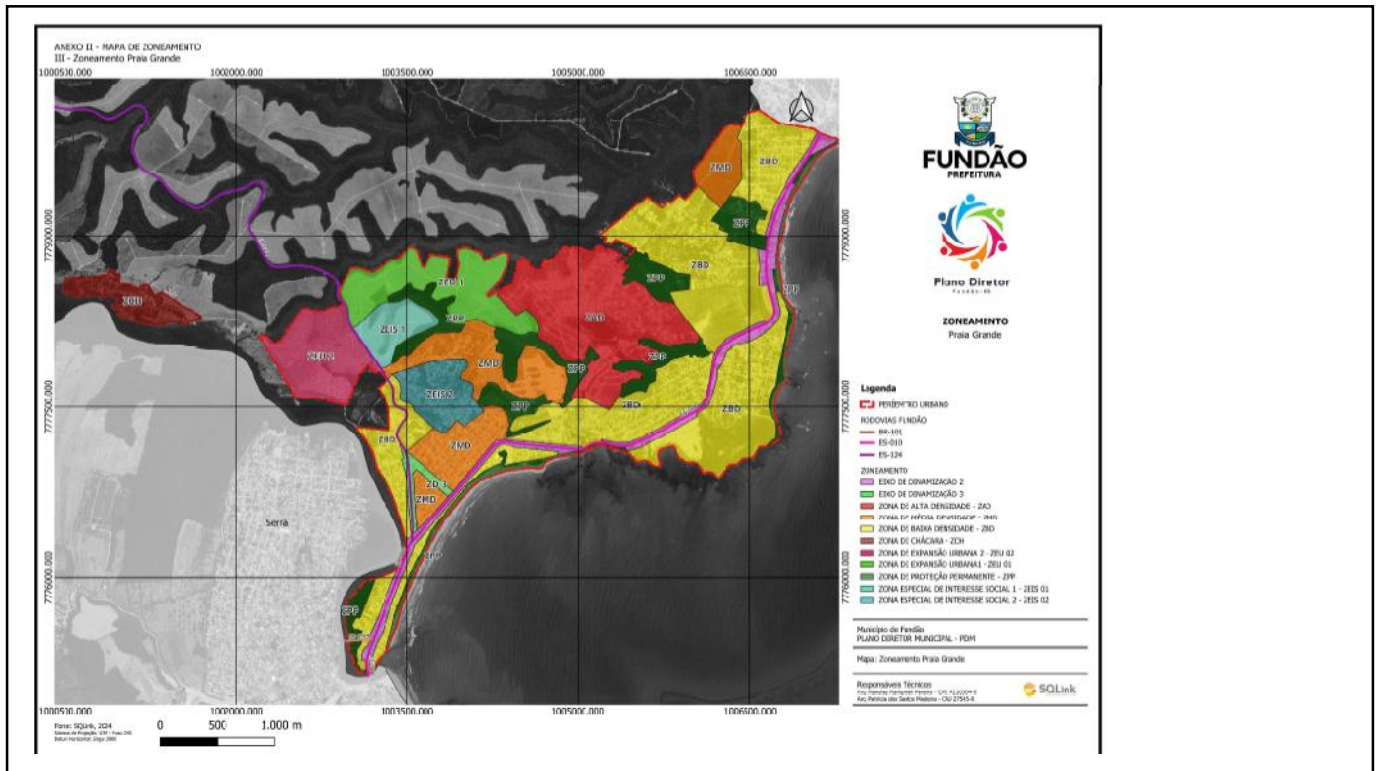
47



48



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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 <sup>(1)</sup> , 2 <sup>(2)</sup> , 3 <sup>(3)</sup> , 4 <sup>(4)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1), 5 <sup>(5)</sup> , 6 <sup>(11)</sup>	TO MÁXIMA 2 <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (3)	A-RESTRITIVOS MÍNIMOS <sup>(15)</sup>			PARCELA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(8)</sup>		2,0			3	12m		1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(7), (4)</sup>								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 <sup>2</sup>
Atividades do Grupo 3		2,4			3	12m	5m	3m	2m		

50



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320039003A005000, 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 <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup>		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1)</sup> <sup>(5)</sup> <sup>(11)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(7)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(10)</sup>			TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(3)</sup>											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup>		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 <sup>2</sup>
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(5)</sup>								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 <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(15)</sup>		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1)</sup> <sup>(5)</sup> <sup>(11)</sup>	TO MÁXIMA <sup>(2)</sup>	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(7)</sup>	ÍNDICES			PARCELAMENTO	
							AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(10)</sup>			TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE <sup>(6)</sup>	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar <sup>(3)</sup>											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup>		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 <sup>2</sup>
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2								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.		
Hospedagem e Edifícios de Escritórios <sup>(5)</sup>											
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte <sup>(13)</sup> <sup>(14)</sup>	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)			75%	10%				1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		4,0	75%	10%	4	12m	3m	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.	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)			75%	10%				1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		3,0	75%	10%	4	16m	3m	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.	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 <sup>(1)</sup> (8)		ÍNDICES <sup>(6)</sup> (7)									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(3)</sup>			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 <sup>2</sup>
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 <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MÁXIMO (4)(5)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS <sup>(3)</sup>			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 <sup>(6)</sup> (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 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

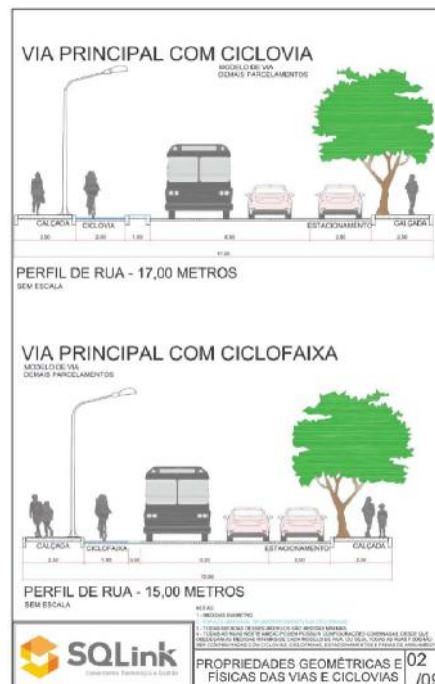
**I – Grupo 01:** Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso.

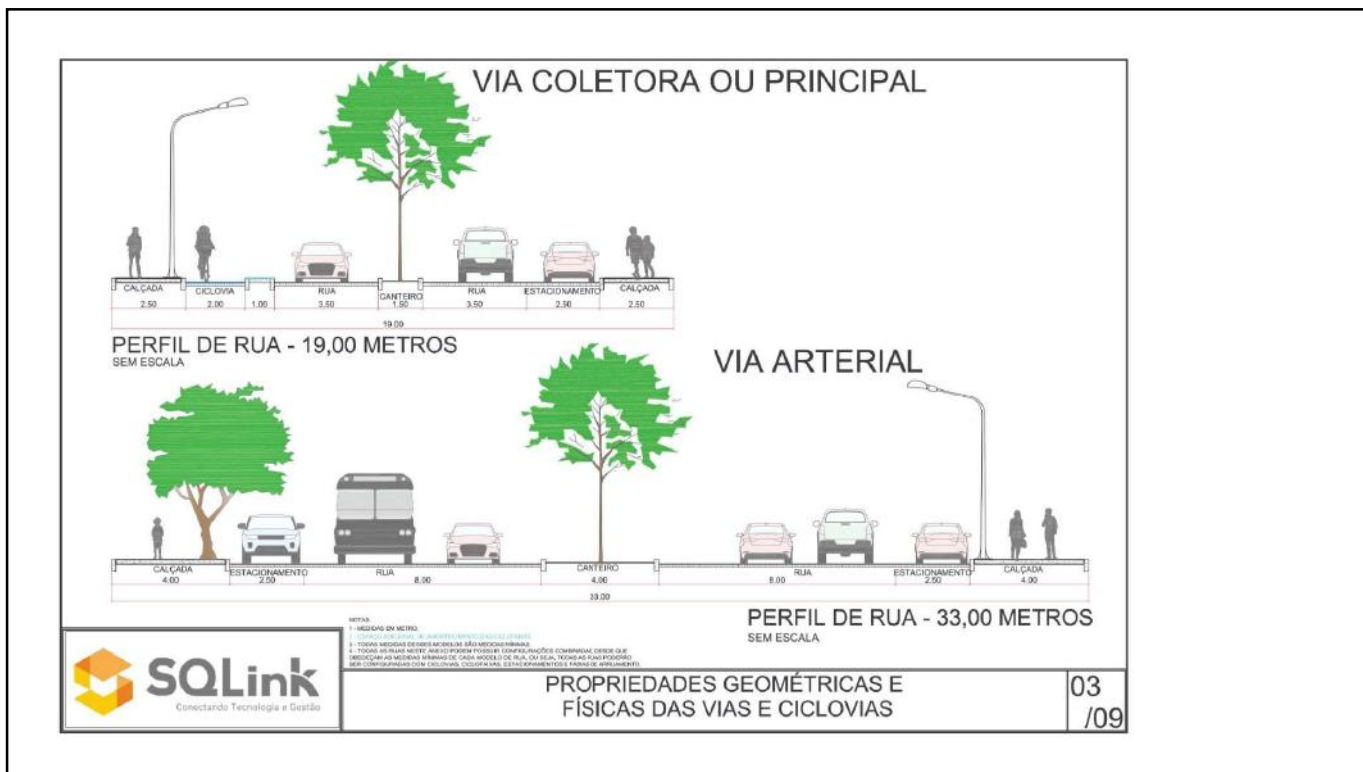
**II – Grupo 02:** Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação.

**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.

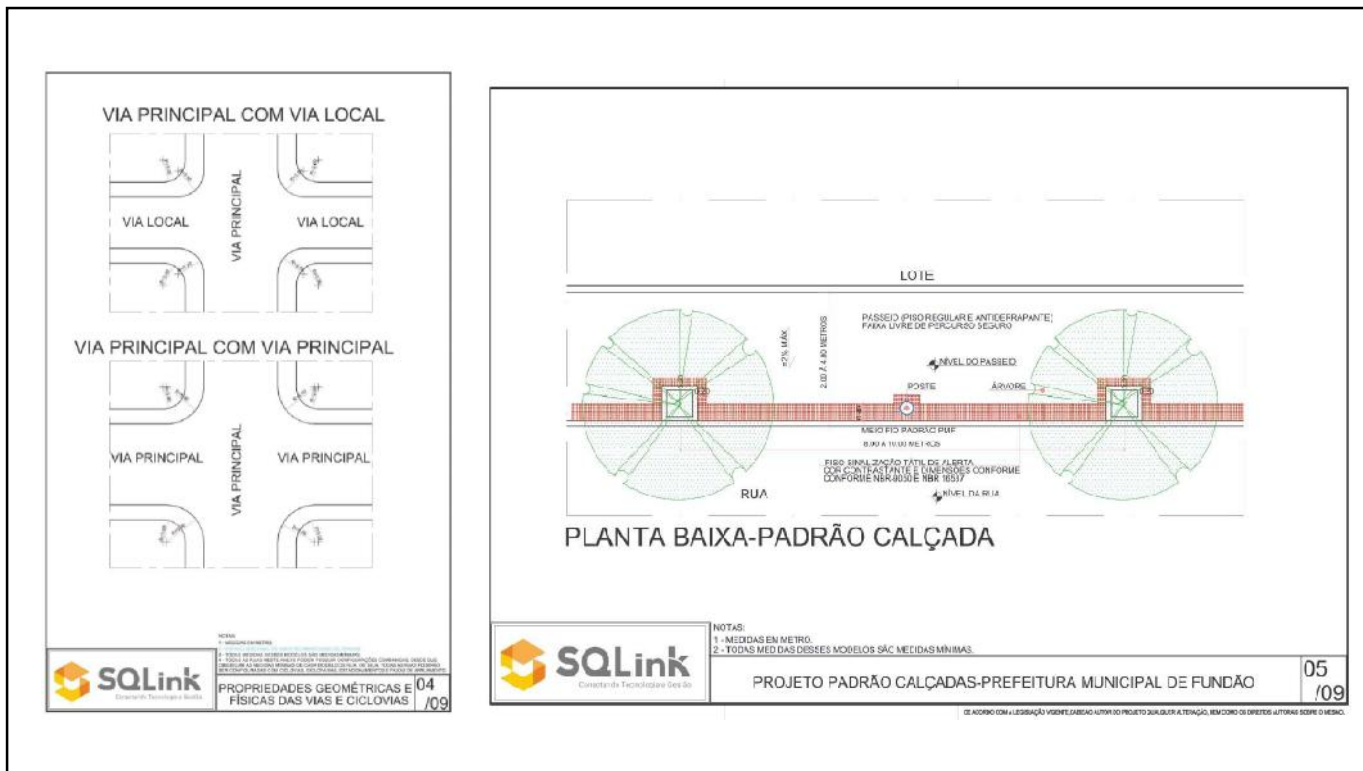
**IV – Grupo Especial:** São aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle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

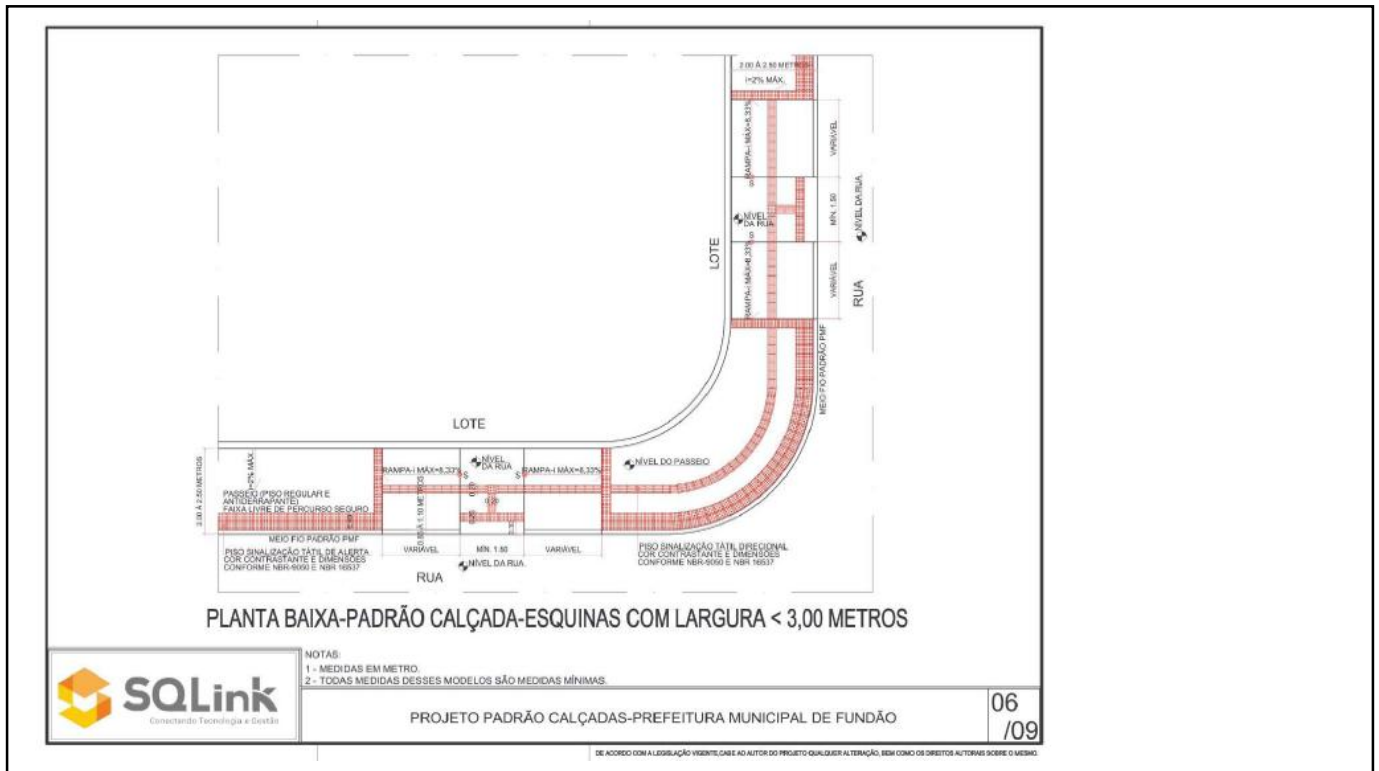


64

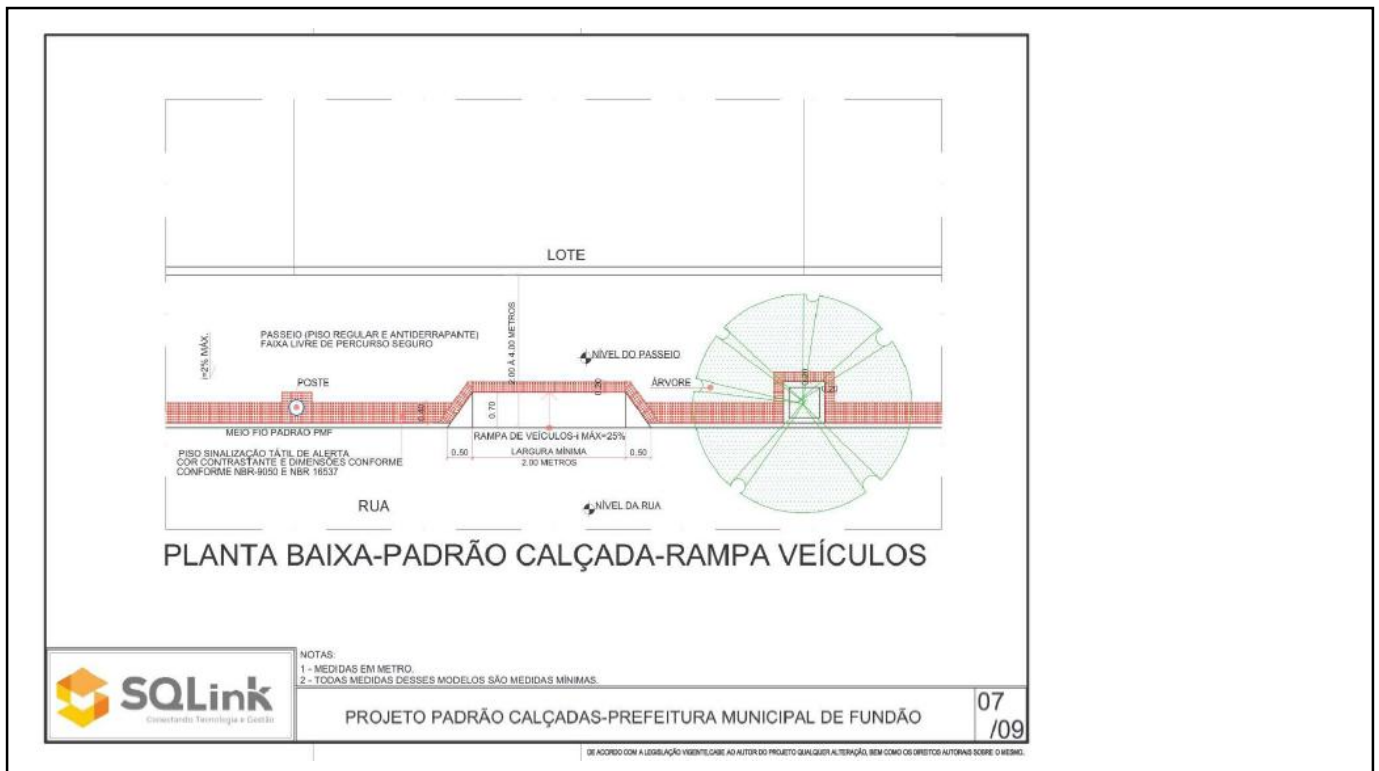


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





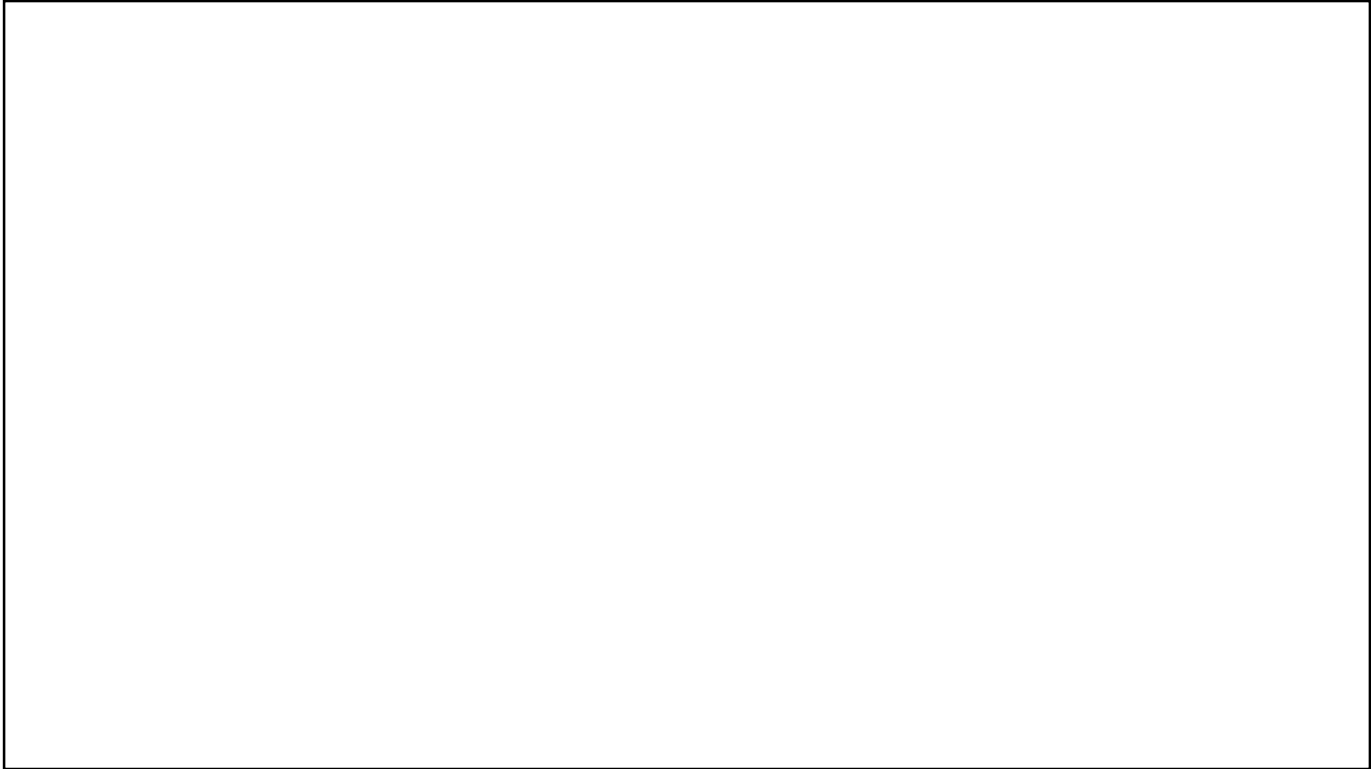
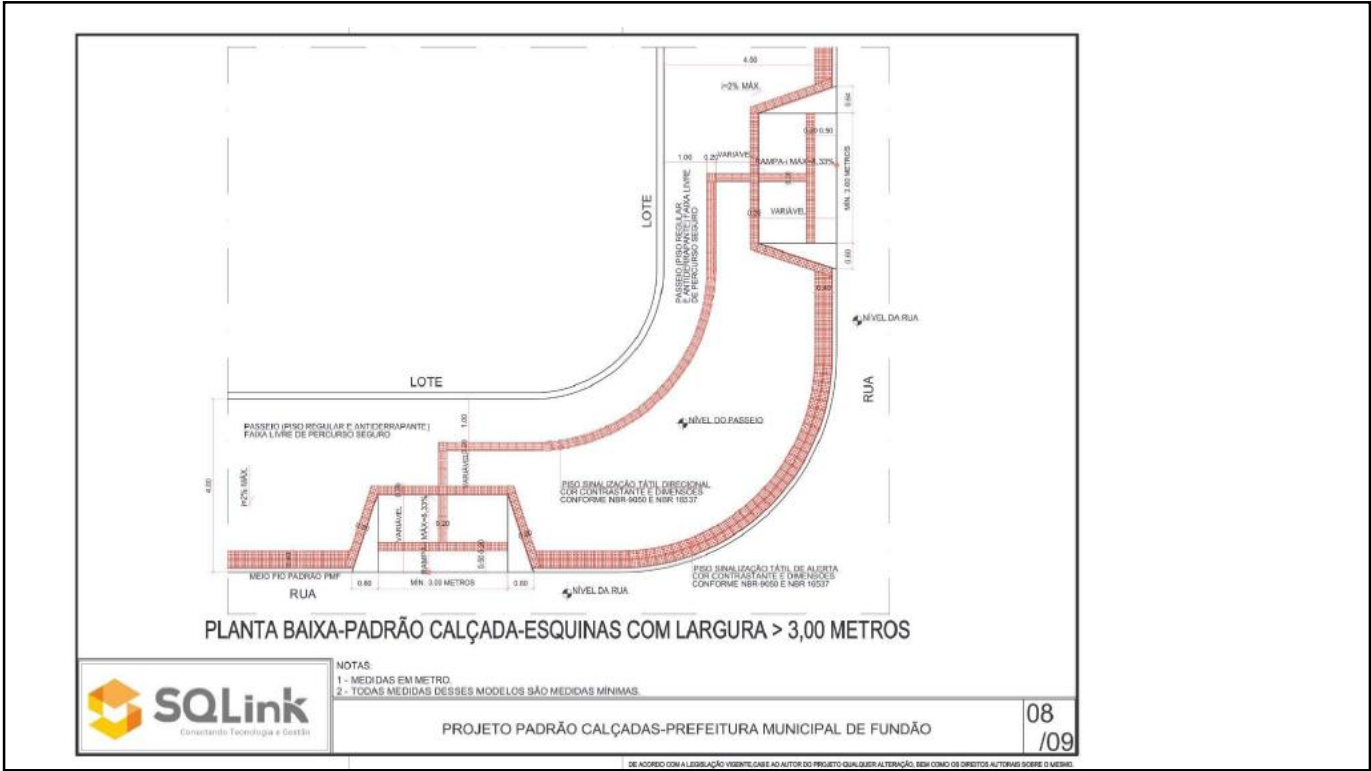
65



66



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320039003A005000, 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

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
<b>TEMA</b>	REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2	
<b>Presentes</b>	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:

1º : Parcelamento e Edificação Compulsórios

2º : IPTU Progressivo no Tempo

3º : 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.

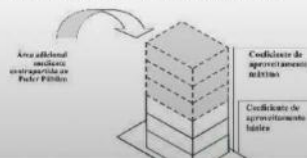
No Estatuto da Cidade essa regra tem o nome de **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup>, sua edificação deverá ter no máximo 400m<sup>2</sup>.
- 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**

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo °4275/2022	
<b>TEMA</b>	REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO 1 – FASE 1	
<b>PARTICIPANTES</b>	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<sup>a</sup>. Andrea Fregini Flores, o Sr. Claumir Costa Soares, o Sr. Paulo Cezar Pegoretti Junior, a Sr<sup>a</sup>. 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



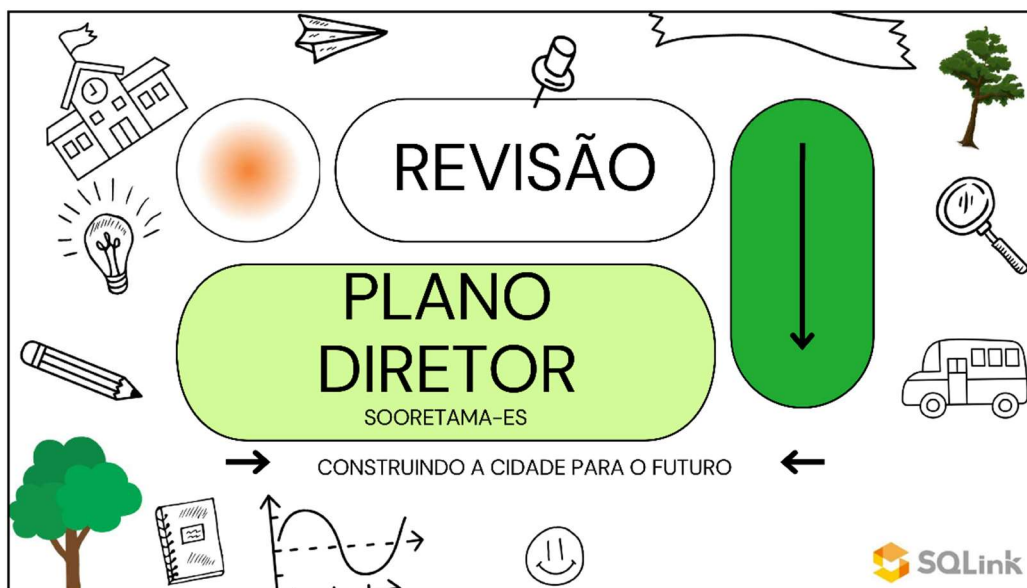
Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Reunião Técnica 1 – FASE 1

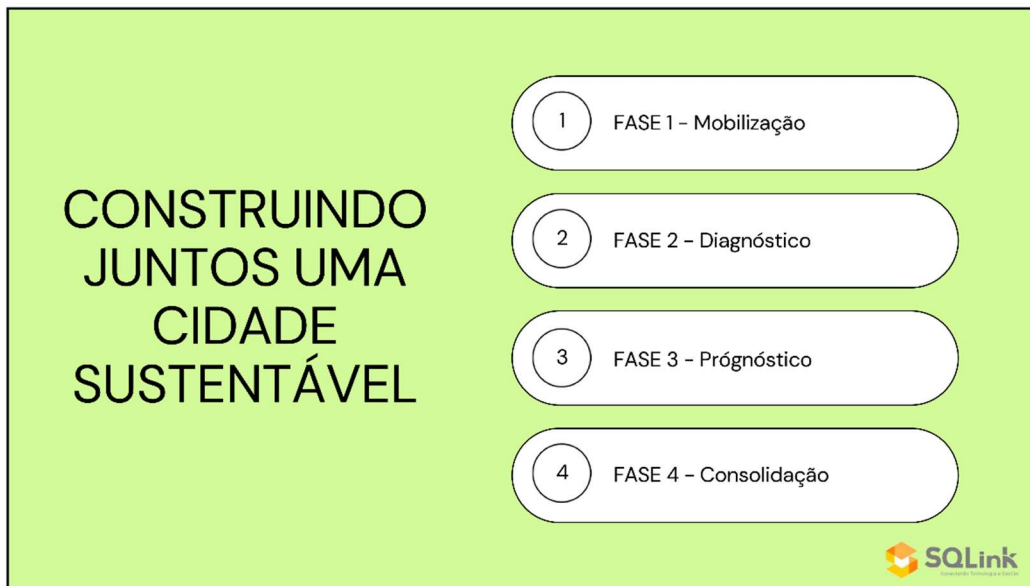


Fonte: Acervo SQLink, 2023









## 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
 



- 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
 






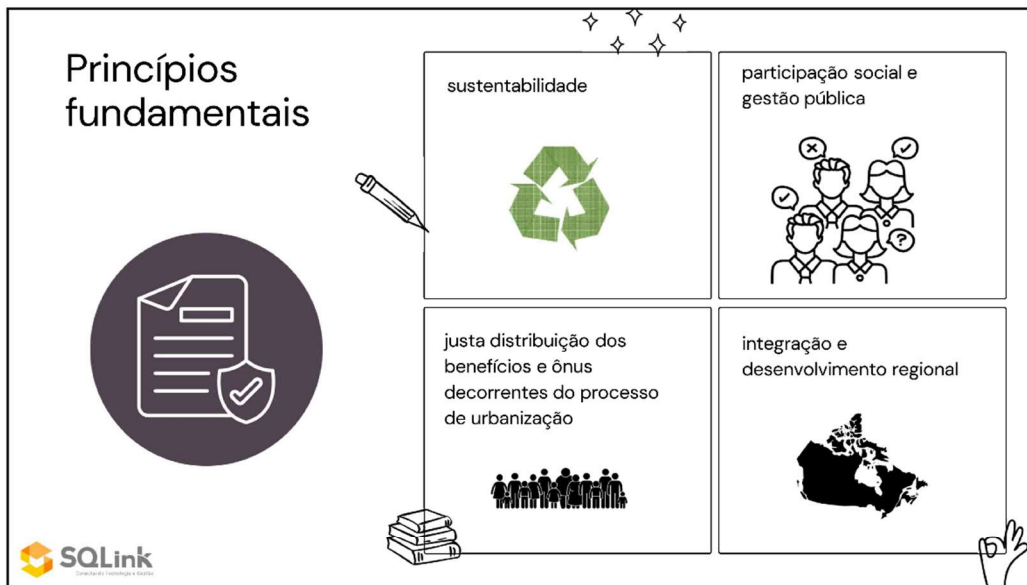


Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano	Instrumentos da Regularização Fundiária
<p>Os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, conforme estabelecidos na Lei n° 10.257/01, incluem: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento 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	<b>Audiência Pública 1</b>
	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	<b>Audiência Pública 2</b>
	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	<b>Audiência Pública 3</b>
	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 César 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 N° 190/2022 - PROCESSO N° 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL N° 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**

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
<b>TEMA</b>	REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA 1 – FASE 1	
<b>PARTICIPANTES</b>	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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> Patrícia dos Santos Madeira. Feitas as apresentações, o Sr<sup>o</sup> 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



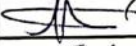
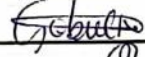


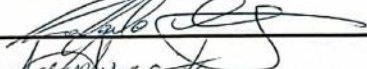
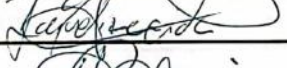
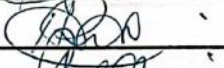
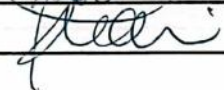
**Foto 06: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023



## Lista de Assinaturas:

	Nome do Participante	Assinatura
1	Proprietário Rompini: Lúcia	Proprietário Rompini: Lúcia
2	Paulo César Pegoretti Junior	Paulo César Pegoretti Junior
3	Jefferson Gomes Oliveira	Jefferson Gomes Oliveira
4	Sil	
5	Jeanny Scagueti de Carli	
6	Celso Cláudio Roberto	
7	GABRIEL RODRIGUES RONA	
8	Leonardo Catrinque Gomes	
9	Edmarin Costa Soares	
10	RAFAELA MORA 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

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022	
<b>TEMA</b>	REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2	
<b>Presentes</b>	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

<b>CONTRATO</b>	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo 04275/2022	
<b>TEMA</b>	REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA – FASE 2	
<b>Presentes</b>	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	* Rgênio Cavatta Lucidatti	(21) 997466830
43	Carmita 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 Raimundo 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) 999545474
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		

