



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM N.º. 27/2024

Fundão/ES, 05 de setembro 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 Código de Obras do município de Fundão e dá outras providências**”.

O Código de Obras é uma lei que estabelece as normas técnicas para a execução de construções, definindo quais os procedimentos para aprovação de projetos, metodologia de execução e fiscalização, licenças e penalidades.

Junto ao Plano Diretor Municipal, o Código de Obras tem o objetivo de tornar o processo de licenciamento de obras mais simples para os cidadãos e para os técnicos que analisam os projetos. Além disso, ele orienta o planejamento, a construção e a conclusão de edifícios, com o objetivo de criar cidades seguras, organizadas e esteticamente agradáveis.

Conforme previsto no corpo do presente projeto de lei, o Código de Obras do Município de Fundão é parte do Plano Diretor Municipal, pois define as normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações em todas as zonas do município, tanto urbanas quanto rurais, abrangendo seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

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 aprovelem o PDM, que é considerado um guia para os outros planejamentos territoriais.





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

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 e suas ramificações, com a elaboração do Diagnóstico Intersetorial Integrado da Cidade de Fundão, coordenado pela então Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento com o apoio de técnicos de diversos órgãos municipais reunidos no Conselho do Plano Direto Municipal – CPDM.

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, o Código de Obras do município de Fundão/ES.

Após diversas reuniões com a equipe técnica de acompanhamento e elaboração das novas legislações, iniciou-se a 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 e a instituição do Código de Obras de Fundão/ES.

Sobre o tema, o Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece um processo amplamente participativo da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais e econômicos durante a implementação de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, vejamos:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Ressalta-se, ademais, que 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 Lei 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Ao longo do mês de julho e agosto do corrente ano a equipe técnica da Prefeitura trabalhou na redação final do texto do Projeto de Lei, disponibilizado para consulta on-line através do link:

https://www.fundao.es.gov.br/uploads/files/revisao_pdm/minuta/minuta-codigo-de-obras-fundao.pdf

Inferir-se, do ponto de vista da competência, a proposição encontra amparo no ordenamento jurídico e na repartição constitucional de competências entre os entes federados, encontrando amparo no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no exercício do poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia, a qual decorre do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

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



SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI N.º 57/2024

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO 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
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Código de Obras do Município de Fundão, parte do Plano Diretor Municipal, define as normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações em todas as zonas do município, tanto urbanas quanto rurais, abrangendo seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

Art. 2º Toda e qualquer construção, reforma e demolição e movimento de terra efetuada a qualquer título no território do município é regulada pela presente lei, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo Único. Para o licenciamento das atividades de que reza este Código, serão observadas:

- I - A Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - A Lei de Parcelamento do Solo;
- III - às restrições e limitações decorrentes:
 - a) De declarações de utilidade pública e de interesse social;
 - b) Do tombamento e da preservação de imóveis;
 - c) Da mitigação de impacto ambiental e de vizinhança;
 - d) Demais leis ou regulamentos relacionados à ocupação do lote e às características externas da edificação ou equipamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 3º Os prazos definidos nesta lei contam-se em dias úteis, iniciado no primeiro dia útil seguido ao do dia protocolado.

Art. 4º Para as atividades geradoras de impactos ao meio ambiente, será exigido licenciamento pelos órgãos ambientais, assim como, de concessionárias de serviços, quando da aprovação do projeto.

Parágrafo Único. Impactos são considerados as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, da acústica nas edificações e de uso do espaço urbano.

Art. 5º São partes integrantes desta lei:

I – Anexo I;

II – Anexo II;

III – Anexo III;

IV – Anexo IV;

V – Anexo V;

VI – Anexo VI;

VII – Anexo VII.

Art. 6º Toda construção, demolição ou reforma, seja de natureza pública ou privada, só poderá ser realizada após a análise, aprovação de projetos e a obtenção de licença por parte do Município, em conformidade com as disposições deste Código. Além disso, é necessário que um profissional devidamente habilitado assuma a responsabilidade pelo processo.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 7º Este Código possui os seguintes objetivos:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I – Garantir e promover o cumprimento de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto em todas as edificações dentro de seu território.
- II – Orientar os projetos e a execução de edificações no município;
- III – Incentivar a melhoria da legislação de construção municipal com o objetivo de fortalecer a segurança das edificações, preservar o meio ambiente e aprimorar a paisagem urbana.

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS
CAPÍTULO II
DO LICENCIAMENTO MUNICIPAL

Art. 8º A realização de qualquer uma das atividades mencionadas no artigo 1º deste Código, excluindo a demolição, exigirá a execução prévia dos seguintes procedimentos administrativos:

- I – Consulta prévia dos índices urbanísticos para construção;
- II – Aprovação de Projeto Arquitetônico;
- III – Expedição de Alvará de Construção;
- IV – Expedição do Habite-se.

§ 1º É obrigatória a consulta prévia dos índices urbanísticos antes da elaboração de quaisquer projetos de obras novas, ampliações e reformas com mudança de usos.

§ 2º A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos II, III e IV poderão ser requeridos de uma só vez, devendo, neste caso, os projetos estarem completos com todas as exigências desta Lei.

Art. 9º Para os efeitos desta lei ficam dispensados de apresentação de projeto, ficando, contudo, sujeitas a concessão de licença, as seguintes obras:

- I - Conserto de pavimentação de passeio;
- II - Construção de muros no alinhamento dos logradouros, desde que apresentada planta de situação do imóvel;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - Rebaixamento de meio fio.

Art. 10. São isentos de pagamento da taxa de licença para construção:

I - Os serviços de remendos e substituições de revestimentos de muros, substituição de telhas partidas, calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior dos terrenos edificados.

II - Os serviços de pintura, reparos em pisos, cobertura e revestimentos das edificações.

III - os barracões para obras, desde que comprovada a existência do projeto aprovado para o local.

SEÇÃO I

DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR E CONSTRUIR

Art. 11. São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município de Fundão, os registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou do Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art. 12. A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe exclusivamente, aos profissionais que os assinarem como autores, e a execução das obras aos que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 13. A Municipalidade concederá a aprovação de projetos de edificação mediante os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando a aprovação de projetos, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente habilitado:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II** - Cópia xerográfica autenticada do registro atualizado do terreno do cartório de Registro Geral de Imóveis;
- III** - Certidão Negativa de Tributo Municipal, relativa a terreno ou casa conforme o caso;
- IV** - Autorização do proprietário e do cônjuge, se casado, acompanhadas do título de propriedade do imóvel, legalmente registrado, caso a pretensa construção venha ser edificada sobre imóvel alheio;
- V** - Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) pelos projetos;
- VI** - Aprovação do Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- VII** - aprovação do órgão estadual e ou municipal competente relativo à saúde pública e ao meio ambiente, quando necessário;
- VIII** - Apresentação do Projeto Arquitetônico em 03 (três) vias e apresentação do arquivo digital na extensão DWG;
- IX** - Planta de situação/localização do terreno, em 03 (três) vias em papel;
- X** - Aprovação no órgão de água e esgoto, quando necessário.

§ 1º A obrigação estabelecida no inciso VI, deste artigo somente será obrigatória nos seguintes casos:

- a)** Edificação com mais de três pavimentos, contando-se o pavimento térreo e em subsolo ou edificações com área total construída superior a 900,00m² (novecentos metros quadrados);
- b)** Locais de reuniões, como restaurantes, bares, boates, templos, cinema, teatros e ginásios de esporte, com capacidade para o público igual ou superior a 100 (cem) no pavimento de maior lotação;
- c)** Edificações que tenham exigência de escadas enclausuradas ou à prova de fumaça;
- d)** Postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes, depósitos de inflamáveis líquidos, indústrias ou depósitos de explosivos.

§ 2º Para análise prévia, poderá ser apresentando Projeto Arquitetônico em 01 via (uma via) impressa e arquivo digital na extensão DWG.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 14. Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação e localização do terreno na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), ou 1:1000 (um para mil) quando a maior dimensão for superior a 100,00m (cem metros), constando:

- a)** A projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e outros elementos existentes no seu entorno que melhor identifiquem sua localização;
- b)** As dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação, em relação às divisas, e a outra edificação porventura existente;
- c)** As cotas de largura do logradouro e dos passeios contíguos ao lote;
- d)** Orientação do norte magnético;
- e)** Indicação do logradouro público, da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos, bem como da quadra correspondente;
- f)** Relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;
- g)** Indicação da vaga de veículo e da área permeável;

II - Planta baixa de cada pavimento distinto, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão for superior a 40,00m (quarenta metros), contendo:

- a)** As dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e áreas de estacionamento;
- b)** A finalidade de cada compartimento;
- c)** Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d)** Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais das obras.
- e)** Indicação dos níveis em todos os compartimentos
- f)** Indicação de muros e portões conforme o projeto.

III - cortes transversais e longitudinais indicando a altura dos compartimentos, níveis de pavimentos, altura das janelas e peitoris, caixa d'água (mesmo que seja em





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

projeção) e representação das lajes de piso e teto, identificação dos compartimentos e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m (quarenta metros);

IV - Planta de cobertura com indicação dos caimentos e dimensões das águas e beirais, indicação da caixa d'água (mesmo que seja em projeção), na escala mínima de 1/100 (um para cem);

V - Elevação da fachada ou das fachadas voltadas para a via pública, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m (quarenta metros);

VI - Legenda ou carimbo, conforme normas da ABNT, contendo indicação da natureza e local da obra, numeração das pranchas, nome, assinatura e CPF/CNPJ do proprietário, nome, assinatura e número do registro no CREA ou CAU do autor do projeto, nome, assinatura e número do registro do CREA ou CAU, do responsável técnico pela execução da obra e espaços livres para carimbos de aprovações.

VII – Apresentar em todas as pranchas do projeto um quadro geral de áreas com os seguintes elementos:

- a) Área total do terreno;
- b) Área total de projeção da edificação;
- c) Área permeável, área construída/taxa de ocupação do terreno;
- d) Coeficiente de aproveitamento.

Art. 15. A Prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do requerimento, para se pronunciar sobre o projeto apresentado.

§ 1º Quando for necessário o comparecimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura, o prazo ficará acrescido do período entre a data da notificação e a do seu comparecimento, o qual não poderá exceder a 5 (cinco) dias úteis, exceto no caso em que o requerente não resida no Município, devendo ser notificado pelos meios identificados no processo, como telefone e e-mail.

§ 2º O prazo será dilatado nos dias que se fizerem necessários para ouvir outras repartições ou entidades públicas estranhas à Prefeitura.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 16. A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Art. 17. O licenciamento da construção será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando licenciamento da edificação, constando o nome e a assinatura do profissional habilitado responsável pela execução dos serviços e prazo para a conclusão destes;

II - Pagamento das taxas de licenciamento para execução dos serviços, a serem gerados pelo setor tributário;

III - Apresentação do projeto aprovado;

IV - Apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) pela execução da obra;

V - Certidão negativa de tributos municipais.

VI - Cópia da matrícula e do comprovante de ISS do Responsável Técnico pela execução da obra junto a Prefeitura Municipal de Fundão.

Parágrafo Único - Junto ao pedido de licença deverá ser requerido o alvará de alinhamento do terreno.

Art. 18. Os pedidos de licença de obras, incidentes sobre terrenos situados em áreas de preservação, edificações tombadas ou áreas de Marinha, deverão ser precedidos de exames e aprovação dos respectivos órgãos.

SEÇÃO III

DA VALIDADE DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO

Art. 19. A aprovação dos projetos terá validade de 02 (dois) anos, a contar da data do seu deferimento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 20. A revalidação de aprovação dos projetos poderá ser requerida pelo interessado nos termos desta Lei, devendo para tanto o projeto ser reexaminado pelo órgão competente da Prefeitura, nos termos da lei em vigor.

Art. 21. Será passível de revalidação, observando-se preceitos legais da época da aprovação, o projeto aprovado cujo pedido de licenciamento tenha ficado na dependência de ação judicial para retomada de imóvel onde deva ser realizada a construção nas seguintes condições:

I - Ter a ação judicial início comprovado dentro do período de validade do projeto aprovado;

II - Ter a parte interessada requerido a revalidação no prazo de 30 (trinta) dias da data da sentença passada e julgada, de retomada de imóvel.

Parágrafo Único - Na ocorrência da hipótese prevista no caput o licenciamento, que será único, deverá ser requerido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do despacho deferitório da revalidação.

Art.22. Após a caducidade do primeiro licenciamento, se a parte interessada quiser iniciar as obras, deverá requerer e pagar novo pedido de licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Art.23. Se, dentro do prazo fixado, a construção não for concluída deverá ser requerida a prorrogação de prazo, desde que ainda válido o projeto aprovado e em conformidade com a legislação em vigor.

SEÇÃO IV

MODIFICAÇÕES DE PROJETOS APROVADOS

Art.24. As alterações de projeto, efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art.25. As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma da edificação e nem o projeto hidráulico-sanitário poderá ser executado independente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo da presente lei.

Parágrafo Único. Nos casos previstos neste artigo, durante a execução das modificações permitidas, deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra, apresentar diretamente ao departamento competente, planta elucidativa, em duas vias, das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, antes do pedido de vistoria, apresentar o projeto modificado, em duas vias, para a sua aprovação.

SEÇÃO V

REFORMAS, REGULARIZAÇÕES E RECONSTRUÇÕES DE EDIFICAÇÕES

Art.26. As edificações existentes regulares poderão ser reformadas, desde que a reforma não crie nenhum agrave eventual em desconformidade com esta ou leis complementares.

Art.27. As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta lei.

I - Os projetos de regularização deverão solicitar certidão de antiguidade à esta lei no setor de aprovação de projetos com documentação conforme Anexo I;

II - Estará isento do cumprimento no atendimento dos índices urbanísticos, edificações construídas anteriormente à Lei nº 133/1999;

III - Em construções após a Lei nº 133/1999, deverão apresentar vãos de iluminação e ventilação;

Parágrafo Único. Entende-se por edificação concluída aquela que esteja totalmente finalizada, a ponto de ser habitada, nas referidas datas deste artigo.

Subção I



Da Impossibilidade De Regularização Da Edificação

Art. 28. Não será passível de regularização a edificação que:

- I - Estiver localizada em logradouro ou terrenos públicos;
- II - Estiver em áreas de preservação permanente ou zona de proteção permanente, de acordo com a legislação ambiental municipal, estadual ou federal vigente;
- III - Desatender termos de compromisso assinados com a Administração Pública;
- IV - Estiver situada em área de risco, assim definida pela Defesa Civil Municipal ou Estadual;
- V - Estiver em desacordo com as normas do espaço aéreo do aeroporto de Vitória;
- VI - Estiver despejando as águas da chuva diretamente sobre o logradouro público;
- VII - Estiver às margens da Rodovia Federal BR-101 e não apresentar atestado que comprove a anuência da implantação da edificação emitida pelo órgão competente;
- VIII - Não apresentar autorizações emitidas pelos proprietários ou possuidores vizinhos, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a de 0,75m (setenta centímetros) da perpendicular da divisa;
- X - Possuir balanços ou marquises que infrinjam a altura mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível de passeio;
- XI - Possuir o uso proibido na zona em que estiver localizada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Fundão.

Art. 29. Quando existir mais de uma edificação no mesmo lote, não será permitida à regularização delas de forma separada.

Art. 30. Poderão ser regularizadas edificações que, embora sejam proibidas na legislação em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de alvará de localização e funcionamento definitivo, por legislação anterior.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 31. As edificações destinadas às atividades cujo seja definido como tolerado, pela legislação em vigor, serão objeto de análise prévia pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

Art. 32. As edificações que impliquem em alteração das frações ideais das unidades autônomas, expressamente autorizadas pelo condomínio, poderão ser regularizadas mesmo nestas condições.

Art. 33. Não será regularizada as edificações cujo passeio esteja em desacordo com as legislações e normas de acessibilidade.

Art. 34. A documentação necessária para a regularização conta no anexo I desta Lei.

Art. 35. Para a regularização da edificação será exigida contrapartida financeira que é definida considerando:

Até 100m ²	150 VRTE
101m ² e 200m ²	200 VRTE
Acima de 200m ²	300 VRTE

Parágrafo único. A compensação financeira não abona as taxas relativas ao processo de aprovação de projetos e da certidão de habite-se.

Art. 36. Estão isentos da contrapartida financeira pessoas cadastradas no Cadastro Único- CadÚnico, situados em áreas de interesse social ou edificações construídas anteriormente à Lei nº 133/1999, desde que em ambos os casos, o solicitante tenha apenas um imóvel em seu nome.

Art.37. A edificação irregular só poderá ser reconstruída para atender a relevante interesse público, após consultado o Conselho da Cidade – CONCIDADE.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal de Fundão poderá recusar no todo ou em parte a reconstrução, nos moldes anteriores da edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto desta Lei, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

Art. 38. Na reforma, reconstrução ou acréscimo de obra, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionais, a critério de profissionais, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir e crescer.

Parágrafo Único. Nos projetos referidos no caput deste artigo deverão ser utilizadas as seguintes convenções:

- I - Traço cheio para as partes a conservarem;
- II - Tracejado para as partes a serem demolidas;
- III- traço cheio, com hachura interna, para as partes novas acrescentadas.

Art.39. Na edificação que estiver sujeita a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento, alargamento de logradouro ou recuo, só será permitida obra de reconstrução parcial ou reforma nas seguintes condições:

- I - Reconstrução parcial ou acréscimo, se não forem nas partes a serem cortadas nem tiverem área superior a 20% (vinte por cento) da edificação em causa;
- II - Reforma, se forem apenas para recompor revestimentos e pisos ou para realizar pintura externa ou interna.

SEÇÃO VI **DAS DEMOLIÇÕES**

Art. 40. A demolição de qualquer edificação, excetuadas apenas os muros de fechamento até 3,00m (três metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00m (oito metros) de altura, ou tratando-se de edificação no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas de lote, mesmo que seja de um só pavimento, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

§ 3º O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§ 4º No pedido de licença para demolição deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do departamento competente.

§ 5º Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável ficará sujeito às multas previstas na presente lei.

§ 6º A retirada dos entulhos, provenientes de demolição, é de inteira responsabilidade do proprietário.

Art. 41. Para emissão da licença de demolição será dada em requerimento pelo proprietário, no qual conste o prazo de duração das obras, que poderá ser prorrogado, por motivo justificado. O órgão competente, quando entender conveniente, fixará o horário e dia(s) em que serão autorizadas as demolições.

§ 1º É necessária a responsabilidade de profissional habilitado, que firmará o requerimento de Licença juntamente com o proprietário nas demolições:

I - De edificação no alinhamento, ou sobre divisa do lote;

II - De edificação com mais de 02 (dois) pavimentos, ou mais de 8m (oito) metros de altura.

§ 2º Somente será liberada a licença de demolição mediante apresentação do contrato de prestação de serviços com empresa especializada na coleta do resíduo





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

de construção civil, em cumprimento às normativas e legislações Federal e Estadual, de acordo com Lei Municipal específica.

SEÇÃO VII
OBRAS PÚBLICAS

Art. 42. Qualquer edificação a ser construída por instituições oficiais ou oficializadas que gozem de isenção de pagamento de tributos, em consequência de legislação federal ou municipal, só pode ser executada com os projetos aprovados pelo órgão competente da Prefeitura, com a concessão da licença para edificar e com alvará, observados os dispositivos desta lei.

Art. 43. A aprovação de projeto e o pedido de licença serão feitos pelo órgão interessado por meio de ofício dirigido ao órgão municipal competente acompanhado do projeto completo da obra a ser executada.

Art. 44. As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, às determinações da presente lei, quer seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam estas obras.

CAPÍTULO III
DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS
SEÇÃO I
DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 45. Os terrenos não edificados, localizados na zona urbana, deverão ser mantidos limpos e capinados.

Art. 46. Em terrenos de aclave acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuvas e, pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros é obrigatória execução de medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art.47. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou sejam dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente aos seus lotes, atendendo os seguintes requisitos:

- I - Declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio;
- II- Largura, e quando necessário, especificações e tipo de material indicados pela Prefeitura;
- III- Proibição de degraus em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);
- IV- Vedação de utilização de revestimento formando superfície inteiramente lisa.

Parágrafo Único. Deverá ser consultado pelos proprietários o modelo de calçada a ser executado.

SEÇÃO II

DO ARRIMO DE TERRAS, DAS VALAS E ESCOAMENTO DE ÁGUAS

Art. 48. Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro onde se situa.

Parágrafo Único. Será exigida construção de muro de arrimo no terreno ou em suas divisas, quando ocorrer qualquer diferença de nível e a juízo dos órgãos técnicos.

Art. 49. Exigir-se-ão, para condução de águas pluviais e as resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos comunicando-se diretamente com a rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou aos terrenos vizinhos.

Art. 50. Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água de valas nos trechos compreendidos dentro dos terrenos particulares, devendo a obra ser aprovada previamente pela Prefeitura municipal;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º Sempre que a obra, de que trata este artigo, resultar em canalização fechada, deve ser instalado pelo menos um poço de inspeção e uma caixa de areia.

§ 2º As medidas de proteção a que se refere este artigo serão estabelecidas em cada caso pela Prefeitura municipal.

CAPÍTULO IV
DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 51. Para fins de documentação e fiscalização os alvarás de alinhamento, nivelamento e licença para obras em geral deverão permanecer no canteiro de obras, juntamente com os projetos aprovados, devendo ser exibidos aos agentes fiscalizadores, sempre que solicitados.

Art. 52. Durante a execução ou demolição das obras, o proprietário e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente das seguintes providências:

- I - Manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;
- II - Instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas nesta lei; III - evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais;

Art. 53. Qualquer entidade que tiver de executar serviços ou obra em logradouro deverá, previamente, comunicar para as devidas providências, a outras entidades de serviço público, porventura atingidas pelo referido serviço ou obra.

Art. 54. As Obras no Município devem atender a NR-18 – Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho ou vigente, para a implementação de medidas de controle





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e sistemas preventivos de segurança nos processos, nas condições e no meio ambiente de trabalho na Indústria de Construção.

§ 1º As regulamentações estabeleçam que as atividades pertencentes à Indústria da Construção são aquelas especificadas no Quadro I, Código da Atividade Específica, da NR-4 - Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho. Isso inclui também as atividades e serviços relacionados à demolição, reparo, pintura, limpeza e manutenção de edifícios em geral, independentemente do número de pavimentos ou do tipo de construção, abrangendo ainda a manutenção de obras de urbanização e paisagismo.

§ 2º A entrada ou permanência de trabalhadores no canteiro de obras é proibida, a menos que estejam garantidas pelas medidas estabelecidas na NR-18 e sejam compatíveis com a fase atual da obra.

§ 3º O cumprimento das normas estabelecidas pela NR-18 não isenta os empregadores de seguir as disposições referentes às condições e ao ambiente de trabalho estipuladas na legislação federal, estadual e/ou municipal, assim como aquelas definidas em acordos coletivos de trabalho.

Art. 55. Durante a realização das obras, o profissional responsável deverá implementar as medidas e utilizar os equipamentos necessários para garantir a proteção e segurança dos operários, pedestres, propriedades vizinhas, assim como manter limpos os logradouros e vias públicas. Essas ações devem estar em conformidade com as diretrizes deste capítulo, as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e outras regulamentações legais aplicáveis.

SEÇÃO II

DOS TAPUMES E ANDAIMES

Art. 56. Nas construções, demolições e reparos a serem executados até 3,00m (três metros) do alinhamento dos logradouros públicos, será obrigatório a colocação de tapumes em toda a testada do lote.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que se utilizam dos passeios dos logradouros e deverá atender as seguintes normas:

- I - A faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio;
- II - Altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e exigência de bom acabamento;
- III - deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

Art. 57. Nas edificações afastadas mais de 3,00m (três metros) em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume será feito no alinhamento da testada do lote.

Art. 58. Para as obras de construção, elevação, reparos e demolição de muros até 3,00m (três metros), não há obrigatoriedade de colocação de tapume.

Art. 59. Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade do passeio, devendo deixar a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Parágrafo Único. Os passadiços não poderão situar-se abaixo da cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro com o lote.

Art. 60. Nas obras ou serviços que se desenvolvem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, serão obrigatórias plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 03 (três) pavimentos.

Art. 61. Os tapumes e andaimes deverão ser periodicamente vistoriados pelo construtor, sem prejuízo de fiscalização da Prefeitura, a fim de ser verificada a sua eficiência e segurança.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO III

DAS CERCAS NAS PROPRIEDADES RURAIS

Art. 62. Os terrenos rurais, salvo acordo expresso entre os proprietários, serão fechados com:

- I - Cercas de arame farpado ou liso com três fios, no mínimo, com 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) de altura;
- II - Cercas vivas, de espécies vegetais adequadas e resistentes;
- III - Telas de fios metálicos com altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 63. A construção de cercas ou muros em desacordo com as normas estabelecidas neste Capítulo é expressamente proibida. Além disso, é vedado danificar cercas existentes por qualquer meio, ficando sujeito à responsabilidade civil ou criminal, conforme aplicável no caso.

Art. 64. A construção de cercas ao longo das divisas com as estradas municipais seguirá os recuos necessários para permitir a realização, pelo Município ou outro órgão público, dos serviços de melhoria e conservação adequada dessas vias.

- I - De 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) a contar do eixo da via, nas estradas vicinais ou secundárias;
- II - De 9,00 m (nove metros), a contar do eixo da via, nas estradas principais ou alimentadores, com a responsabilidade do proprietário do imóvel pela conservação, roçada e limpeza em geral da área.

Parágrafo Único. Em situações excepcionais e a critério do Município, o proprietário pode solicitar autorização para reduzir a faixa de recuo em áreas em que as condições do terreno já proporcionem a conservação adequada. Nesse caso, o proprietário assume a responsabilidade pela conservação e limpeza da faixa correspondente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO IV
OBRAS PARALISADAS

Art. 65. Os tapumes e andaimes das obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias terão que ser retirados, desimpedindo o passeio e deixando em perfeitas condições de uso.

Art. 66. No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de portão de entrada.

§ 1º Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para logradouros serem fechados de maneira segura e conveniente.

§ 2º No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos os 180 (cento e oitenta) dias, será o local examinado pelo setor competente, para determinar as providências que se fizerem necessárias e verificar se a construção oferece perigo à segurança pública.

CAPÍTULO V
DA CONCLUSÃO DA OBRA E DO HABITE-SE
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 67. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas.

Art. 68. Concluída a obra, o proprietário ou responsável técnico, solicitará à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação, através de requerimento assinado pelo proprietário, juntando a petição, o alvará de Habite-se da Saúde Pública e do Corpo de Bombeiros, quando for o caso, sem o que, a Municipalidade não processará a petição.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 69. Não será concedido o Alvará de Habite-se se constatado que:

- I - O projeto não foi executado integralmente;
- II - Não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio que contorna a área edificada, havendo meios fios assentados;
- III - Não houver sido feita a ligação de esgoto de águas servidas com a rede de logradouro e na falta desta, a necessária instalação de fossa filtrante, sendo obrigatório o uso de fossa séptica.
- IV - Não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado;
- V - Não tiver sido expedido o Alvará de Habite-se de Saúde Pública e do Corpo de Bombeiros nos casos previstos em lei.
- VI - Não tiver sido plantada ao menos uma árvore no passeio em frente de cada lote. Para o plantio devem ser consultados os técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para indicação de técnicas de plantio e espécies adequadas.

Art. 70. Por ocasião da vistoria, se for constatado qualquer inobservância no projeto aprovado, o proprietário da obra será autuado de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Art. 71. Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado obriga-se a Prefeitura a expedir o habite-se no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de entrada do requerimento.

Art. 72. Poderá ser concedido habite-se parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, desde que:

- I - O acesso a unidade construída esteja em perfeitas condições de uso;
- II - O acesso a unidade construída não seja utilizado para o restante das obras da edificação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - Se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote;
IV - Se tratar de edificação em vila ou condomínio estando seu acesso devidamente concluído.

Parágrafo Único. No caso em que a unidade construída esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento.

Art. 73. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo habite-se.

SEÇÃO II
DA CERTIDÃO DETALHADA

Art. 74. A Prefeitura Municipal de Fundão emitirá, a pedido do proprietário ou possuidor, Certidões referentes as obras ou edificações, atendidas as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A Certidão Detalhada poderá ser requerida a qualquer tempo e descreverá as principais características da edificação cuja validade será de 1 (um) ano.

CAPÍTULO VI
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 75. O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras edificadas e equipamentos, de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nesta Lei.



Art. 76. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT).

§1º As fundações não poderão invadir o lote da via pública.

§2º As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

SEÇÃO II

DAS PAREDES, PISOS E FORRO

Art. 77. Na execução das paredes deverão ser fielmente respeitados os alinhamentos, dimensões, espessuras e demais detalhes estabelecidos no projeto arquitetônico ou no projeto estrutural, este quando for o caso.

Art. 78. As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 79. As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

Art. 80. As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 81. Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 82. Os pisos de banheiro e cozinha deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 83. Os entrepisos das construções devem ser incombustíveis. Nas edificações de até 02 (dois) pavimentos, destinadas a serem uma única moradia, é permitido o





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

uso de madeira ou materiais semelhantes, exceto nos compartimentos onde a impermeabilização do piso seja necessária.

Art. 84. Os entrepisos em edificações de uso coletivo devem atender aos requisitos técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência ao fogo, equivalentes aos de uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,08m (oito centímetros).

Art. 85. O forro das edificações será incombustível, excetuando-se residências unifamiliares.

Parágrafo Único. O forro das edificações residenciais unifamiliares, caso não seja em plano horizontal, deverá respeitar a altura mínima da parte mais baixa de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e altura média conforme ANEXO 4.

SEÇÃO III
DAS COBERTURAS E FACHADAS

Art. 86. As coberturas das edificações serão construídas com material que possuem perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Art. 87. As águas pluviais, provenientes das coberturas, serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre os lotes vizinhos ou sobre o passeio.

Parágrafo Único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

Art. 88. É livre a composição da fachada, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão competente.

Art. 89. Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas das edificações:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Quando a edificação estiver junto à calçada deverá obrigatoriamente possuir platibanda;
- II - Todas as edificações de beiral com acabamento no sentido da divisa deverão possuir calha quando o afastamento do beiral até a divisa for inferior a 0,50m (cinquenta centímetros).

SEÇÃO IV

DAS MARQUISES E BALANÇOS

Art. 90. Será permitida a construção de marquise na testada da edificação construída no alinhamento obedecido os requisitos seguintes:

- I - Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;
- II - A construção de marquise não poderá prejudicar a urbanização, a iluminação pública e deverá ser provida de dispositivos que impeçam a queda de águas sobre o passeio.

§ 1º A construção de marquise em edificações construídas no alinhamento, não poderá exceder a $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura do passeio.

§ 2º A construção de marquise em edificações que possuem recuo frontal obrigatório não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do valor do recuo.

Art. 91. Nas edificações, será permitido o balanço sobre a área de recuo frontal, acima do pavimento térreo, que não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do valor do recuo.

Parágrafo Único. Excetua-se do disposto no caput a edificação construída no alinhamento.

SEÇÃO V

DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 92. A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 93. Os proprietários de imóveis deverão construir muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 94. Os proprietários de terrenos baldios nas ruas pavimentadas são obrigados a executar muros de alvenaria ou cercas vivas.

Art. 95. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, conforme NBR 9050.

Parágrafo Único. Em determinadas vias a Prefeitura municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

§1º Em determinadas vias a Prefeitura municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

§2º Deve - se apresentar em planta os elementos existentes na calçada, tipo árvores, lixeiras, postes, pontos de ônibus, placas, jardineiras e outros.

Art. 96. Será permitida a construção de jirau em galpões, em grandes áreas cobertas ou em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I - Ocupe área equivalente a, no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;

II - Tenha pé direito mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);



III - Quando destinado a depósitos, poderão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e acesso por escada móvel.

Art. 97. Não é permitido o fechamento dos jiraus com paredes ou divisas de qualquer espécie.

Art. 98. Será permitida a construção de jirau em edificações residenciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

- I - Seja destinado exclusivamente a lazer e recreação de uso comum da edificação;
- II - Ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo;
- III - Tenha pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 99. Nas condições descritas nesta seção, os jiraus não serão contados como pavimento, para efeito de gabarito máximo da edificação, conforme uso e ocupação do solo do Plano Diretor Municipal de Fundão.

Art. 100. Quando da previsão de jirau nas edificações residenciais, comerciais, de serviço ou industriais, o pé direito total, englobando a altura do jirau e de sua projeção, não poderá exceder a 6,00m (seis metros).

SEÇÃO VI DOS JIRAUS

Art. 101. Será permitida a construção de jirau em galpões, em grandes áreas cobertas ou em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

- I - Ocupe área equivalente a, no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;
- II - Tenha pé direito mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - Quando destinado a depósitos, poderão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e acesso por escada móvel.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 102. Não é permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisas de qualquer espécie.

Art. 103. Será permitida a construção de jirau em edificações residenciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

- I - Seja destinado exclusivamente a lazer e recreação de uso comum da edificação;
- II - Ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo;
- III - Tenha pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 104. Nas condições descritas nesta seção, os jiraus não serão contados como pavimento, para efeito de gabarito máximo da edificação, conforme uso e ocupação do solo do Plano Diretor Municipal de Fundão.

Art. 105. Quando da previsão de jirau nas edificações residenciais, comerciais, de serviço ou industriais, o pé direito total, englobando a altura do jirau e de sua projeção, não poderá exceder a 6,00m (seis metros).

SEÇÃO VII
DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 106. As instalações hidráulicas deverão ser executadas de acordo com as especificações do órgão competente.

Art. 107. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz, força, ar-condicionado, para-raios, telefone, gás e guarda de lixo observarão as normas técnicas da ABNT, das concessionárias e do Corpo de Bombeiros e, quando necessário, do órgão público correspondente.

Art. 108. É obrigatória a ligação de rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO MATO GROSSO

§ 1º Deverão dispor de passagens com altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura útil mínima de 0,70m (setenta centímetros) considerando-se largura útil aquela que se mede entre as faces internas dos corrimãos ou das paredes que a limitarem lateralmente.

§ 2º Os degraus das escadas deverão respeitar as dimensões quanto à altura do espelho e largura do piso e demais normas do Corpo de Bombeiros.

§ 3º As escadas do tipo marinheiro, caracol, ou em leque, só serão admitidos para acessos a torres, adegas, jiraus, casas de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial.

§ 4º Na instalação de escadas rolantes serão obedecidas as Normas estabelecidas na NB 38 da ABNT e Corpo de Bombeiros.

§ 5º As escadas de uso comum ou coletivo - escadas de segurança, deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros.

SUBSEÇÃO II
DAS RAMPAS

Art. 116. Serão admitidas rampas de acesso internas ou externas, sempre que sua declividade máxima não ultrapasse 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e demais normas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único. Sempre que a rampa de acesso à garagem se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo para a declividade é de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO III
DOS ELEVADORES

Art. 117. É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de quatro pavimentos, sendo o térreo considerado como 1º pavimento, contando a partir do logradouro público que lhe der acesso.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Único. Para fins deste artigo os subsolos não são considerados pavimentos.

Art. 118. O número de elevadores, cálculos de tráfego e demais características do sistema mecânico de circulação vertical obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Corpo de Bombeiros.

Art. 119. A instalação e a manutenção do sistema deverão ter responsável técnico legalmente habilitado, que responderá perante o Município por quaisquer irregularidades ou infrações que se verificar nas instalações e funcionamento dos elevadores.

SEÇÃO XI

DAS ÁREAS LIVRES DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 120. Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

Art. 121. Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 122. A superfície das aberturas para o exterior deverá obedecer às seguintes áreas relativas mínimas:

- I - 1/6 (um sexto) da superfície do piso para compartimento de permanência prolongada;
- II - 1/8 (um oitavo) da superfície do piso para compartimento de permanência transitória.



Parágrafo Único. As áreas relativas ao que trata este artigo serão alterados, respectivamente, para 1/5 (um quinto) e 1/7 (um sétimo) da área do piso, sempre que as aberturas derem para varanda, alpendres, áreas de serviços.

Art. 123. Os poços destinados a iluminação e ventilação fechados, deverão permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro mínimo para edificações de até 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único. Os poços das edificações com mais de 02 (dois) pavimentos terão seu círculo de diâmetro mínimo acrescido de 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento, até o máximo de 8,00m² (oito metros quadrados).

Art. 124. Os lavabos, banheiros e os compartimentos de permanência especial poderão ter sua ventilação proporcionada por dutos os quais deverão dispor de:

- a) Acesso que permita fácil inspeção;
- b) Área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 125. Poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, a abertura de vão para o exterior em cinemas, auditórios, teatros, salas de cirurgia e em estabelecimento industriais, institucionais, comerciais e de serviços, desde que:

- I - Sejam dotados de instalação de ar-condicionado, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com os projetos;
- II - Tenham iluminação artificial conveniente.

SEÇÃO XII DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 126. Toda edificação residencial será constituída, no mínimo de 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha, observando estes





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

compartimentos a forma e o dimensionamento que lhes são específicos, estabelecidos no anexo desta Lei.

Parágrafo Único. A sala e o dormitório ou a sala e a cozinha poderão constituir num único compartimento de 15,00m² (quinze metros quadrados) ou 10,00m² (dez metros quadrados) respectivamente.

SUBSEÇÃO II
DAS CASAS POPULARES

Art. 127. As construções do tipo popular destinadas a residências deverão dispor de no mínimo: uma sala, um quarto, uma cozinha e um banheiro e satisfazer as seguintes exigências:

- I - Possuírem um único pavimento;
- II - Terem área máxima de construção de 60,00m² (sessenta metros quadrados);
- III - terem sala e dormitório com áreas mínimas de 9,00m² (nove metros quadrados) e 6,00m² (seis metros quadrados) respectivamente e pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- IV - Terem compartimento destinado a banheiro com área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- V - Terem cozinha com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrado) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- VI - Terem as aberturas de iluminação e ventilação em conformidade com as exigências fixadas nesta Lei.

Parágrafo Único. Os banheiros não poderão comunicar-se diretamente com a cozinha ou sala de refeição.

SUBSEÇÃO III
DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO PARANÁ

Art. 128. Além de outras disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições:

- I - Possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;
- II - Obedecer a todas as normas e exigências do Corpo de Bombeiros;

Art. 129. Os edifícios de apartamentos de destinação exclusivamente residencial poderão ter o pavimento térreo ocupado com no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua área com unidades residenciais, desde que possuam até 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo Único. Somente as edificações pertencentes a conjuntos habitacionais de interesse social, poderão ter o pavimento térreo totalmente ocupado com unidades residenciais, desde que possuam até 04 (quatro pavimentos).

SUBSEÇÃO IV

DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 130. Além das normas estabelecidas nesta Lei e nas demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, os estabelecimentos de hospedagem devem seguir as seguintes exigências:

- I - Hall de recepção com serviço de portaria e comunicações;
- II - Entrada de serviços independentes da entrada de hóspedes;
- III - Lavatório com água corrente em todos os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas.
- IV - Instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;
- V - Local centralizado para coleta de lixo com terminal em recinto fechado.

SEÇÃO XIII

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SUBSEÇÃO I





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL

Art. 131. As edificações de uso industrial deverão atender além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

- I - Afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais, para as indústrias de médio e grande porte;
- II - Afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) da divisa frontal para as industriais de médio e grande porte, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;
- III - Pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para locais de trabalho dos operários;
- IV - As fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram elas devem ser convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;
- V - Depósitos de combustíveis em locais adequadamente preparados;
- VI - As escadas e os entrepisos devem ser de material incombustível;
- VII - nos locais de trabalho a iluminação e ventilação corresponderá a 1/6 (um sexto) da área do piso, sendo admitido *lanternin* ou *shed*;

Art. 132. As instalações sanitárias para operários serão devidamente separadas por sexo e dotadas de aparelhos nas seguintes proporções:

I - No sanitário masculino:

- a) até 80 (oitenta) operários: 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 01 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operários ou fração;
- b) acima de 80 (oitenta) operários: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios; 02 (dois) mictórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operários ou fração.

- II - No sanitário feminino: a) até 80 (oitenta) operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório e 01(um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operárias ou fração;
- b) acima de 80 oitenta operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operárias.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - Pé direito mínimo de 3,00m (três metros);
- II - Área calculada à razão de 1,00m² (um metro quadrado) no mínimo por aluno, não podendo ter área inferior a 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados) e não podendo sua maior dimensão exceder de 1,5 (uma vez e meia) a menor;
- III - Janelas apenas em uma de suas paredes asseguradas iluminação lateral esquerda e tiragem do ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta;
- IV - Janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

Parágrafo Único. As salas especiais não se sujeitam às exigências deste artigo desde que apresentam condições satisfatórias ao desenvolvimento da especialidade.

Art. 150. As edificações destinadas a escola deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções, observando o isolamento individual para os vasos sanitários:

- I - Masculino - 01 (um) mictório e um lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos, e um vaso sanitário por grupo de 15 (quinze) alunos ou fração;
- II - Feminino - 01 (um) lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunas, e I (um) vaso sanitário por grupo de 15 (quinze) alunas ou fração.

Art. 151. As edificações destinadas a creches deverão dispor de salas de aula ou salas de atividades que atendam as seguintes condições:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - Banheiros na proporção de 01 (um) vaso sanitário e um lavatório para cada 06 (seis) crianças e um chuveiro para cada 08 (oito) crianças.

Art. 153. As edificações destinadas a creches e escolas deverão dispor de:

- I - Área para recreio equivalente à metade da área prevista para salas de aula; sendo 50% (cinquenta por cento) coberta e 50% (cinquenta por cento) descoberta;
- II - Instalações para bebedouros higiênicos, na proporção de 01 (um) aparelho por grupo de 30 (trinta) alunos.

Parágrafo Único. Não são considerados como pátios cobertos os corredores e passagens.

Art. 154. As escadas deverão observar as normas do Corpo de Bombeiros.

Art. 155. Os refeitórios quando houver, deverão dispor de áreas proporcionais a 1,00m² (um metro quadrado) por pessoa, não podendo ter área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) observado o pé direito de 3,00 (três metros) para área de até 80,00m² (oitenta metros quadrados) e de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando excedida esta área.

Art. 156. As cozinhas terão área equivalente a 1/5 (um quinto) da área do refeitório a que sirvam observado o mínimo de 12,00m² (doze metros quadrados) de área e largura não inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

SEÇÃO XIII
DOS GINÁSIOS

Art. 157. Os ginásios de esportes, anexos ou não às escolas deverão ter área mínima de 550,00m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 158. O pé direito mínimo livre para ginásio será de 6,00m (seis metros) em relação ao centro da praça de esportes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 159. Os ginásios deverão dispor de instalações para vestiário na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) para cada 20,00m² (vinte metros quadrados) de área da praça de esporte, dotados de armários e comunicando-se com as instalações sanitárias, observadas a separação por sexo.

Art. 160. As instalações sanitárias dos ginásios serão compostas de 01 (um) vaso sanitário, 03 (três) chuveiros, 02 (dois) lavatórios, 02 (dois) mictórios para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área de praça de esportes, observados a separação por sexo e isolamento individual para os vasos sanitários e chuveiros.

Parágrafo Único. As instalações sanitárias de uso público serão compostas de 01(um) vaso sanitário, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) mictórios, por grupo de 100 (cem) espectadores.

SEÇÃO XIV
DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 161. Além das demais disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer às seguintes condições mínimas:

- I - Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros), conforme NBR 9050.
- II - Na impossibilidade de construção de rampas a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;
- III - quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
- IV - Os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;
- V - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- VI - Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII - A altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 162. Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- I** - Dimensões mínimas de 1,40m x 1,85m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);
- II** - O eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
- III** - As portas poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 (oitenta centímetros) de largura;
- IV** - A parede lateral e mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado da porta deverão ser dotados de alças de apoio, a uma altura de 0,80m (oitenta centímetros);
- V** - Os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00m (um metro).

Art. 163. As edificações destinadas a postos de abastecimento e lubrificação, além das exigências previstas nesta seção deverão:

- I** - Dispor de pelo menos, dois acessos, guardados as seguintes dimensões mínimas: 6,00m (seis metros) de largura livre, 3,00m (três metros) afastamento entre si, distante 1,00m (um metro) das divisas laterais;
- II** - Possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda a extensão do alinhamento, do terreno convergindo para grelhas coletoras em quantidade necessária capaz de evitar sua passagem para a via pública;
- III** - Ter construção em materiais incombustíveis;
- IV** - Ter as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, com compartimento estanque que receberá os resíduos, para recolhimento em separado e destinação final;
- V** - Possuir calçada, conforme NBR 9050, ao longo de toda a delimitação com logradouros públicos, excluídos os vãos de entrada e saída.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 164. Os postos de abastecimento e lubrificação deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação dos veículos que eles se servirem.

§ 1º As bombas de abastecimento deverão estar afastadas no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento do gradil, de qualquer ponto da edificação das divisas laterais e de fundo e, 2,00m (dois metros) entre si.

§ 2º Será obrigatória a instalação de aparelhos calibradores de ar e abastecimento de água, observado o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de alinhamento de gradil.

Art. 165. Os postos de abastecimento e lubrificação deverão ter instalações sanitárias independentes destinadas aos funcionários e ao público.

§ 1º As dependências destinadas aos funcionários serão dotadas de no mínimo, um vaso sanitário, um lavatório e 01 (um) chuveiro separadas por sexo.

§ 2º As dependências destinadas ao público serão dotadas de no mínimo um vaso sanitário e um lavatório, separadas por sexo.

Art. 166. Será permitida a instalação de bombas para abastecimento em estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas somente para uso privativo.

Art. 167. É vedada a edificação de postos de abastecimentos:

I - Com acesso direto por logradouros considerados arteriais em relação ao tráfego, quando o terreno possuir menos de 40,00m (quarenta metros) de testada;

II - Nas zonas de Interesse Ambiental.

Art. 168. Nas edificações destinadas a postos de abastecimento a projeção da cobertura não deverá ultrapassar o alinhamento do terreno com o logradouro público.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO XV

DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS E RECREATIVOS EM GERAL

Art. 169. As edificações destinadas a reuniões culturais e recreativas deverão satisfazer as seguintes condições além de outras que se enquadrem, previstas nesta Lei:

- I - Antessala com área mínima equivalente a 1/5 (um quinto) da área total do salão de reuniões;
- II - Dispõem no mínimo de 02 (duas) saídas para logradouros ou para outro espaço descoberto ou desobstruído;
- III - As portas para escoamento do público deverão ter a mesma largura dos corredores, e a soma de todos os vãos de saídas de público deverá ter largura total de 0,01m (um centímetro) por pessoa, não podendo cada porta ter menos que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, devendo abrir de dentro para fora;
- IV - Instalação de ar-condicionado nos salões e antessalas, quando de capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas;
- V - Instalação de renovação de ar, quando de capacidade inferior a 300 (trezentas) pessoas;

Art. 170. Nos salões destinados a uso público, a disposição das poltronas, deverá ser feita por setores, separados por circulação longitudinais e transversais, não podendo o total de poltronas, em cada setor exceder de 250 (duzentos e cinquenta) unidades.

Art. 171. Para as poltronas de uso do público deverão ser observadas as seguintes exigências:

- I - Espaçamento mínimo entre filas, de encosto a encosto de 0,90m (noventa centímetros);
- II - Largura mínima de poltronas, medida do centro dos braços 0,55m (cinquenta e cinco centímetros).





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 172. As edificações de que trata esta Seção deverão possuir instalações sanitárias dotadas de um sanitário por grupo de 300 (trezentas) pessoas, um mictório e um lavatório por grupo de 200 (duzentas) pessoas ou fração observadas a separação por sexo e o isolamento individual, quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo Único. As instalações sanitárias para uso de empregados serão independentes das de uso público, observada a proporção de 01 (um) vaso, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro, por grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração, com separação por sexo e isolamento quanto aos vasos sanitários.

Art. 173. Os circos e parques de diversões obedecem às seguintes disposições:

- I - Serem dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio, segundo modelos de especificações do Corpo de Bombeiros;
- II - Quando desmontáveis, sua localização e funcionamento dependerão de vistoria e aprovação prévia do setor técnico do órgão municipal, sendo obrigatória a renovação mensal da vistoria.

SEÇÃO XVI
DOS CEMITÉRIOS

Art. 174. As áreas destinadas a cemitérios não poderão apresentar área inferior a 1,00 ha (um hectare) nem superior a 10,00 ha (dez hectares).

Art. 175. Os acessos ou saídas de veículos deverão observar um afastamento mínimo de 200,00m (duzentos metros) de qualquer cruzamento do sistema viário principal, existente ou projetado.

Art. 176. As condições topográficas e geológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério do órgão técnico da Prefeitura.

Parágrafo Único. O lençol d'água deverá estar entre 2,00m (dois metros) e 3,00 (três metros) abaixo do fundo da sepultura





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 177. Os cemitérios deverão dispor de áreas para estacionamento, diretamente ligadas à via periférica, dimensionada em razão de 1% (um por cento) da área total do cemitério.

Art. 178. Os cemitérios deverão ter, no mínimo, os seguintes equipamentos:

- I - Câmaras mortuárias, composta por câmara ardente, sala de estar para familiares e sanitários;
- II - Local para atendimento ao público;
- III - Sanitários públicos;
- IV - Escritórios de administração;
- V - Dependências para zelador;
- VI - Depósito de materiais;
- VII - Sanitários e vestiários para funcionários;

Parágrafo Único. Caso seja previsto serviço de cremação, deverá ser reservado local adequado para as câmaras crematórias.

Art. 179. Da área total de sepultamento será reservado 5% (cinco por cento) da área para o sepultamento de indigentes, encaminhados pelo poder público.

SEÇÃO XVII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 180. A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Art. 181. É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

SEÇÃO XVIII
DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 187. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 188. Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

Art. 189. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 190. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito,
em 05 de setembro de 2024.



GILMAR DE SOUZA BORGES
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 01

Documentação Mínima para Procedimentos de Análise e Aprovação	
1. Licença de Construção	<ul style="list-style-type: none">- Requerimento Protocolado- Arquivo digital do projeto arquitetônico completo- Relatório da Consulta Prévia dos Índices Urbanísticos ou Guia Amarela- Matrícula do Registro de Imóveis atualizada (1 mês) (comprovação da propriedade)- CPF (cadastro de pessoas físicas) dos proprietários ou CNPJ (cadastro nacional da pessoa jurídica)- ARTs/RRTs (Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica) dos projetos necessários e execução da obra (CAU/CREA)- RRT/ART de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico nos casos previstos nas normas do Corpo de Bombeiros- Relatório de Conclusão de Avaliação de Projeto na Vigilância Sanitária das atividades econômicas conforme classificação de grau de risco sanitário definido pela Secretaria de Estado da Saúde.
2. Regularização	<ul style="list-style-type: none">- Itens da Linha: Licença de Construção, exceto ART/RRT de execução.- Comprovação de edificação anterior a esta Lei.- Matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade)- Projetos conforme Anexo 02 desta Lei.- Autorização emitida pelo proprietário ou possuidor vizinho, com firma reconhecida em cartório, nos casos de existência de vãos de iluminação e ventilação abertos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas ou a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da perpendicular da divisa, quando for o caso.
2. Habite-se	<ul style="list-style-type: none">- Requerimento protocolado- Laudo de Vistoria do Setor Responsável.- Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros nos casos previstos em normas.

Notas:

1. Certidão de Antiguidade:

- 1.1. Para solicitações da Regularização, a obra deverá comprovadamente ter sido edificada antes desta lei, sendo possível comprovar sua existência em fotos, imagens aéreas impressas e digitais, desde que datadas.
- 1.2. Em caso de ampliações, durante o vigor desta lei, a certidão de antiguidade poderá ser parcial ou indeferida.
- 1.3. O processo de regularização não isenta o proprietário de atender às taxas de permeabilidade e áreas de ventilação e iluminação, exceto em edificações anterior a Lei 133/1999.

2. Documentos propriedade terrenos:

- 2.1. Caso a matrícula do Registro de Imóveis atualizada do terreno não esteja no nome do proprietário, poderá anexar, além do mesmo, escritura(s) pública(s) ou contrato(s) de compra e venda, devidamente registrado(s), para comprovar a propriedade do comprador do imóvel.
- 2.2. Contratos de compra e venda serão preferencialmente aceitos em loteamentos novos, devendo necessariamente, ser acompanhados da matrícula do terreno.
- 2.3. Substituem a matrícula, outros documentos de posse, de comprovado valor legal, como formal de partilha e inventários devidamente averbados.

3. Dados do(s) proprietário(s) das obras e/ou terrenos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

3.1. Informação sobre Proprietários: dados dos requerentes e CPF/CNPJ (pessoa física, pessoa jurídica, cônjuges, propriedades em condomínio, inventários, herdeiros, procurações registradas) e requerimentos para obter autorizações e aprovações sempre no nome do proprietário(s) legítimo(s) ou autorização por procuração registrada em cartório.

4. Projetos com Reforma/Demolição parcial ou total/Reconstrução.

4.1. Nos projetos de Reforma ou Reconstrução: além da documentação especificada, nos casos de reforma parcial ou total o profissional deverá anexar um memorial descritivo da reforma pretendida para não ser caracterizada como reconstrução (obra nova), bem como, apresentar no projeto, legenda diferenciada para paredes existentes, a demolir, a construir ou a ampliar.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 02

Apresentação de Projetos Arquitetônicos		
Projeto	Apresentação Mínima	Escala
1. Carimbo do projeto	<p>a) Dados do projeto arquitetônico (tipo/natureza da obra, atividade/finalidade da área, número de pavimentos, especificação da área da obra a ser aprovada e/ou estatística completa);</p> <p>b) Dados do local da obra (identificar rua, lote, quadra, loteamento e/ou bairro);</p> <p>c) Dados do(s) proprietário(s) da obra (CPF/CNPJ);</p> <p>d) Dados do(s) profissional(is) autor(es) do projeto e responsável pela execução da obra com os respectivos números de registro profissional (CAU e/ou CREA);</p> <p>e) Espaço para assinaturas com dados do proprietário e profissionais responsáveis pelo projeto arquitetônico e execução;</p> <p>f) Espaço para aprovações públicas (carimbos – aprovação digital);</p> <p>g) Dados complementares: conteúdo da prancha; numeração das pranchas, data; escala.</p>	
2. Projeto	<p>Planta(s) Baixas(s): Planta baixa de cada pavimento não repetido, contendo:</p> <p>a) As dimensões externas e internas da obra (compartimentos);</p> <p>b) Indicação das espessuras das paredes (conforme tipo: alvenaria, concreto, blocos, madeira, metal, misto, ou outro material em acordo com normas técnicas);</p> <p>c) Dimensões dos vãos de iluminação e ventilação;</p> <p>d) Dimensões das garagens, vagas de estacionamento cobertas ou descobertas;</p> <p>e) Área de cada compartimento da edificação;</p> <p>f) A finalidade de cada compartimento da edificação;</p> <p>g) O tipo de piso utilizado nos compartimentos, poços de luz e áreas calçadas do terreno;</p> <p>h) Níveis da edificação;</p> <p>i) Traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;</p> <p>j) projeção dos beirais, marquises, platibandas, sacadas e outros elementos em balanço;</p> <p>k) Locar equipamentos dos compartimentos úmidos (lavatórios, vasos sanitários, chuveiros e tanques).</p> <p>l) Indicação de parede cega;</p> <p>m) Plantas Baixas para projetos de reconstrução parcial, reforma e/ou ampliação, devem apresentar em legenda: paredes existentes, paredes a reformar, paredes a demolir, paredes a ampliar, conforme o caso.</p>	1:50
	<p>Cortes transversais e/ou longitudinais (mínimo 02 cortes), com a indicação dos elementos necessários à compreensão do projeto com:</p> <p>a. Altura do pé-direito dos compartimentos;</p> <p>b. Altura das portas, janelas e peitoris;</p> <p>c. Altura dos degraus/escada, rampa, corrimão(s) e guarda-corpo(s), quando houver;</p> <p>d. Altura livre sobre escadas e rampas, quando houver;</p> <p>e. Altura livre sobre passeio, na existência de marquises (elementos) além do alinhamento predial</p> <p>f. Níveis da obra e do terreno nos acessos;</p> <p>g. Perfis do telhado/cobertura e detalhe das coberturas quando localizados nas divisas dos terrenos;</p> <p>h. Perfis do terreno existente e modificado (sempre que necessário);</p> <p>i. Especificar revestimento das paredes dos compartimentos úmidos e altura mínima;</p> <p>j. Altura de chaminés, quando houver;</p> <p>k. Altura dos reservatórios ou volumes dos reservatórios, quando houver;</p> <p>l. Outros detalhes e especificações que se fizerem necessários.</p>	1:50
	<p>Elevações ou Fachadas Frontais (mínimo 01 por testada), com:</p> <p>a) Vista das edificações voltadas para as vias públicas e vista frontal da nova unidade, no caso de ampliações localizadas na parte posterior do terreno;</p> <p>b) Representação do desnível do terreno;</p>	1:50





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	<p>c) Representação do perfil do meio-fio existente;</p> <p>d) Especificação dos materiais utilizados.</p>	
	<p>Planta de Cobertura, com:</p> <p>a) Indicação e especificação dos caimentos (porcentagem de inclinação);</p> <p>b) Dimensão dos beirais, marquises, platibandas, reservatórios, chaminés e, outros elementos da obra aparentes com vista de cima, na escala que se fizer necessário para a compreensão do projeto;</p> <p>c) Especificação dos materiais utilizados (tipo de telhas, beirais, calhas, algeroz/rufo);</p> <p>d) Indicação de vedação nas paredes das divisas (parede cega com acabamento para evitar infiltrações).</p>	1:50 a 1:500
	<p>Implantação (planta da obra no lote/terreno), quando não apresentado junto da planta baixa do pavimento térreo, onde constarão:</p> <p>a) Perímetro do terreno e da obra a ser edificada no térreo, com a projeção do subsolo e pavimentos superiores quando maior que o pavimento térreo (quando for o caso);</p> <p>b) Identificação da(s) testada(s) e o nome das vias;</p> <p>c) Dimensões do terreno e do perímetro da obra;</p> <p>d) Dimensões dos recuos/afastamentos em relação ao alinhamento e às divisas do terreno (frontais, laterais, fundos) medidos do ponto mais próximo da obra até a divisa do terreno, perpendicularmente ao alinhamento e divisas;</p> <p>e) Projeto da calçada, com representação das faixas de passeio, de acesso e de serviço, destinadas para vegetação, rampas para acessibilidade nos lotes de esquina, guias rebaixadas, inclinação transversal do passeio, tipo de pavimento e localização de bueiros e arborização existente, e/ou planejada, conforme norma municipal específica;</p> <p>f) Localização de postes e do eixo da rede elétrica e a distância do alinhamento e meio-fio quando forem apresentados projetos de edificações junto ao alinhamento com sacadas projetadas sobre a área da calçada;</p> <p>g) Especificar destinação do esgoto sanitário, se destinado para rede pública de esgoto ou por meio de fossa séptica e sumidouro, devendo localizar no terreno conforme normas vigentes, caso não for destinado para a rede pública;</p> <p>h) Indicação da cisterna para reuso das águas pluviais, casos previstos em Lei;</p> <p>i) Indicação dos depósitos de resíduos, casos previstos em Lei;</p> <p>j) Demarcação dos níveis do terreno, meio-fio e alinhamento predial;</p> <p>k) Representação dos muros e fechamento do terreno;</p> <p>l) Indicação de parede cega nas divisas;</p> <p>m) Dimensão de avanços sobre a calçada pública.</p> <p>n) Demarcação das vagas de estacionamento;</p> <p>o) Demarcação da área de lazer, casos previstos em Lei;</p> <p>p) Demarcação da faixa de domínio das rodovias, onde houver.</p>	1:100 a 1:500 Preferencialmente 1:100
	<p>Situação (planta de localização do lote na quadra e da quadra na cidade), devendo constar:</p> <p>a) Indicação da numeração do lote/terreno a ser construído na quadra ou contexto urbano próximo e dos lotes/terrenos vizinhos.</p> <p>b) Denominação das vias no entorno da quadra ou área urbana no entorno;</p> <p>c) Orientação Norte;</p> <p>d) Localização de cursos d'água, canais, faixas de preservação, ou outros elementos relevantes para análise.</p>	
	<p>Detalhes da calçada pública, devendo constar:</p> <p>a) perfil(s) da calçada, com as faixas de passeio e vegetação conforme apresentados na implantação ou planta baixa em todos os acessos ao terreno e edificação. Com indicação de níveis e porcentagem de inclinação de cada faixa</p>	1:20 a 1:100
3. Estatística	<p>a) Área do terreno;</p> <p>b) Áreas da edificação (por pavimento e área total da obra);</p>	Tabela





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	<p>c) Área da edificação (existente, a ampliar, a demolir e a reformar), quando for o caso;</p> <p>d) Área da projeção da obra sobre o terreno (todas as áreas utilizadas, inclusive projeção de sacadas, terraços, subsolo etc.) para fins de cálculo da taxa de ocupação da obra, quando tiver mais de um pavimento;</p> <p>e) Áreas do terreno permeável (área do terreno que não será edificada ou com calçamento impermeável);</p> <p>f) Taxa de Ocupação da obra;</p> <p>g) Taxa de Ocupação com a previsão da(s) vaga(s) mínimas residenciais;</p> <p>h) Coeficiente de Aproveitamento da obra (especificar quais áreas do projeto não foram computáveis);</p> <p>i) Taxa de permeabilidade do Solo.</p>	
4. Cálculo de fração Predial e Territorial	<p>Para todos os projetos onde houver mais de uma unidade autônoma residencial e/ou comerciais/serviços/indústrias, devendo relacionar as áreas privativas, comuns (se houver) e vagas de garagem para cada unidade residencial/comercial da obra, conforme normas vigentes. As vagas de estacionamento podem se constituir em unidade autônoma para fins de registro de imóveis.</p>	Tabela(s)

Notas: 1.

- Os projetos arquitetônicos somente serão aceitos para expedição da Licença de Construção quando legíveis e de acordo com as normas técnicas para representação de projetos de arquitetura – NBR 6492 e outras pertinentes da ABNT e apresentados conforme este anexo.
- Na Implantação da obra no terreno ou Localização da obra no terreno, se não houver rede pública de esgoto, locar Biodigestor e sumidouro no terreno e especificar suas distâncias das divisas e testadas do terreno com mínimo de 1,00 (um) metro de afastamento das divisas e testadas, considerando a viabilidade para ligação com futura rede pública de esgoto.
- Para projetos onde há exigências de vaga de estacionamento e área de lazer, especificar as vagas necessárias e a área de lazer, numerar cada vaga de estacionamento e relacionar com a unidade residencial e/ou comercial no cálculo de fração predial e territorial (se for o caso). As vagas deverão atender aos critérios da tabela constante no ANEXO 06.
- Nos projetos de reforma, ampliação e demolição, especificar em legenda nas plantas baixas e implantação, as mudanças pretendidas com clareza gráfica.
- Edificações de madeira que serão substituídas por edificações de alvenaria, mesmo que edificada com mesma área construída e no mesmo local da obra de madeira, serão consideradas como reconstrução devendo ser apresentado novo projeto para nova aprovação.
- As edificações devem atender, além do disposto no Código de Obras, normas técnicas, normas regulamentadoras, no caso de edificações não residenciais (locais de trabalho) e legislações vigentes pertinentes.
- Apresentação dos projetos:
 - No projeto deverão constar as especificações dos materiais utilizados.
 - Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas devendo, contudo, ser consultado previamente a equipe técnica da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, devendo em alguns casos apresentar uma planta total esquemática e plantas parciais (segmentos de plantas baixas, cortes, fachadas) completas em escala legível.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 03

Classificação dos Compartimentos	
Classificação	Compartimentos
Permanência Prolongada Noturna	Quartos, Suítes
Permanência Prolongada Diurna	Salas de Jantar, Estar, de Visitas, de Televisão, Vídeo, Som, de Jogos, de Costura, de Estudo, de Leitura, Salas de Gabinetes de Trabalho, Cozinhas, Copas e todos os compartimentos para expediente e atividades de trabalho nas edificações comerciais, de prestações de serviços e industriais.
De Utilização Transitória	Os vestíbulos, halls, corredores, circulações, passagens, caixas de escadas, sanitários, despensas, lavanderia, áreas de serviço, depósitos e almoxarifados.
De Utilização Especial	Aqueles que, por sua destinação específica, não se enquadram nas demais classificações.

Nota:

1. Os casos omissos serão analisados pelo CONCIDADE – Conselho da Cidade de Fundão.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 04

Parâmetros Mínimos dos Compartimentos – Residências							
Compartimento	Área Mínima (m ²)	Abertura Mínima para Iluminação e Ventilação externas**	Círculo Inscrito Mínimo (Largura Mínima m)	Pé-Direito Mínimo (m)	Porta Interna (cm) Largura x Altura	Revestimento Parede Impermeável Mínimo (m)	Revestimento Piso Impermeável (m)
Salas Estar/TV	8,00 ou normas específicas	1/8	2,40	2,50	80x210	-	-
Sala de Jantar	Acima de 8,00	1/8	4,00	3,00	80x210	-	-
Sala de estudos/gabinete	8,00	1/8	2,40	2,50	80x210	-	-
Copas	4,00	1/12	1,60	2,30	80x210	-	-
Cozinhas	4,00	1/12	1,60	2,30	80x210	1,50	Impermeável
Banheiro (com chuveiro)	2,40	1/12	1,00	2,30	60x210	1,50	Impermeável
Lavabo (somente lavatório e/ou vaso sanitário)	1,20	1/12	1,00	2,30	60x210	-	Impermeável
Sanitário PcD (somente lavatório e/ou vaso sanitário)	2,55	1/12	1,50	2,30	80x210 Abertura externa	-	Impermeável
Lavanderia/Serviço	0,50	-	-	2,10	80x210	1,50	Impermeável
Garagem	12,50	1/12	2,50	2,30 2,20 livre de vigas	250x210	-	Impermeável
Depensa/Depósito	1,00	-	0,80	2,10	60x210	-	Impermeável
Circulação Horizontal em residências unifamiliares	-	-	-	2,50	80x210	-	Impermeável
Circulação Horizontal em residências multifamiliares	-	-	-	3,00	100x210	-	Impermeável
Escada/rampa em edificações unifamiliares	-	-	1,20	2,20	-	-	-
Escada/rampa em edificações multifamiliares	-	-	1,20	Altura livre 2,10	-	-	-

** em relação à área do piso do compartimento

Notas:

- Estes são parâmetros mínimos a serem observados nos projetos residenciais ou das unidades residenciais dos edifícios multifamiliares.
 - Para edificações com estrutura de containers marítimos/metálicos, os parâmetros mínimos para: área mínima, círculo inscrito, pé-direito poderão ser diferenciados.
- Porta externa principal para a residência unifamiliar ou da unidade de residência nas edificações multifamiliares: prever, pelo menos, uma porta de acesso para a unidade residencial com o mínimo de 90 cm de largura, sendo que para acesso comum às edificações multifamiliares deverá atender o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar.
- Sanitários (banheiros, sanitários PcD e lavabos não podem abrir direto para cozinhas).
- Compartimentos úmidos devem ter piso e paredes revestidos de material resistente, liso, impermeável e lavável (paredes, pelo menos, onde estão instalados os pontos de água, como: local de fixação do tanque e todo o box do chuveiro).
- Rampa para acessibilidade deverá atender NBR 9050 da ABNT.
- Todas as residências unifamiliares deverão prever, independente da área construída, a implantação de pelo menos, uma vaga de estacionamento de acordo esta Lei.
 - As vagas para estacionamento por unidade residencial deverão prever a vaga mínima de 2,50x5,00 metros para a única ou principal vaga, para uma segunda vaga da mesma unidade residencial, será permitido que a vaga mínima tenha 2,40x4,00m, ou poderá haver 50% das vagas exigidas com o mínimo de 2,40x4,00m.
 - Na previsão da vaga mínima ao elaborar o projeto, deverá apresentar a área projetada para a futura garagem, pelo menos, a vaga mínima ou projetada com as paredes laterais das futuras vagas que serão cobertas, contabilizando a área projetada e taxa de ocupação da vaga descoberta.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 6.3. As vagas de estacionamento em edificações multifamiliares deverão ser de acesso independentes, podendo nos casos de pertencer a mesma unidade residencial ser do tipo uma atrás da outra.
- 6.4. Rampa para veículos poderá ter inclinação máxima de 35%, prevendo patamar para espera no acesso de, no mínimo 3,50 metros, antes da inclinação da rampa e observadas curvaturas nas extremidades para não causar danos aos veículos.
- 6.5. Será passível a exigência de patamar de espera no acesso de rampa de veículos, especificado no item anterior, para edificações multifamiliares com até 4 (quatro) unidades residenciais.
7. Os projetos arquitetônicos e as obras das edificações residenciais unifamiliares e das unidades residenciais dos edifícios multifamiliares, além do disposto no Código de Obras, devem atender normas técnicas da ABNT, normas do Corpo de Bombeiros e demais legislação vigente específica para cada atividade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Anexo 05

Parâmetros Mínimos dos Compartimentos – Comércio – Serviço - Indústrias							
Compartimento	Área Mínima (m ²)	Abertura Mínima para Iluminação e Ventilação externas**	Círculo Inscrito Mínimo (Largura Mínima m)	Pé-Direito Mínimo (m)	Porta Interna (cm) Largura x Altura	Revestimento Parede Impermeável Mínimo (m)	Revestimento Piso impermeável (m)
Salas comerciais, serviços e indústrias.	8,00 ou normas específicas	1/8	2,40	2,50	80x210	-	-
Salas comerciais, serviços e indústrias.	Acima de 100,00	1/8	4,00	3,00	80x210	-	-
Escritórios para serviços autônomos	8,00	1/8	2,40	2,50	80x210	-	-
Copas	4,00	1/12	1,60	2,30	80x210	-	-
Cozinhas	4,00	1/12	1,60	2,30	80x210	1,50	Impermeável
Banheiro (com chuveiro)	2,40	1/12	1,00	2,30	60x210	1,50	Impermeável
Lavabo (lavatório e WC)	1,20	1/12	1,00	2,30	60x210	-	Impermeável
Sanitário PcD (somente lavatório e/ou vaso sanitário)	2,55	1/12	1,50	2,30	80x210 Abertura externa	-	Impermeável
DML	0,50	-	-	2,10	80x210	1,50	Impermeável
Garagem	12,50	1/12	2,50	2,30 2,20 livre de vigas	250x210	-	Impermeável
Dispensa	1,00	-	0,80	2,10	60x210	-	Impermeável
Depósito/almoxarifado até 30,00m ²	-	-	-	2,50	80x210	-	Impermeável
Depósito/almoxarifado acima de 30,00m ²	-	-	-	3,00	100x210	-	Impermeável
Circulação horizontal	-	-	1,20	2,20	-	-	-
Escada/rampa	-	-	1,20	Altura livre 2,10	-	-	-

** em relação à área do compartimento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 06

Escadas		
Largura da Escada (mínimo)	Residências Unifamiliares	80 cm
	Residências Multifamiliares (7)	120 cm
	Comércio, Serviço, Indústria	120 cm
Altura do degrau (máximo): h	Escada privativa e restrita	18 cm
	Escada Coletiva	18 cm
Largura do degrau (mínimo): b	Escada privativa e restrita	25 cm
	Escada coletiva	27 cm
Patamar intermediário para escadas	Escada privativa e restrita	80 cm
	Escada Coletiva	120 cm
Escadas em Leque ou caracol	Prever a 50 cm do bordo interno, largura mínima do degrau com 25 cm de largura.	

Notas:

1. Estes são parâmetros mínimos a serem observados nos projetos.
2. Escadas em leque somente serão permitidas em residências unifamiliares, nas unidades privativas da edificação multifamiliar e das edificações comerciais, desde que de acesso somente para uma unidade de escritório e/ou depósito e de acesso restrito aos funcionários, e mediante aprovação do Corpo de Bombeiros quando for exigido o projeto de segurança contra incêndio e pânico.
3. Escadas em caracol para acesso de somente um compartimento (mezanino, sótão, atelier) em residências ou unidades unifamiliares, a largura mínima da escada poderá ser de 60 cm.
4. Nas residências unifamiliares ou unidades individuais de edificações multifamiliares será passível a exigência de patamar intermediário em desníveis até 370cm ou 19 degraus.
5. Para dimensionamento de degraus de escadas de uso coletivo, utilizar a fórmula de Blondel, conforme NBR 9077 – Norma Brasileira da ABNT, onde a altura é (h) e a largura (b): $(2h+b)$ deverá ficar entre 63 e 64 cm.
6. As escadas deverão dispor de corrimão.
7. As escadas em edificações para residências multifamiliares, comércio, serviço e indústria poderão ter largura mínima com 80 cm, desde que atendam as normas vigentes quanto a segurança contra incêndio e pânico e sejam de uso restrito para mezaninos e áreas privativas.
8. As escadas deverão atender às disposições do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar e legislação vigente específica para cada atividade, exceto, para os projetos de residências unifamiliares ou as unidades residenciais privativas dos edifícios multifamiliares.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 07

Sanitários – Equipamentos e Acessibilidade						
Quantidade mínima de equipamentos Além do disposto nesse Anexo, verificar normas vigentes pertinentes a cada atividade.						
Uso/Atividade	Conjuntos Sanitários Comuns			Sanitários para Acessibilidade NBR 9050		
	Lavatório (01 Unidade)	Vaso Sanitário (01 Unidade)	Chuveiro (01 Unidade)	Lavatório (01 unidade)	Vaso Sanitário (01 unidade)	Chuveiro
Residência Unifamiliar ou Unidade residencial de edificação multifamiliar	01 para toda a unidade residencial	01 para toda a unidade residencial	01 para toda a unidade residencial	Isento	isento	isento
Área comum, social e lazer nas edificações multifamiliares	01 Área comum	01 Área comum	Isento se não houver piscina	01 para toda edificação	01 para toda edificação	Isento se não houver piscina
Edificações para Comércio e Serviços	01 para cada 300,00m ² ou 20 funcionários	01 para cada 300,00m ² ou 20 funcionários	NR - 24	01	01	NR - 24
Indústrias com atividades salubres	01 para cada 20 funcionários	01 para cada 20 funcionários	Isento	01	01	Isento
Indústrias com atividades insalubres	01 para cada 10 funcionários	01 para cada 10 funcionários	01 para cada 10 funcionários	01	01	01
Edificações Serviços Públicos	01 por sexo para cada 20 funcionários	01 por sexo para cada 20 funcionários	Isento	01 por sexo	01 por sexo	Isento
Lanchonetes com até 100m ²	-	-	-	01	01	-
Restaurantes, Casas Noturnas	01 por sexo para cada 40 lugares Art. 1.	01 por sexo para cada 40 lugares	Isento	01 por sexo	01 por sexo	Isento
Estabelecimentos Assistenciais de Saúde e de Interesse da Saúde	Conforme normas ANVISA/SESA	Conforme normas ANVISA/SESA	Conforme normas ANVISA/SESA	01 Conforme normas ANVISA/SESA	01 Conforme normas ANVISA/SESA	01 Conforme normas ANVISA/SESA
Estabelecimentos de Educação Infantil	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas
Edificações de ensino com ou sem educação física	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas	Conforme normas
Ginásio de Esportes (uso do público)	01 por sexo para cada 300 pessoas	01 por sexo para cada 300 pessoas	Isento	01 por sexo	01 por sexo	Isento
Ginásio de Esportes (uso exclusivo atletas)	05	05	05	01	01	01
Clubes Esportivos com piscinas	01 por sexo para cada 40 pessoas	01 por sexo para cada 40 pessoas	01 por sexo para cada 100 pessoas	01 por sexo	01 por sexo	01
Centros de Eventos, Auditórios.	01 por sexo para cada 100 pessoas	01 por sexo para cada 100 pessoas	Isento	01 por sexo	01 por sexo	Isento

Notas:

1. Estes são parâmetros mínimos a serem observados nos projetos arquitetônicos.
2. As unidades autônomas (unifamiliares) das edificações residenciais devem prever, no mínimo, um conjunto sanitário completo com lavatório, vaso sanitário e chuveiro, individuais.
3. As unidades autônomas das edificações (comércio/serviço/indústria) devem prever, no mínimo, um conjunto sanitário completo e adaptado com lavatório e vaso sanitário ou conforme legislação vigente específica.
 - 3.1. Barracões para depósito (galpões), sem permanência de pessoas, será passível a exigência de sanitário PcD, desde que não tenha finalidade de locação para fins comerciais, prestação de serviços e industriais ou haja outra edificação no mesmo terreno que possua um sanitário adaptado e de acesso comum.
4. Em edificações multifamiliares, com mais de 4 apartamentos, quando houver área de lazer coberta, deverá prever um sanitário, com lavatório e vaso sanitário adaptado para acessibilidade conforme NBR 9050 – Norma Brasileira da ABNT.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 4.1 Em edificações multifamiliares, com mais de 10 apartamentos, a área comum ou social deverá prever um sanitário, pelo menos, com lavatório e vaso sanitário adaptado para acessibilidade conforme NBR 9050 – Norma Brasileira da ABNT.
5. As edificações de qualquer uso, exceto residências unifamiliares e multifamiliares deverão prever um sanitário acessível em todos os pavimentos.
- 5.1. As edificações de uso público e de uso coletivo em atendimento ao Decreto Federal 5296/2004 ou vigente devem dispor de sanitários acessíveis destinados ao uso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.
- 5.2. Nas edificações de uso público a serem construídas, os sanitários destinados ao uso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida serão distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine para cada sexo em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos, obedecendo às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.
- 5.3. Nas edificações de uso público já existentes, deve ser garantido pelo menos um banheiro acessível por pavimento, com entrada independente, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de modo que possam ser utilizados por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.
- 5.4. Nas edificações de uso coletivo a serem construídas, ampliadas ou reformadas, onde devem existir banheiros de uso público, os sanitários destinados ao uso por pessoa com deficiência deverão ter entrada independente dos demais e obedecer às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.
- 5.5. Nas edificações de uso coletivo já existentes, onde haja banheiros destinados ao uso público, os sanitários preparados para o uso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida deverão estar localizados nos pavimentos acessíveis, ter entrada independente dos demais sanitários, se houver, e obedecer às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.
- 5.5.1. Em edificações de uso coletivo a serem ampliadas ou reformadas, com até dois pavimentos e área construída de no máximo 150m² por pavimento, as instalações sanitárias acessíveis podem estar localizadas em um único pavimento, salvo disposições em contrário pelas NBR 9050 vigente.
6. As edificações para comércio, serviços e indústrias em geral até 500,00m² poderão ter somente um sanitário com lavatório e vaso sanitário adaptado (para acessibilidade conforme NBR 9050) para ambos os sexos, acima disso, 01 unidade com lavatório e vaso sanitário separado por sexo, ou proporcional ao número de funcionários por pavimento, desde que não esteja em desacordo com demais normas vigentes.
7. As edificações devem atender o Código de Saúde aplicável a cada uso.
8. Empresas privadas e públicas, órgãos públicos da administração direta e indireta, órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, que possuam empregados regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho – CLT atenderão também as disposições das Normas Regulamentadoras, da Consolidação das Leis do Trabalho, relativas à Segurança e Medicina do Trabalho.
- 8.1. As disposições contidas nas Normas Regulamentadoras – NR aplicam-se, no que couber, aos trabalhadores avulsos, às entidades ou empresas que lhes tomem o serviço e aos sindicatos representativos das respectivas categorias profissionais.
- 8.2. A observância das Normas Regulamentadoras - NR não desobriga as empresas do cumprimento de outras disposições que, com relação à matéria, sejam incluídas em códigos de obras ou regulamentos sanitários dos Estados ou Municípios, e outras, oriundas de convenções e acordos coletivos de trabalho.
- 8.3. As edificações com atividades citadas no item 8 e 8.1, devem atender a NR – 24 Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho (NR – Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho).
- 8.4. As áreas destinadas aos sanitários deverão atender às dimensões mínimas essenciais, sendo um sanitário com lavatório e vaso sanitário, a cada 20 funcionários em atividade.
- 8.5. As instalações sanitárias deverão ser separadas por sexo.
- 8.6. Será exigido, no conjunto de instalações sanitárias, um lavatório para cada 10 (dez) trabalhadores nas atividades ou operações insalubres, ou nos trabalhos com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou substâncias que provoquem sujidade.
- 8.7. Será exigido 01 (um) chuveiro para cada 10 (dez) trabalhadores nas atividades ou operações insalubres, ou nos trabalhos com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou substâncias que provoquem sujidade, e nos casos em que estejam expostos a calor intenso.
- 8.8. Quando os estabelecimentos dispuserem de instalações de privadas ou mictórios anexos às diversas seções fabris, devem os respectivos equipamentos ser computados para efeito das proporções estabelecidas na NR – 24.
9. Estabelecimentos assistenciais de saúde ou de interesse da saúde deverão atender a Resolução da Anvisa nº. 50/2002 ou vigente e demais normas pertinentes da ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária e, SESA – Secretaria da Saúde do Estado.
- 9.1. Consultórios (com 01 profissional da saúde) poderão ser dotados de apenas 01(um) conjunto sanitário adaptado para acessibilidade ou conforme vigência das leis pertinentes. 9.2. Clínicas (com 02 ou mais profissionais da saúde) deverão ser dotadas de





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

01 (um) conjunto sanitário adaptado ao público e (01) um conjunto simples ou adaptado para funcionários ou conforme vigência das leis pertinentes.

9.3. Nos ambientes da saúde como consultórios, cozinhas, refeitórios e outros ambientes exigidos nas normas de saúde para higienização das mãos, devem ser providos de lavatórios independentes da bancada de trabalho ou com barreira física.

10. Estabelecimentos de Ensino devem atender normas SESA – Secretaria da Saúde do Estado:

10.1. Centros de educação infantil deverão atender a Resolução SESA nº. 0162/2005 e demais normas pertinentes vigentes.

10.2. Edificações de ensino/escolares deverão atender a Resolução SESA nº. 0318/2002 e demais normas pertinentes vigentes.

11. Será permitida nas instalações sanitárias masculinas substituir 1/3 dos vasos sanitários por mictórios, exceto, nos casos não permitidos por normas vigentes.

11.1 Em Ginásio de Esportes, nos sanitários masculinos de uso exclusivo para o público e nos de uso exclusivo para atletas, poderão ser substituídos por mictórios até a metade dos vasos sanitários exigidos, exceto, nos casos não permitidos por normas vigentes.

12. Os casos omissos ou onde houver dúvidas quanto à aplicabilidade de legislação específica, poderá ser consultado o CONCIDADE.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 08

Para efeito do presente Código, são adotadas as seguintes definições:

acréscimo ou ampliação: (1) obra em edificação preexistente, já regularizada junto ao Município, que acarrete aumento da área construída, conforme projeto aprovado; (2) aumento de uma edificação no sentido horizontal ou vertical, realizado durante a construção ou após a sua conclusão; (3) alteração no sentido de tornar maior a construção;

afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e as divisas do lote em que se localiza, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundo;

algeroz ou rufo: é um elemento construtivo, podendo ser em metal ou outro material impermeável com a finalidade de vedação, para acabamento em paredes, platibandas, marquises localizadas na cobertura e como vedação das telhas com as alvenarias (divisa ou não).

alinhamento do lote: a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via ou logradouro público;

alinhamento predial ou testada do lote: (1) linha divisória legal entre lote e logradouro público (também denominado somente de "alinhamento"); (2) é a linha projetada, marcada ou indicada pelo Município, para fixar o limite do lote do terreno em relação ao logradouro público; (3) a linha fixada pelo Município dentro do lote, paralela ao alinhamento do lote ou sobre o mesmo, a partir da qual, permitida a edificação (com ou sem recuo frontal); (4) é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular; (5) divisa lindeira à via oficial de circulação;

alpendre: área coberta, saliente de edificação cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares ou consolos;

alvenaria: sistema construtivo que utiliza blocos, tijolos ou pedras rejuntados ou não com argamassa;

altura da edificação: distância vertical entre o nível da soleira na entrada principal no pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, incluídas as antenas exploradas comercialmente;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

andaime: estrado provisório, em estrutura metálica ou madeira, constituindo anteparo rígido elevado, destinado a sustentar operários e materiais durante a execução de uma obra;

andar: qualquer pavimento de um edifício, acima do porão ou embasamento;

anexo: é a edificação que complementa uma construção principal, edificada em corpo separado e com funções dependentes dessa construção, tais como área de serviço, lavanderia, acomodação de empregados, piscina, quadra, garagem externa, guarita, portaria, varanda, terraço, entre outras similares;

antecâmara: o recinto que antecede a caixa de escada à prova de fumaça, com ventilação **garantida por duto ou janela para o exterior;**

antessala: compartimento que antecede a uma sala, sala de espera;

apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação multifamiliar com acesso comum para duas ou mais unidades residenciais;

área aberta: área livre da obra ou do terreno, podendo ser coberta ou descoberta;

área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

área construída ou de construção: (1) área total de todos os pavimentos de uma edificação; (2) soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo; (3) a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não (no caso de hall, sacadas, varandas, terraços, escadas, garagens, áreas de serviço, entre outros), de todos os pavimentos de uma edificação;

área livre: superfície do terreno ou do lote não ocupado pela projeção horizontal da edificação (não coberta);

área ocupada: área da projeção em plano horizontal, da edificação, sobre o terreno;

área de recuo: espaço livre e desembaraçado em toda a altura da edificação;

área de uso comum: é a área da superfície delimitada pela linha que contorna a dependência de uso comum, cobertas, abertas ou fechadas, passando pelas projeções das faces externas das paredes externas da edificação e das faces internas das paredes que as separam das unidades autônomas; área aberta ou fechada que abrange duas ou mais unidades autônomas contíguas e que poderão





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades de moradia ou de condomínio comercial ou misto;

área de uso privativo: conjunto de compartimentos/dependências de uma unidade de moradia ou comercial, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

área privativa: (1) área da unidade autônoma, excluindo-se a fração correspondente das dependências de uso comum e coletivo; (2) é a somatória das medidas das superfícies limitadas pelas paredes externas de uma unidade autônoma (apartamento, sala, loja etc.), coberta ou descoberta, aberta ou fechada, medidas da seguinte forma: (

a) das linhas externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas das de uso comum;

(b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas de outras privativas. (área privativa total – é das áreas destinadas à utilização “exclusiva” da unidade autônoma que se encontram fora dos limites desta unidade – locais de estacionamento, armários, escaninhos, depósitos etc. – que, normalmente, se encontram em pavimentos de uso comum);

área projetada ou (área de projeção da edificação): área utilizada somente para efeitos de cálculo da taxa de ocupação exigida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo computar as seguintes áreas: a projeção de todos pavimentos a serem edificados sobre o terreno, incluindo pavimentos em subsolos, sacadas, varandas e terraços de cobertura utilizados para habitação ou lazer e excluindo-se apenas beirais e platibandas; a previsão das vagas mínimas de estacionamento para residências unifamiliares ou multifamiliares, inclusive quitinetes quando descobertas.

área secundária: área através da qual se efetua a iluminação e ventilação de compartimento de utilização transitória, o qual não possui ligação direta com o exterior;

área total: é a somatória da área privativa (incluindo a área privativa total, se houver) e da área de uso comum da unidade autônoma. área útil: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;

armazém: edificação usada para a guarda ou depósito transitório de mercadorias;

átio: pátio interno, de acesso a uma edificação;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

balanço: (1) avanço da edificação acima do pavimento térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares; (2) parte da construção que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa do pavimento imediatamente inferior;

balcão: varanda ou sacada guarnecida de grade ou peitoril; baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o soalho;

barracão: obras simples com somente 01 pavimento e estrutura simples de pré-moldado com tirante ou outro tipo construtivo como madeira e metal (fechada ou aberta nas laterais) e sem forro.

beiral: prolongamento ou aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa da edificação;

benfeitoria: é a obra efetuada num imóvel com o propósito de conservação ou melhoria;

bicicletário: equipamento público ou privado para o estacionamento e fixação de bicicletas, podendo estar no logradouro público ou localizado em pontos estratégicos (prédios comerciais para clientes, órgãos públicos de prestação de serviço etc.), sendo em geral em espaço fechado e controlado, para uso de média ou longa duração, com possibilidade de pagamento para uso, não ocupando área destinada para as vagas mínimas exigidas para estacionamento nas edificações;

bloco: considera-se cada um dos edifícios de um conjunto de prédios pertencentes a um complexo imobiliário, constantes do mesmo projeto;

bocel: prolongamento do piso de um degrau além da face do espelho, o qual não é considerado no cálculo da largura do piso;

brises: conjunto de placas de concreto ou placas de material metálico ou sintético executados ou fixados nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação;

caixa de escada: espaço fechado de um edifício ocupado por uma escada desde o pavimento inferior até o último pavimento e, eventualmente, antecâmara e dutos conforme normas de **segurança do corpo de bombeiros**;

caixilho: a parte de uma esquadria onde se fixam os vidros;

calha: é um elemento construtivo composto por um cano entrecortado, geralmente de metal, ou viga com formato de calha (viga-calha) impermeabilizada, ao longo do beiral de um telhado cuja finalidade é recolher as águas pluviais para tubos de





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

queda ou de descarga, de forma a não molhar as paredes ou mesmo com a finalidade de aproveitamento dessas águas, transportando-as para cisternas/reservatórios.

calçada: (1) caminho calçado com pedras, pavimentado com concreto ou outro material antiderrapante; (2) caminho calçado ou pavimentado, destinado à circulação de pedestres, quase sempre mais alto que parte da rua que trafegam os veículos (localizado nos passeios públicos, parques, praças); (3) área pavimentada para acesso de veículos e pessoas para as edificações; (4) área pavimentada ao redor das edificações, junto às paredes externas, para proteger as fundações, impedir infiltrações de água e facilitar o acesso e circulação de pessoas;

canteiro de obras: é a área destinada à execução de obras de edificações, aos serviços de apoio e à implantação das instalações provisórias indispensáveis à realização da construção, tais como alojamento, escritório de campo, estande de vendas, almoxarifado ou depósito, entre outras;

caramanchão: construção de ripas, canas ou estacas com objetivo de sustentar trepadeiras; casa popular: é a construção residencial unifamiliar, construída com mão-de-obra assalariada, sujeita à matrícula no cadastro do INSS, com área total de até setenta metros quadrados, classificada como econômica, popular ou outra denominação equivalente prevista em normas pertinentes;

certificado de conclusão de obra: documento denominado "HABITE-SE" expedido pelo Município, que comprova que a obra foi construída conforme projeto aprovado e autoriza a ocupação de uma edificação;

conjunto habitacional popular: é o complexo constituído por unidades habitacionais com área de uso privativo não-superior a setenta metros quadrados, classificada como econômica, popular ou outra denominação equivalente nas posturas sobre obras do Município, mesmo quando as obras forem executadas por empresas privadas;

coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a soma da área construída computável e a área total do lote ou terreno em que se situa a edificação;

comedor: compartimento destinado a refeição auxiliar; compartimento ou dependência: (1) cada uma das divisões internas de uma edificação; (2) espaço delimitado de uma edificação definido pela sua função;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

compartimento úmido: são os compartimentos providos com pias, lavatórios, tanques, chuveiros, destinados a limpeza e lavagem, principalmente, banheiros, lavanderias, cozinhas, áreas de serviço, lava car, entre outros;

condomínio: edificação ou conjunto de edificações agrupadas, geminadas, isoladas, independentes entre si, no mesmo terreno, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, cabendo para cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno conforme legislação vigente.

conjuntos residenciais ou habitacionais: os que compreendem duas ou mais unidades autônomas em um único terreno, inclusive edifícios de apartamentos, aprovados e executados conjuntamente;

construção: é, de modo geral, a realização de qualquer obra nova;

construção de edificação em condomínio: é a obra de construção civil executada sob o regime condominial na forma da Lei nº 4.591 de 1964 ou vigente sobre a matéria, de responsabilidade de condôminos pessoas físicas ou jurídicas, ou físicas e jurídicas, proprietárias do terreno, com convenção de condomínio arquivada em cartório de registro de imóveis;

construção parcial: é a execução parcial de um projeto cuja obra se encontre em condições de habitabilidade ou de uso, demonstradas em habite-se parcial, certidão do Município, termo de recebimento de obra, quando contratada com a Administração Pública ou em outro documento oficial expedido por órgão competente;

corrimão: barra, cano ou peça similar, com superfície lisa, arredondada e contínua, aplicada em áreas de escadas e rampas destinadas a servir de apoio para as pessoas durante o deslocamento, podendo ser afixada em um ou ambos os lados, conforme normas.

cortes: são planos secantes verticais para mostrar partes internas do edifício nos projetos arquitetônicos, podendo ser ou não contínuos ou em segmentos (parciais);

cota: número que exprime distâncias verticais ou horizontais (em metros ou outra unidade de medida de comprimento); croqui: esboço preliminar de um projeto;

cumeeira: (1) linha horizontal de remate do telhado, que constitui a sua parte mais elevada; (2) parte mais alta do telhado, onde se encontram as superfícies inclinadas





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

(águas); (3) a grande viga de madeira que une os vértices da tesoura e onde se apoiam os caibros do madeiramento da cobertura; (4) também chamada de espigão horizontal. declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

degrau: (1) elemento de uma escada constituído por um espelho em sentido vertical e um piso em sentido horizontal, representando este o degrau propriamente dito; (2) conjunto de elementos de uma escada composta pela face horizontal conhecida como "piso", destinado ao pisoteio, e pelo espelho que é a parte vertical do degrau, que lhe define a altura.

demolição: é a destruição total ou parcial de edificação, salvo a decorrente da ação de fenômenos naturais; divisa: linha limítrofe de um lote ou terreno;

divisória: (1) linha que divide ou separa; (2) tapume, parede ou biombo que divide uma casa ou um compartimento;

divisória leve: parede executada com material leve para compartimentar ambientes internos, com estrutura e fechamento removível (madeira, chapas, pvc, gesso acartonado, entre outros);

duto de ventilação: espaço vertical ou horizontal no interior de uma edificação destinado somente à ventilação, com troca de ar promovida por meios mecânicos;

edícula: (1) denominação genérica para compartimento acessório de habitação, separado da edificação principal; (2) edificação secundária e acessória da moradia ou edificação de uso misto, geralmente, situada no fundo do lote, que não constitui domicílio;

edificação: (1) construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial; (2) construção de uma obra, individual ou coletiva; (3) elevação de um edifício;

edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar;

edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, cultural, educacional, esportiva, financeira, industrial, hoteleira, pública, recreativa, religiosa, saúde, serviços diversos, social e turística, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza e as áreas comuns das edificações multifamiliares;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

edificação residencial unifamiliar: (1) a que encerra apenas uma unidade residencial; (2) a destinada, exclusivamente, à moradia de uma família, constituindo unidade independente das edificações vizinhas; (3) destinada para uma unidade residencial autônoma em edificações de uso misto com acesso independente, podendo ser no mesmo pavimento ou em pavimentos distintos.

edificação residencial multifamiliar: a que abriga mais de uma unidade residencial;

edifício: (1) edificação destinada para uso residencial multifamiliar, institucional, comercial, de serviços, industrial ou misto, geralmente, com dois ou mais pavimentos; (2) obra arquitetônica, de certa importância, destinada a abrigar os diversos tipos de atividades humanas; (3) prédio de vários pavimentos; (4) obra de construção civil com mais de um pavimento, composta ou não de unidades autônomas;

elevador: (1) elevador ou ascensor é um dispositivo de transporte utilizado para mover bens ou pessoas verticalmente ou diagonalmente; (2) máquina que executa o transporte em altura, de pessoas ou cargas; (3) plataforma ou cabine em que pessoas ou cargas são transportadas verticalmente ou diagonalmente;

embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra no seu todo, ou em partes;

escada: (1) parte da construção com série de degraus destinada a vencer pavimentos em desnível; (2) série de degraus, de materiais diversos, que possibilita o acesso das pessoas para lugares altos e baixos, e por onde andando, se pode subir ou descer; (3) é uma construção formada por uma série de degraus, destinadas a ligar locais com diferenças de nível;

escala: (1) é a relação entre cada medida do desenho e a sua dimensão real no objeto; (2) relação entre a configuração ou as dimensões de um desenho e o objeto ou o que ele representa nas suas dimensões reais (ex: terreno, edificação, móveis, equipamentos, etc.);





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

fachada/elevação: (1) é o desenho do objeto visto na sua projeção sobre um plano vertical; (2) elevação das partes/paredes externas de uma edificação; (3) qualquer dos lados de uma edificação ou edifício; (4) lado exterior de uma edificação;

fração ideal: é a quota ideal do terreno, coisas e partes comuns da edificação que corresponde à unidade autônoma, e é resultante da divisão da área total da unidade pela área total de construção;

fossa séptica ou sanitária: tanque de concreto ou alvenaria revestida em que é lançado o efluente do esgoto e onde a matéria orgânica sofre processo de mineralização;

fundação: (1) parte da estrutura localizada abaixo do nível do terreno, ou do subsolo, que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação para o solo; (2) base firme sobre a qual se constrói um edifício, comumente implantada no interior do solo e em contato direto com este, para que as cargas finais sejam transmitidas ao mesmo; (3) alicerce, fundamento, sustentáculo;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, à testada oposta à entrada principal da edificação;

gabarito: (1) dimensões previamente fixadas que definem largura do logradouro, vias públicas, altura das edificações, entre outros; (2) medida padrão que regula a confecção de peças, a distância entre meios-fios de ruas, etc.; (3) nome que se dá ao limite regulamentar de altura a que devem obedecer as edificações dentro de determinada área; (4) modelo que serve para traçar, verificar ou controlar o perfil ou as dimensões que devem ter certos objetos; (5) modelo em verdadeira grandeza para traçar, verificar ou controlar formas e medidas durante a execução de uma obra;

galeria comercial: conjunto de lojas voltadas para corredor coberto, com acesso a via pública; galpão: construção constituída por uma cobertura/telheiro, aberta ou fechada nas faces por meio de paredes ou outros elementos de vedação, não podendo servir para uso residencial;

garagens particulares: espaço destinado a guarda de um ou mais veículos do proprietário do imóvel (unidade autônoma);





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

garagens coletivas: aquelas destinadas a guarda de mais de um veículo, em vagas individuais utilizadas pelos proprietários das unidades autônomas ou pelos clientes ou visitantes, quando se tratar de estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços ou institucionais, dispostas em espaço comum;

garagens comerciais: (1) aquelas destinadas a locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos; (2) área reservada para guarda temporária de veículos;

guarda-corpo: barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, acessos, terraços, balcões, galerias e assemelhados, que serve de vedação protetora contra quedas;

geminado (casas ou edificações geminadas): (1) que se geminou; (2) que se apresenta ligado; (3) duplicado; (4) define duas ou mais casas ou edificações conjugadas, encostadas uma na outra, em muitos casos com paredes de divisas entre elas comuns, e com acessos independentes para cada unidade autônoma; (5) edificação ou casa geminada é a construção de duas ou mais casas ligadas umas às outras, que dividem proporcionalmente o lote/terreno de acordo com a quantidade de unidades; (6) é um tipo de edificação simétrica que compartilha parte da estrutura e telhado com outra, com o mesmo arranjo interno invertido ou não uma à outra, geralmente, constituindo condomínio; (7) aquela que tem uma de suas paredes comum à outra unidade familiar;

habitabilidade: (1) é um conjunto de condições que um lugar ou habitação (casa, apartamento, loja, indústria etc.) possui que o tornam habitável; (2) edificação em condições de ser habitada e/ou utilizada para o uso aprovado (comércio, serviço, indústria);

habitação: edificação destinada a moradia ou residência;

habitação unifamiliar: a que encerra apenas uma unidade residencial; habitação multifamiliar: a que abriga mais de uma unidade residencial;

habite-se: documento expedido pela administração municipal para comprovar que a obra foi construída conforme projeto aprovado pela Licença de Construção, que possui condições de habitabilidade e autoriza a ocupação da edificação concluída;

hachura: (1) hachura significa textura; (2) sua finalidade é indicar as partes maciças, evidenciando as áreas de corte. (3) hachuras são constituídas de linhas finas,





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

podendo ser de cor diferente do contorno, equidistantes, e traçadas a 45° em relação aos contornos ou aos eixos de simetria da peça; o espaçamento entre as hachuras deverá variar com o tamanho da área a ser hachurada; (4) técnica usada em desenho ou gravura que consiste em traçar linhas finas e paralelas, retas ou curvas, muito próximas umas das outras, criando um efeito de sombra ou meio-tom; (5) área preenchida num desenho (com linhas, formas geométricas ou cor) para destacar algo, principalmente, as partes cortadas das edificações (planta baixa, cortes);

hall: (1) salão ou vestíbulo espaçoso em prédios particulares ou públicos; (2) saguão; (3) sala de entrada de grandes dimensões; (4) saleta pequena que faz as vezes de vestíbulo; (5) dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos;

implantação: planta da obra do lote/terreno; apresenta perímetro do terreno e da obra a ser edificada (contorno do pavimento térreo e projeção dos pavimentos superiores e subsolo), identificação da(s) testada(s), dimensões do terreno e do perímetro da obra, recuos/afastamentos do alinhamento/divisas, desenho do passeio, localização da rede elétrica e esgoto (se houver), localização de cisternas/sistemas de aproveitamento das águas das chuvas, depósitos de resíduos, piscinas, entre outros; áreas e tipo de revestimentos nas áreas livres do terreno para cálculo da taxa de permeabilidade; entre outros.

inclinação: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

infração: violação de Lei; kit – (1) pequeno compartimento de apoio aos serviços de copa de cada pavimento nas edificações comerciais; (2) cozinha compacta nas quitinetes;

ladrão: tubo de descarga colocado nos depósitos de água, banheiros, pias etc., para escoamento automático do excesso de água;

lanço de escada: (1) sucessão ininterrupta de degraus; (2) parte da escada compreendida entre dois patamares sucessivos;

lavatório: louça sanitária ou recipiente de material impermeável para lavar rosto e mãos, com água encanada e esgoto pluvial;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

licença de construção: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras, conforme projetos aprovados, sujeitas a sua fiscalização (também pode ser denominado Alvará de Construção);

lindeiro: limítrofe;

logradouro público: (1) toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população; (2) área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação, às praças e aos espaços livres; (3) qualquer espaço livre, inalienável, assim reconhecido pela municipalidade (por exemplo: avenidas, ruas, praças, jardins, etc.), que se destine ao uso comum do povo para circulação e pessoas, trânsito de veículos, recreação, eventos públicos, urbanismo, arborização urbana, equipamentos urbanos, entre outros; (4) todo espaço de uso público, oficialmente reconhecido, destinado a circulação ou utilização da população; (5) são os espaços livres (ruas, avenidas, praças, jardins, etc.) destinados ao uso comum dos cidadãos e à circulação de veículos;

lote: (1) porção de terreno com testada para logradouro público; (2) terreno oriundo de processo regular de parcelamento do solo na forma de loteamento, com acesso à logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence; (3) parcela de terra autônoma que resulta de loteamento ou desmembramento, com acesso direto para uma via pública; (4) terreno de pequenas dimensões, urbano ou rural, que se destina a construções ou à pequena agricultura;

marquise : (1) cobertura em balanço; (2) estrutura em balanço sobre o logradouro público, formando cobertura para a proteção de pedestres;

meio-fio ou guia: peça de pedra, concreto ou outro material que separa, em desnível, o passeio e a faixa/pista de rolamento em avenidas, ruas, praças, canteiros centrais das avenidas e estradas;

memorial descritivo: (1) documento contendo a descrição completa do projeto (parcelamento de terreno, arquitetônico), serviços a serem executadas e/ou materiais empregados em uma obra; (2) descrição de todas as características de um projeto arquitetônico e/ou projeto de engenharia, especificando os materiais que serão necessários à obra, da fundação ao acabamento. Normalmente tem o objetivo de explicitar, na forma de um texto, as informações mais importantes e que constam





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

do projeto completo e que, porém, devido ao volume de informações ser grande, não são facilmente observáveis, principalmente para uma pessoa sem a formação técnica;

mezanino (1) pavimento intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, de uso exclusivo deste e com acesso interno entre eles; (2) piso superior que ocupa apenas uma parte da construção, abrindo-se para um ambiente no piso inferior; (3) andar pouco elevado entre dois andares altos, com uma área livre desse pavimento formando um vazio com vista para o pavimento inferior;

multa: valor de cunho pecuniário que deve ser pago aos cofres municipais, pela prática de infração cometida as normas e Leis Municipais;

muro de arrimo: (1) muro usado na contenção de terras e de pedras de encostas; (2) muro de contenção; (3) comumente de pedras grandes; (4) parede forte construída de alvenaria ou de concreto, com o objetivo de proteger, apoiar ou escorar áreas que apresentam riscos de deslizamento, desmoronamento; (5) muro destinado a suportar o empuxo da terra;

nivelamento: regularização de terreno por desmonte das partes altas e/ou aterro das partes baixas;

notificação: (1) documento pelo qual se notifica; (2) ato administrativo pelo qual um indivíduo é informado sobre a legislação vigente, devido infração cometida, e fixa um prazo para regularização; (3) ato, processo ou efeito de notificar, de informar, aviso; (4) qualquer documento que contenha aviso, informação, advertência;

obra: refere-se à construção, demolição, reforma, ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo (obra de construção civil);

obra inacabada: É a parte executada de um projeto que resulte em edificação sem condições de habitabilidade, ou de uso, para a qual não é emitido habite-se, certidão de conclusão da obra emitida pelo Município ou termo de recebimento de obra, quando contratada com a Administração Pública;

paraciclo (ou bicicletário): mobiliário urbano utilizado para o estacionamento e fixação de bicicletas, podendo estar no logradouro público ou localizado em pontos estratégicos (prédios comerciais para clientes, órgãos públicos de prestação de serviço etc.), sendo em geral ao ar livre e para uso rápido ou de média duração.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

parapeito: resguardo de madeira, ferro ou alvenaria de pequena altura colocado nos bordos das sacadas, terraços e pontes;

para raios: dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos dos raios; parede: (1) obra, geralmente de alvenaria, que fecha as partes externas de um edificação e estabelece suas divisões internas; (2) divisória leve ou frágil usada para separar ou fechar ambientes numa edificação; (3) tudo o que isola ou divide um espaço; (4) construção que delimita o exterior e o interior do edifício; (5) fechamento frontal e lateral externo das edificações e suas divisões internas; (6) tudo o que fecha lateralmente um recinto; parede cega: parede que não tem esquadrias ou quaisquer vãos de aberturas para ventilação e iluminação;

passeio ou passeio público: (1) passeio público é a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em Leis específicas; (2) parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres; (3) passeios públicos são divididos em áreas com calçada (pavimento antiderrapante e nivelado para circulação das pessoas) e áreas destinadas para grama/plantio de arborização/sinalização viária/ indicativa de ruas/equipamentos/infraestrutura urbana; (4) Dividido para executar calçadas em: faixa de serviço (junto ao meio-fio para grama/arborização/ infraestrutura/ sinalização), faixa livre (calçada para circulação de pedestres) e faixa de acesso (para acesso às edificações e aos terrenos);

patamar: (1) superfície intermediária entre dois lances de escada; (2) área destinada ao descanso ou mudança de sentido entre dois lanços de escada; pavimento: (1) conjunto de compartimento situados no mesmo nível, numa edificação; (2) plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura; (3) conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre os dois planos horizontais consecutivos; (4) andar; (5) é o conjunto das dependências de uma edificação, cobertas ou descobertas, situadas em um mesmo nível, com acesso rotineiro aos ocupantes e que tenha função própria, tais como andar tipo, mezanino, sobreloja, subloja, subsolo;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

pavimento térreo: (1) é o pavimento com acesso pelo nível da via pública; (2) pavimento térreo é o pavimento onde as pessoas podem ter acesso direto para a rua em nível que possibilite a acessibilidade conforme NBR 9050 ou vigente, principalmente, as edificações que estão localizadas junto ao alinhamento predial.

pavimento tipo: é o pavimento repetido na sua planta baixa com a mesma divisão, número de compartimentos e tipo de uso, geralmente situados acima do pavimento térreo;

pavimento subsolo: é o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo; pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto/forro de um compartimento;

pérgula ou caramanchão: construção de caráter decorativo para suporte de plantas sem construir cobertura;

peitoril: pano de vedação inferior dos marcos da janela;

pilotis: (1) conjunto de colunas de sustentação da edificação que deixa livre o pavimento térreo; (2) é a área aberta, sustentada por pilares, que corresponde à projeção da superfície do pavimento imediatamente acima; (3) pavimento ou parte deste, sem paredes ou fechamento lateral;

planta: é o desenho do objeto visto na sua projeção sobre o plano horizontal;

planta baixa: é o corte horizontal feito acima do piso, a distância variável, a fim de mostrar no desenho, todos os componentes do pavimento, como paredes, vãos de portas e janelas, equipamentos fixos e móveis (opcionais), de modo a dar uma perfeita compreensão das divisões, circulação, iluminação e ventilação do pavimento (planta do pavimento);

playground: local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica;

porta corta-fogo: (1) conjunto de folha de porta, marco e acessórios que atendem a NBR 11742; (2) dispositivo construtivo (conjunto de folha(s) de porta, marco e acessórios), com tempo mínimo de resistência ao fogo, instalado nas aberturas da parede de compartimentação e destinado à circulação de pessoas e de equipamentos; (3) é um dispositivo móvel que, vedando aberturas em paredes, retarda a propagação do incêndio de um ambiente para outro; (4) quando instaladas nas escadas de segurança, possibilitam que os ocupantes das edificações atinjam





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

aprovado no Município e registrado em Cartório de Registro de Imóveis; (4) distância de uma esquina a outra no mesmo lado da rua; (5) quarteirão;

quitinete: para efeitos desse código, quitinete é uma unidade residencial de pequenas proporções, podendo ser uma residência ou um apartamento, geralmente com ambientes integrados (ambientes mínimos: sala/quarto, banheiro e kit cozinham ou compactam), com área máxima em até 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados);

rampa: (1) parte inclinada de uma circulação destinada a unir dois pavimentos em níveis distintos; (2) rampa de acesso: caminho inclinado que substitui uma escada; (3) caminho inclinado pavimentado que possibilita acesso para os terrenos e edificações visando a acessibilidade; (4) uma alternativa às escadas quando se quer vencer um desnível e ao mesmo tempo assegurar o acesso de quem tem dificuldades de locomoção. (5) rampas para acessibilidade devem ser executadas conforme a NBR 9050 para o cálculo da inclinação;

reconstrução: construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra em parte ou em todo, caracterizando obra nova.

recuo ou afastamento: (1) distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa ou o alinhamento do lote; (2) é o afastamento mínimo exigido da construção em relação às divisas do lote podendo ser frontal, lateral/fundo;

recuo frontal: (1) distância mínima estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, entre a edificação e a testada ou alinhamento predial do terreno; (2) também denominado de recuo frontal obrigatório quando não for permitido edificar a partir do alinhamento predial;

recuo lateral/fundos: (1) distância mínima estabelecida pelo Código Civil para afastamento de janelas, eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho; (2) distância mínima estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para paredes com aberturas ou sem aberturas das divisas do terreno com terrenos vizinhos;

reforma: (1) é a modificação de uma edificação ou a substituição de materiais nela empregados, sem acréscimo de área; (2) consiste em fazer obra que altere a edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação de partes da edificação existente (exceto da sua área construída), desde que não caracterize





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

os pisos de descarga com as suas integridades físicas garantidas; (5) deve atender às exigências de resistência mecânica, estanqueidade e isolamento térmico;

profundidade de um compartimento: é a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta;

profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e a divisa de fundo;

projeto arquitetônico: (1) apresentação gráfica de uma edificação em pranchas, com planta(s) baixa(s), corte(s), fachada(s), planta de cobertura, implantação, estatística e outros desenhos ou especificações necessários para execução de uma obra; (2) é a solução de um problema de edificação, equacionando com arte e técnica, os elementos fixos e variáveis existentes, visando a obtenção do objetivo desejado, determinado por um programa estabelecido; (3) conjunto de passos normativos, voltados para o planejamento formal de um edifício qualquer, regulamentado por um conjunto de normas técnicas e por um código de obras; (4) projeto de arquitetura é o processo pelo qual uma obra de arquitetura é concebida e também a sua representação final, sendo considerada a parte escrita de um projeto através da representação gráfica; promessa de compra e venda: tipo de contrato largamente utilizado na aquisição de unidade autônoma construída, em construção ou a construir. Para seu registro no Cartório de Imóveis, nos casos de unidades em construção ou a construir, é preciso, como estabelece a Lei nº 4.591/64, que o processo incorporativo esteja também registrado no Cartório Imobiliário da Jurisdição. Registrado o contrato de promessa de compra e venda, vale contra todos, porque caracteriza direito real; não registrado, conterà apenas direito de natureza pessoal do adquirente;

proprietário do imóvel: pessoa física ou jurídica detentora legal da titularidade do imóvel;

quadra: (1) quadra é o espaço urbano que é delimitado por ruas e avenidas; (2) parcela de terra circundada por logradouros públicos parcial ou totalmente, com localização e delimitação definidas, resultante do processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos; (3) delimitação de um conjunto de lotes urbanos agrupados com testada para uma via urbana resultante de loteamento regular





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

demolição e/u reconstrução, sendo geralmente obras de reparos ou substituição de pisos, forros, aberturas, telhados, acréscimos ou supressão de paredes internas/externas parciais com aproveitamento da estrutura existente;

regularização: são processos de: (1) regularização de obras existentes irregulares (sem projeto aprovado) em acordo com as normas vigentes; (2) regularização de obras existentes irregulares em desacordo com as normas vigentes.

residência: edificação destinada a moradia ou habitação; residência unifamiliar: a que encerra apenas uma unidade de moradia;

residência multifamiliar: a que abriga mais de uma unidade de moradia;

retificação: corrige projetos aprovados para edificações construídas diferentes do projeto aprovado, desde que não implique em aumento de área construída e não seja uma nova obra;

sacada: (1) construção, coberta ou não, que avança além da parede externa de uma edificação, guarnecida com parapeito/guarda-corpo; (2) pequena varanda; (3) qualquer espaço construído que faz uma saliência sobre o paramento da parede; (4) balcão de janela rasgada até o chão com peitoril saliente; (5) é uma plataforma suspensa e saliente das paredes de um edifício, com o qual comunica por uma porta; (6) é limitada por um guarda-corpo de materiais diversos e/ou mureta de alvenaria;

saguão: parte descoberta, fechada por parede, em parte ou em todo o seu perímetro, pela própria edificação;

saliência: elemento ornamental da edificação, moldura ou friso, que avança além do plano da fachada;

sarjeta: escoadouro, junto ao meio-fio nos logradouros públicos, para as águas das chuvas;

serviço de construção civil: é aquele prestado no ramo da construção civil;

situação: planta de localização do lote/terreno na quadra e da quadra/terreno na cidade com denominação das vias no entorno, orientação norte e localização de cursos d'água, canais ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais, quando for o caso;

sobreloja: (1) pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo, podendo ter acesso independente; (2) pavimento situado acima do pavimento térreo





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e de uso exclusivo do mesmo; (3) pavimento do mezanino; soleira: (1) parte inferior do vão da porta; (2) plano inferior do vão da porta, situado no nível do piso;

sótão: (1) área aproveitável sob a cobertura e acima do teto do último piso; (2) área aproveitável sob o telhado da habitação, comunicando-se exclusivamente com o último pavimento desta;

tabique: parede leve ou divisória que serve para subdividir compartimentos, sem atingir o forro;

talude: (1) inclinação de um terreno em consequência de um desaterro. (2) talude natural é aquele que foi formado naturalmente pela natureza, pela ação geológica ou pela ação das intempéries (chuva, sol, vento etc.); (3) talude artificial é aquele que foi construído pelo homem; taxa de ocupação: é a relação percentual entre a área da projeção horizontal de todos os pavimentos da(s) edificação(ões) e a área total do terreno;

taxa de permeabilidade: é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, calçadas, piscinas, equipamentos fixos, e a área do lote;

tapume: vedação provisória usada durante a construção;

telheiro: (1) é a edificação rústica, coberta, de um pavimento, sem fechamento lateral, ou lateralmente fechada apenas com a utilização de tela; (2) superfície coberta e sem paredes em todas as faces;

terraço: espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento desse;

terreno: espaço ou área de terra (solo) de determinada extensão, limitado geograficamente por uma linha imaginária para definir propriedades particulares ou públicas para fins de registro de imóveis, podendo ser: lote, lote rural, lote urbano ou chácara;

unidade autônoma: (1) parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de áreas e instalações de uso privativo e de parcela de áreas e instalações de uso comum; (2) a edificação ou parte desta, residencial ou não, de uso privativo do proprietário;

unidade de moradia: conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, no caso de edifícios, coincide com apartamento;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

vaga de estacionamento ou garagem: (1) área mínima a ser prevista nos projetos arquitetônicos para estacionar e/ou guardar veículos em edificações residenciais ou de usos diversos, podendo ser coberta ou descoberta, sendo de uso coletivo ou fazendo parte de uma unidade autônoma como uso privativo do proprietário;

varanda: espécie de alpendre à frente e ou em volta da edificação;

vestíbulo: espaço entre a porta e o acesso a escada, no interior de edificações, também denominado "hall";

vistoria: diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar uma obra ou local e as condições de uma edificação concluída.







REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 1

DIA: 09/08/2023

**HORÁRIO: DAS 19h ÀS
21h**

FUNDÃO-ES

**LOCAL:
CÂMARA MUNICIPAL DE
FUNDÃO**

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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

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

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



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

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

Foto 01: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



Foto 05: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 06: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 07: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 08: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 09: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 10: Audiência Pública 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



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

LISTA DE PRESEÇA

Nº	NOME	TELEFONE
1	Rouvenator Rompimoli Espirino	(27) 99870-6679
2	Andressa Freigini Floris	(27) 99954-5471
3	Yamirka Liana dos Santos Ferreira	(27) 998664061
4	Jose Lucas Castro Licio	(27) 998897865
5	Paulo Cesar Regarelli Jr.	(27) 99735-0443
6	ETG VAINO MONAIS JUNIOR	27 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	Beatriz Duarte Kurodako	(27) 997465880
16	Marcelo Anna Soares	27 999212266
17	GULEUER DE CARLI HELMER	(27) 998269321
18	SOAR CARLA A. WUTHOLSKY	27. 999241897

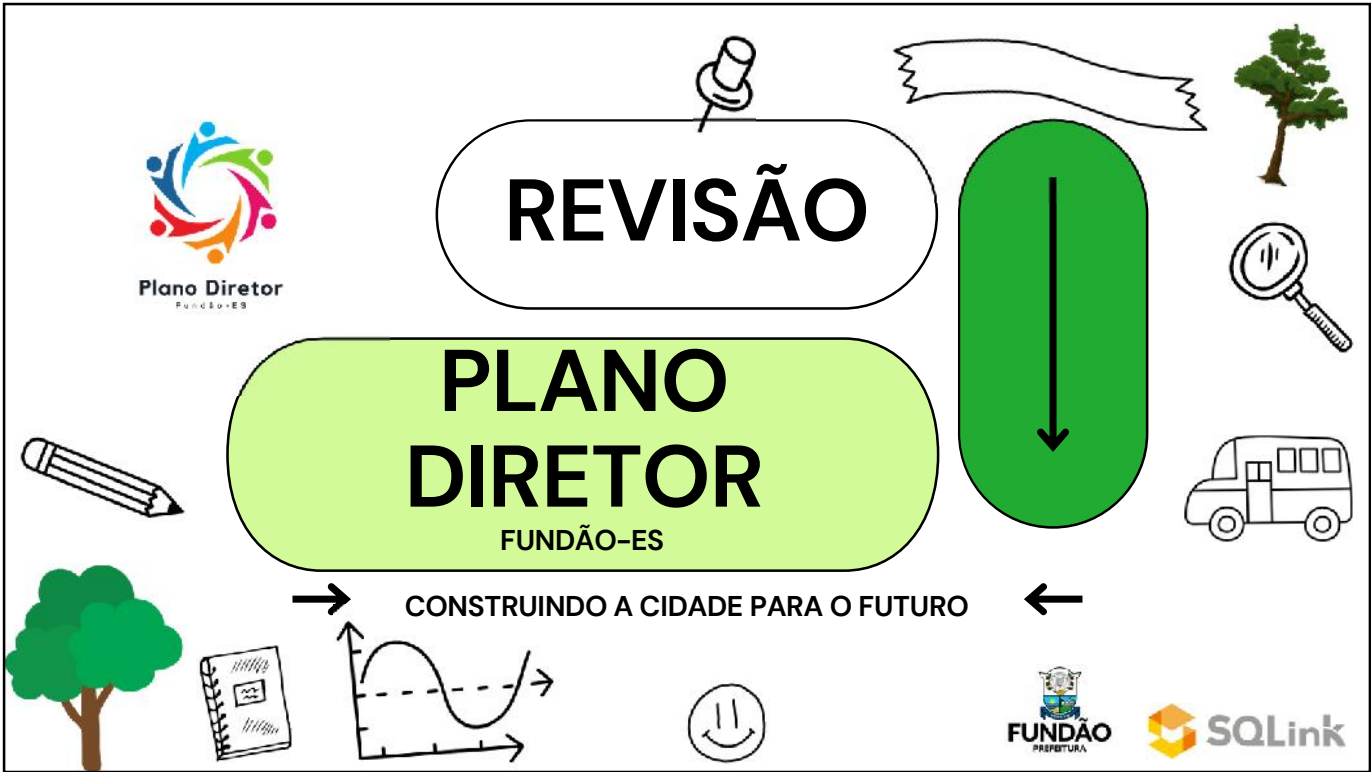


19	Debra Ribeiro	Account	(27) 99509.5985
20	Edrardo Luiz	RAPTA DA FONSECA	(23) 988139018
21	Scatena Gomes	OLIVEIRA	(22) 99936.0844
22	Elgabeth	Abreu Ferreira	(22) 996343405
23	Luciano Martins	Bassete	(27) 9.9355.1157
24	Ala		27 937 81 86 03
25	Fauzê	Costa Silva	22 9.9952.8909
26	Hernique	Borges Simoes	27 99752.5839
27	Cláudio	Francisca da O. Barros	27 99691.2453
28	Felix	TESEI FIGUEIRO	27 99750.8420
29	Osvaldo	Somac Martins	27 99851.7448
30	Josin	Burguês S. Martins	99947.6955
31	Yanilla	Burguês Martins Gomes	27 003.552125
32	Yamira	Aguiar de Souza	27 996153908
33	André	Eduardo Sales Medeiros	27. 99875-1272.
34	Donato	Somac Martins	27. 999935394
35	Adelcio	de Freitas	27 997370133
36	Alain	Barbosa	27 998118112
37			
38			
39			
40			
41			





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

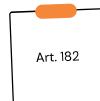
Base Legal para Revisão do Plano Diretor



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

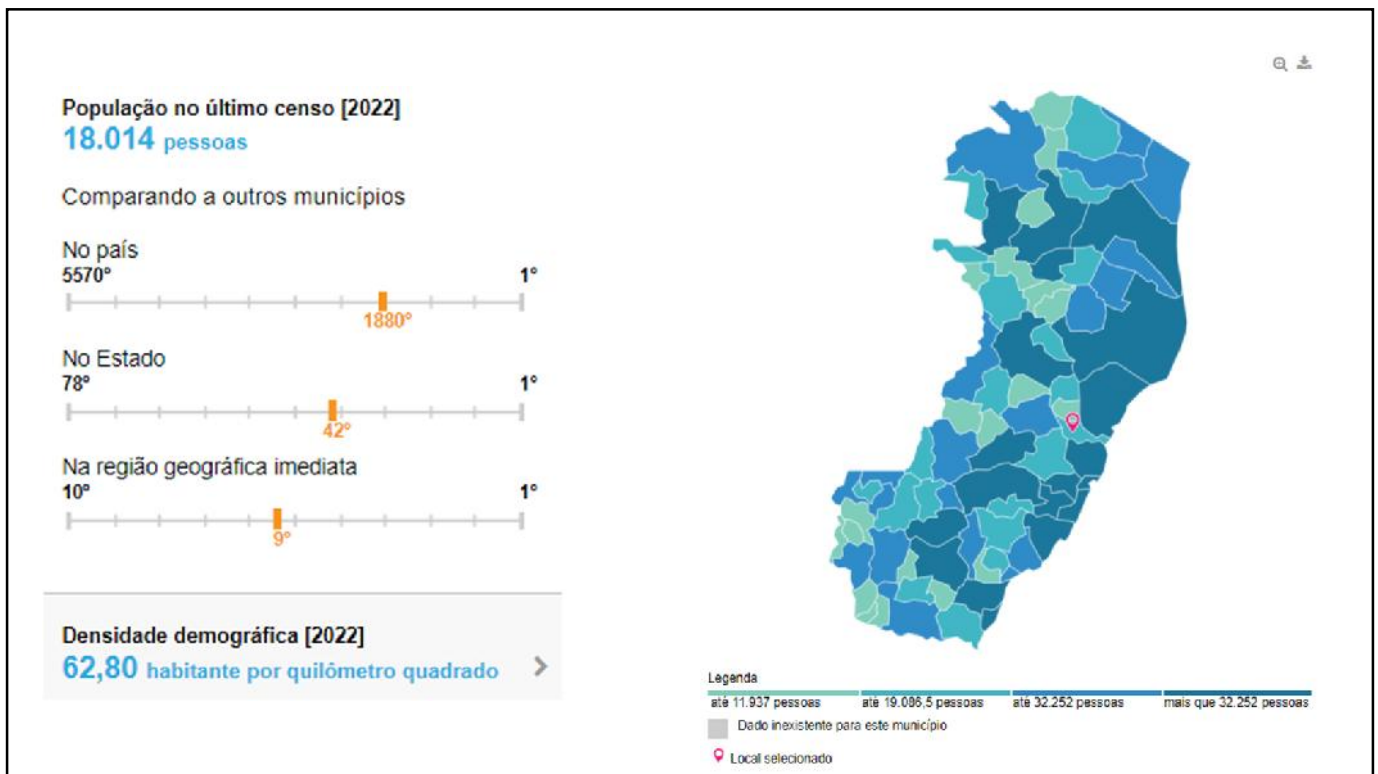
Que Cidade é Fundão?



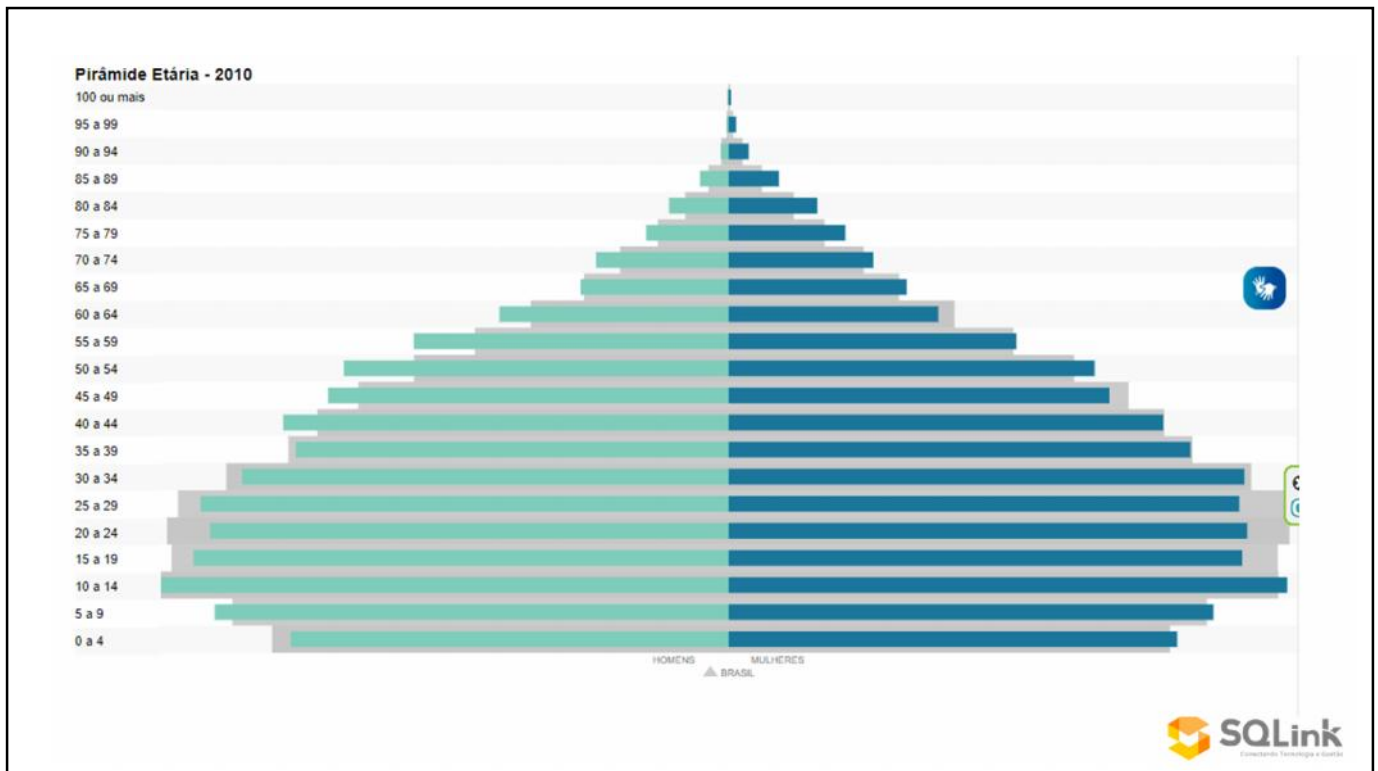
12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



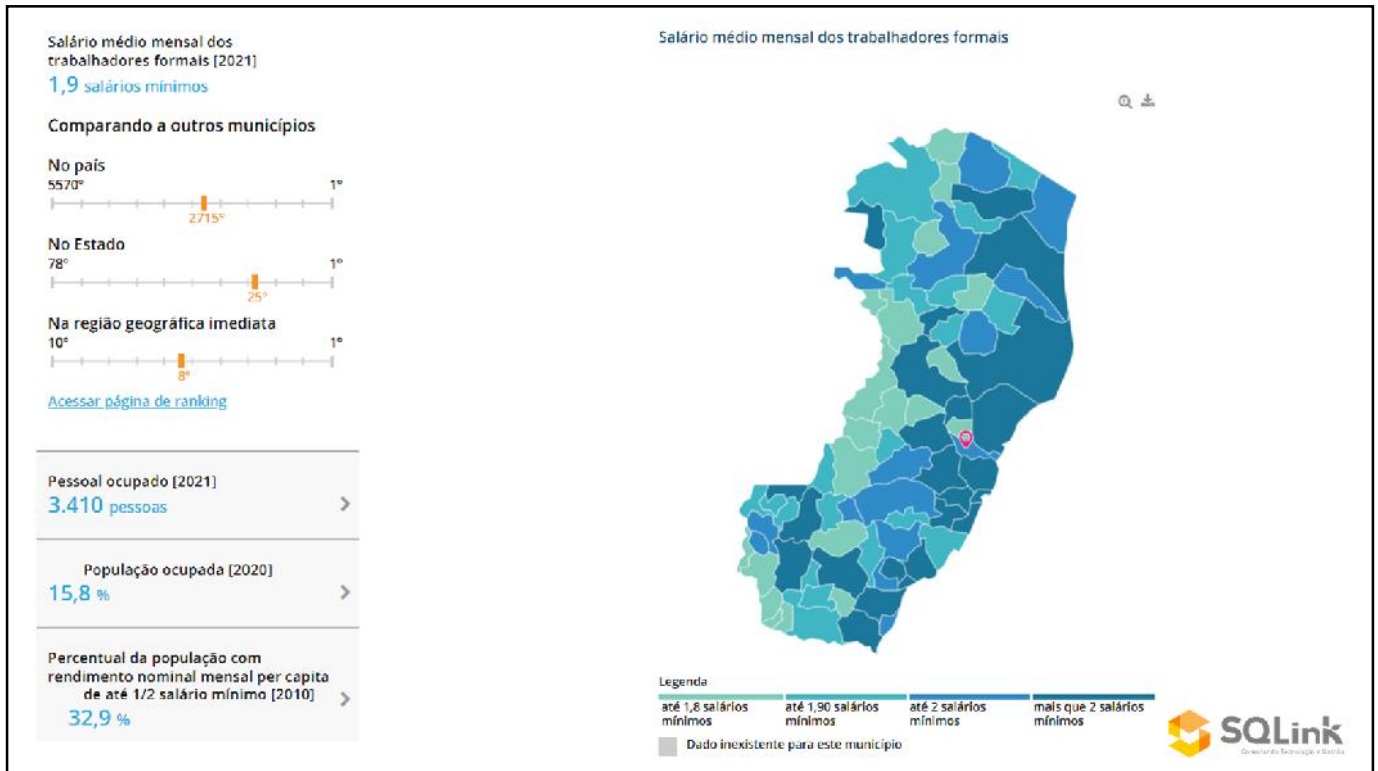
13



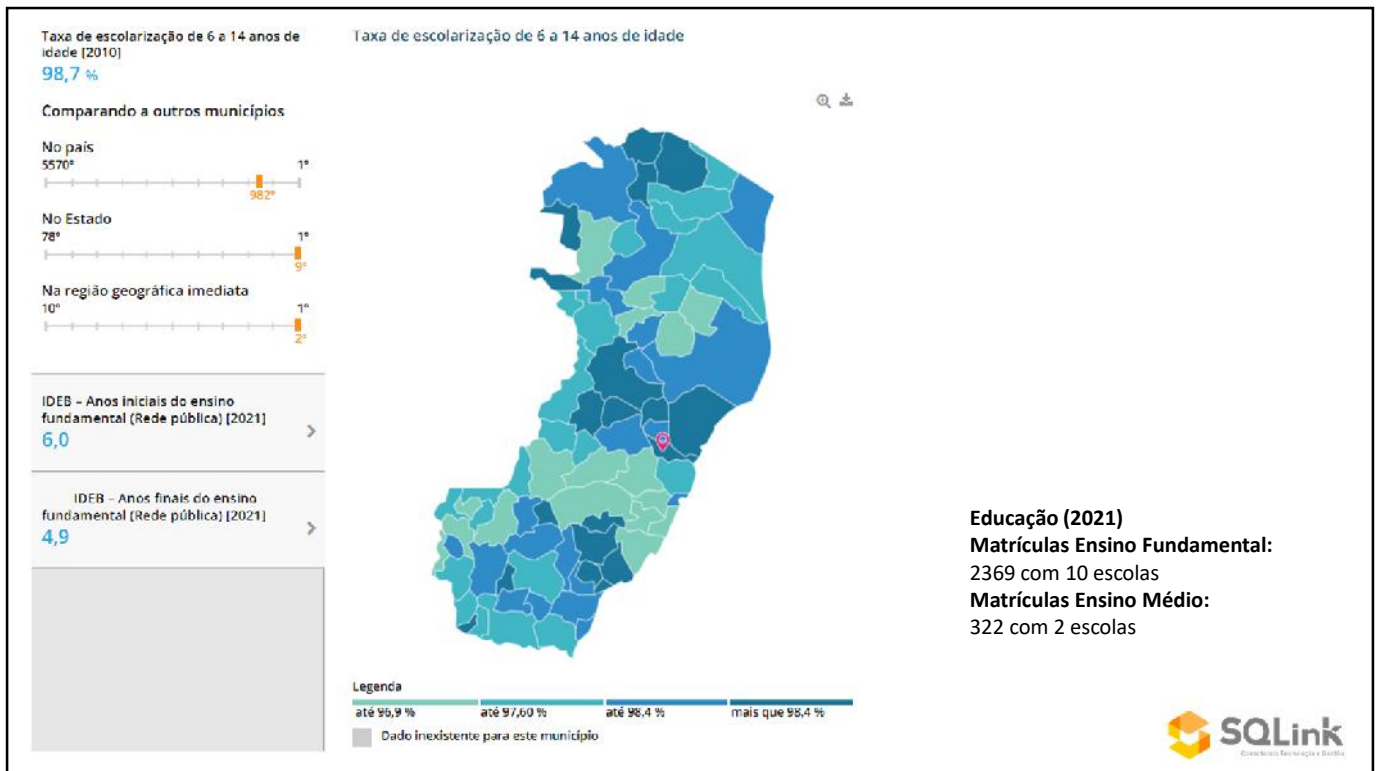
14



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



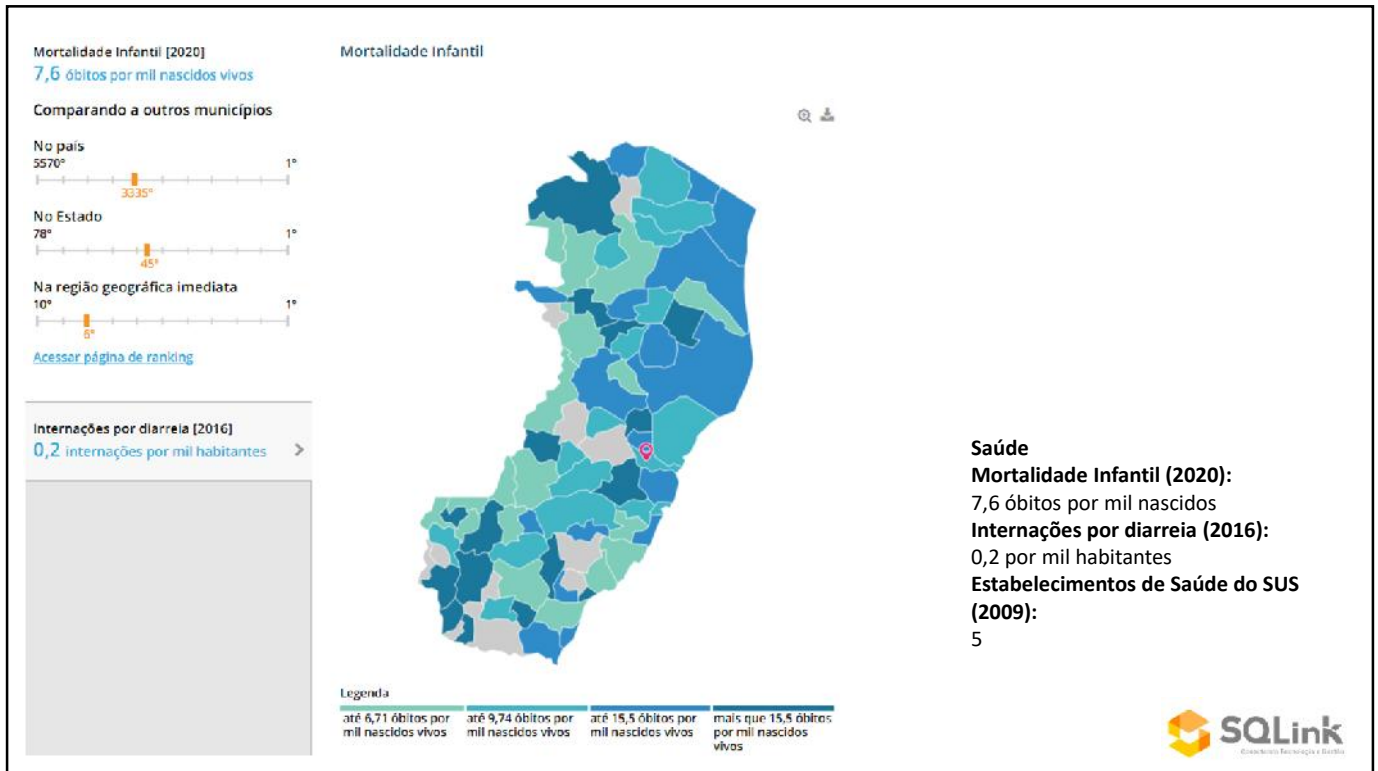
15



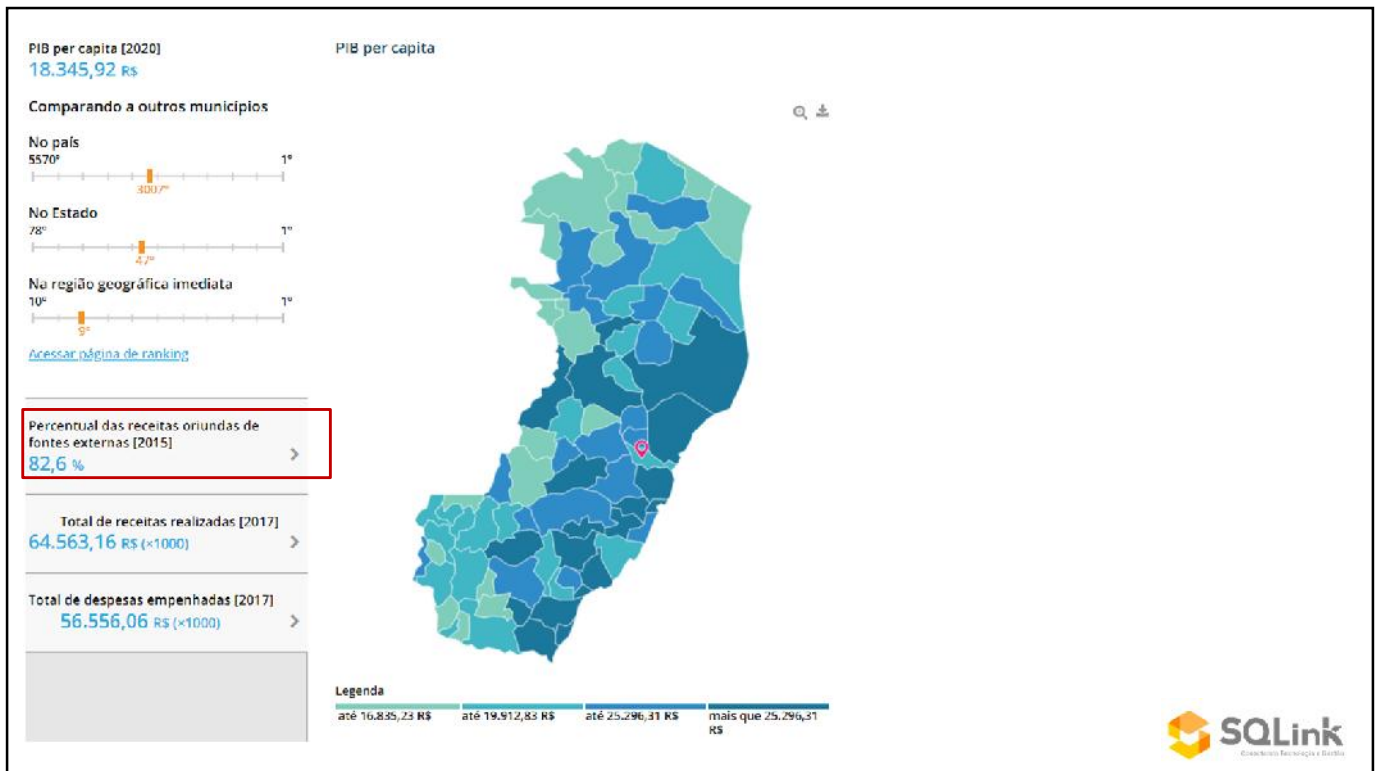
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



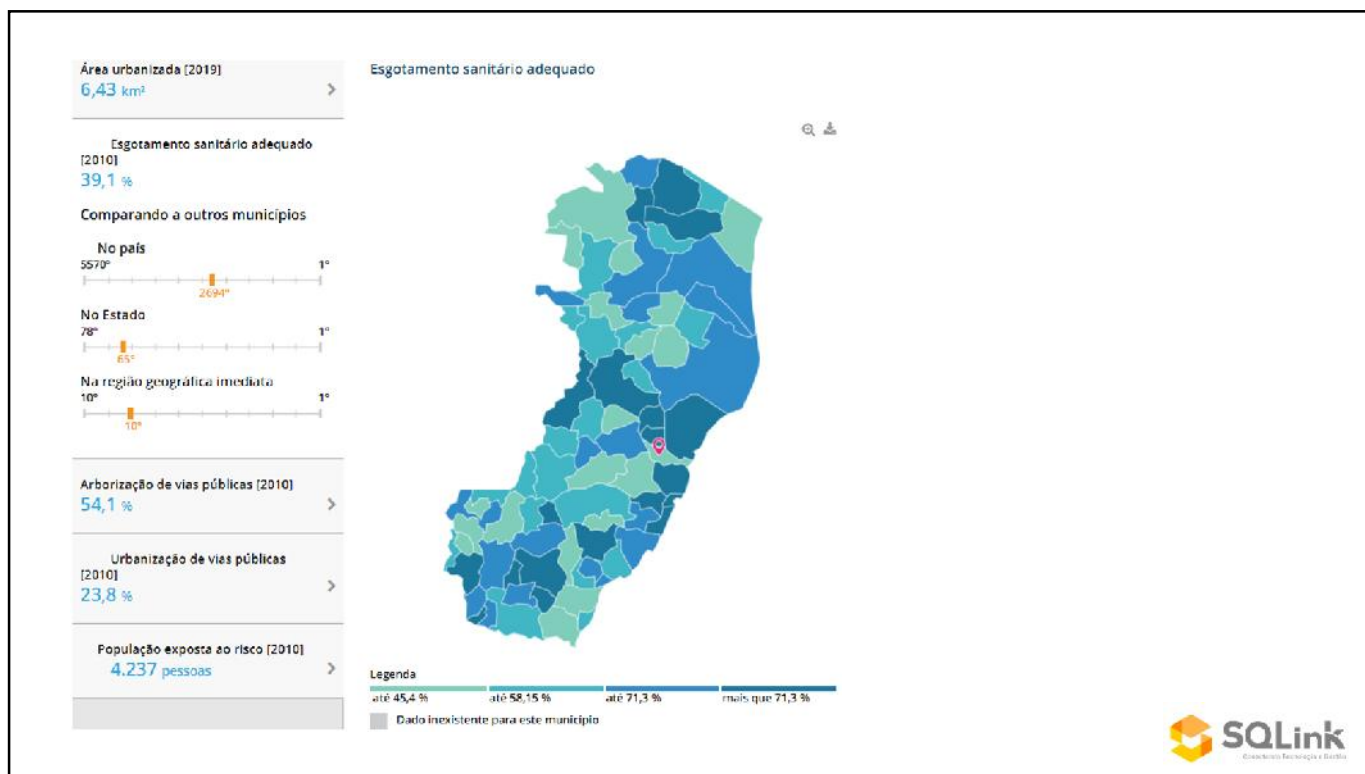
17



18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

FUNDÃO

**Qual a cidade que
queremos?**



21

FUNDÃO

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



22



FUNDÃO

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



23

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



24



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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



25

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



26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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



27

Breve Conclusão



Plano Diretor
Fundão-ES



28



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 2

DIA: 28/09/2023

**HORÁRIO: DAS 19h ÀS
21h**

FUNDÃO-ES

**LOCAL:
Câmara Municipal**

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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

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

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



Foto 01: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Audiência Pública 2 – FASE 2



Fonte: Acervo SQLink, 2023



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



LISTA DE PRESENÇA

Nº	NOME	TELEFONE
1	Charmin Costa Soares	(27) 9913572607
2	Renata Theres Silveira	(27) 99625-9192
3	Jenyfê Alencar Lopes Martins	(16) 99146-4103
4	Paula Karyslyne Aguiar	
5	Prossperito Joaquina Figueira	(27) 99870-6679
6	Vanessa Regina Farias	(27) 999545411
7	Rosângela Regina Costa	(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 CAVALDO ROBERTO	27 991818609
13	DOUGLAS FERREIRA FERREIRA	27 999935394
14	André da Costa	27 99228.1316
15	Joselyne Bonfatti Gomes	07 39888 0412
16	Regina de Deus	27 992931581
17	Thays de Deus Santos Binda	27 991054641
18	Thays de Deus Santos	





19	Felux TESSA FERREIRA	(97199475084) 20
20	Helcio Rodrigues Pereira	27 99737 0133
21	Luciano Martins Bessa	23 9.9255 1157
22	José Lucas Castro Lima	22 9 96183150
23	SOAR CARLA D. WITTENBERG	22 - 999241892
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		

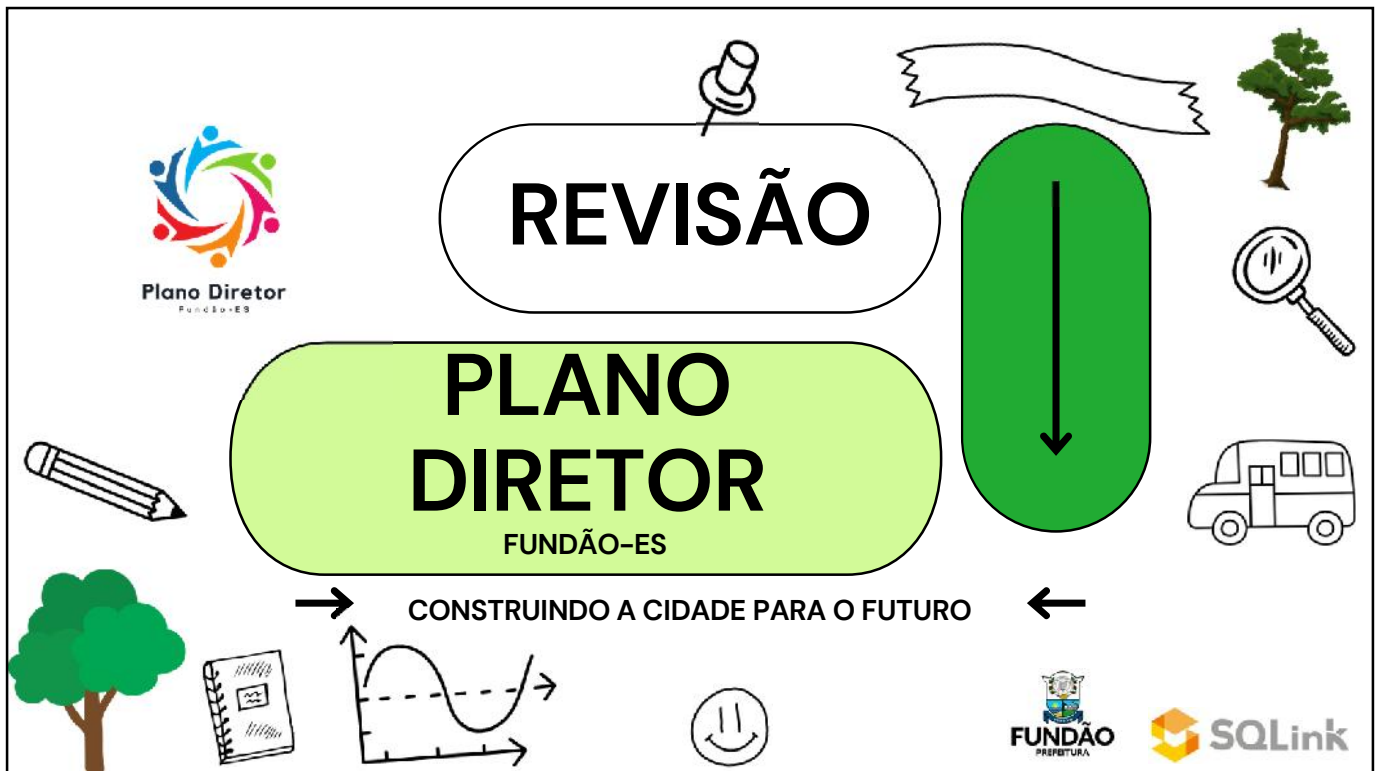




Plano Diretor

Fundão - ES

1



2





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 37003200330031003A005000, 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

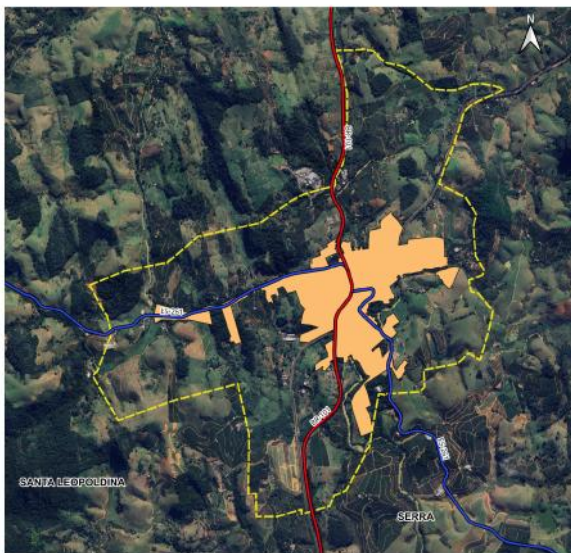
Avaliação das Áreas Ambientais (Nativa e Florestas)

Avaliação das Áreas com alta inclinação (topografia)

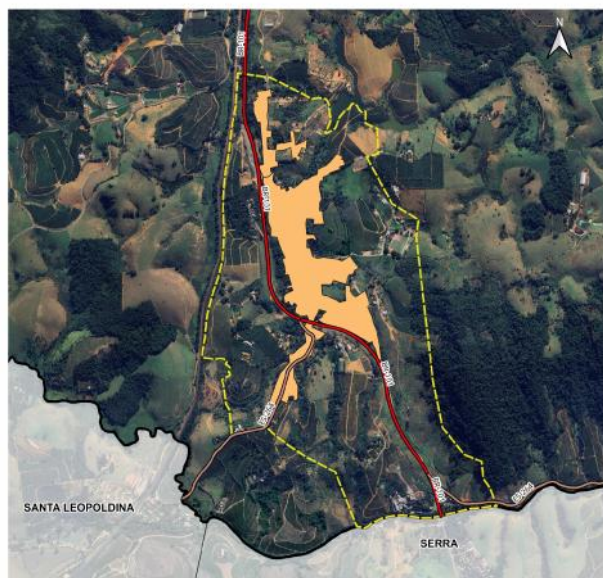
Avaliação da hidrografia (rios, lagos, nascentes)



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 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



7



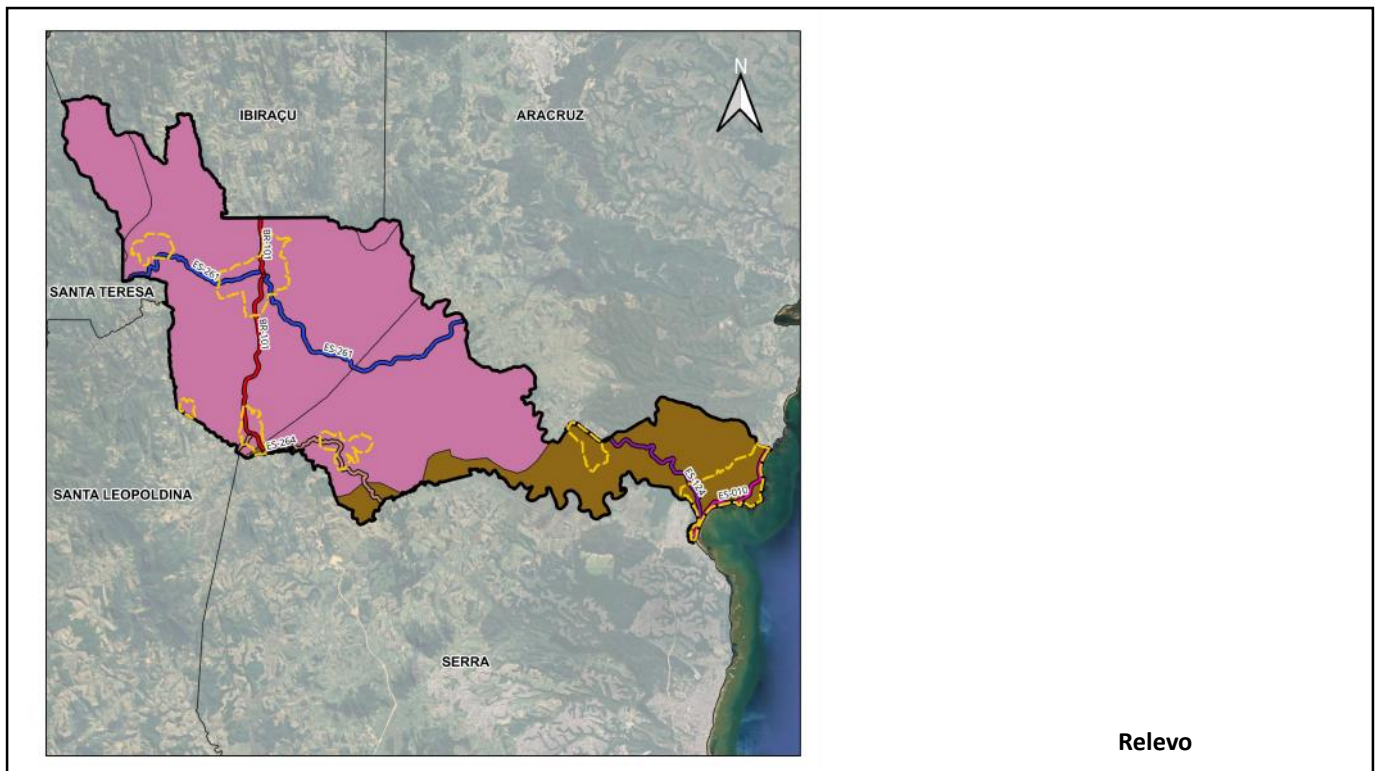
8



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



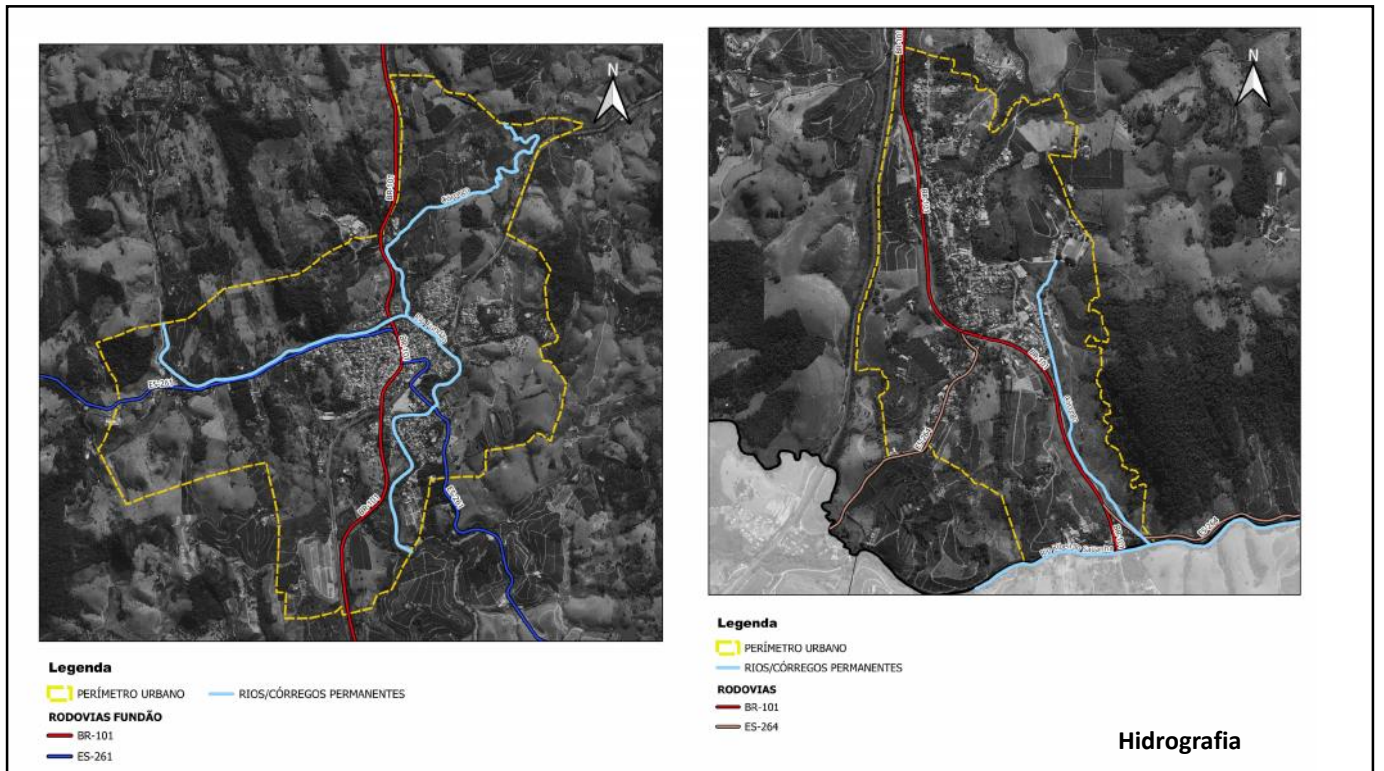
9



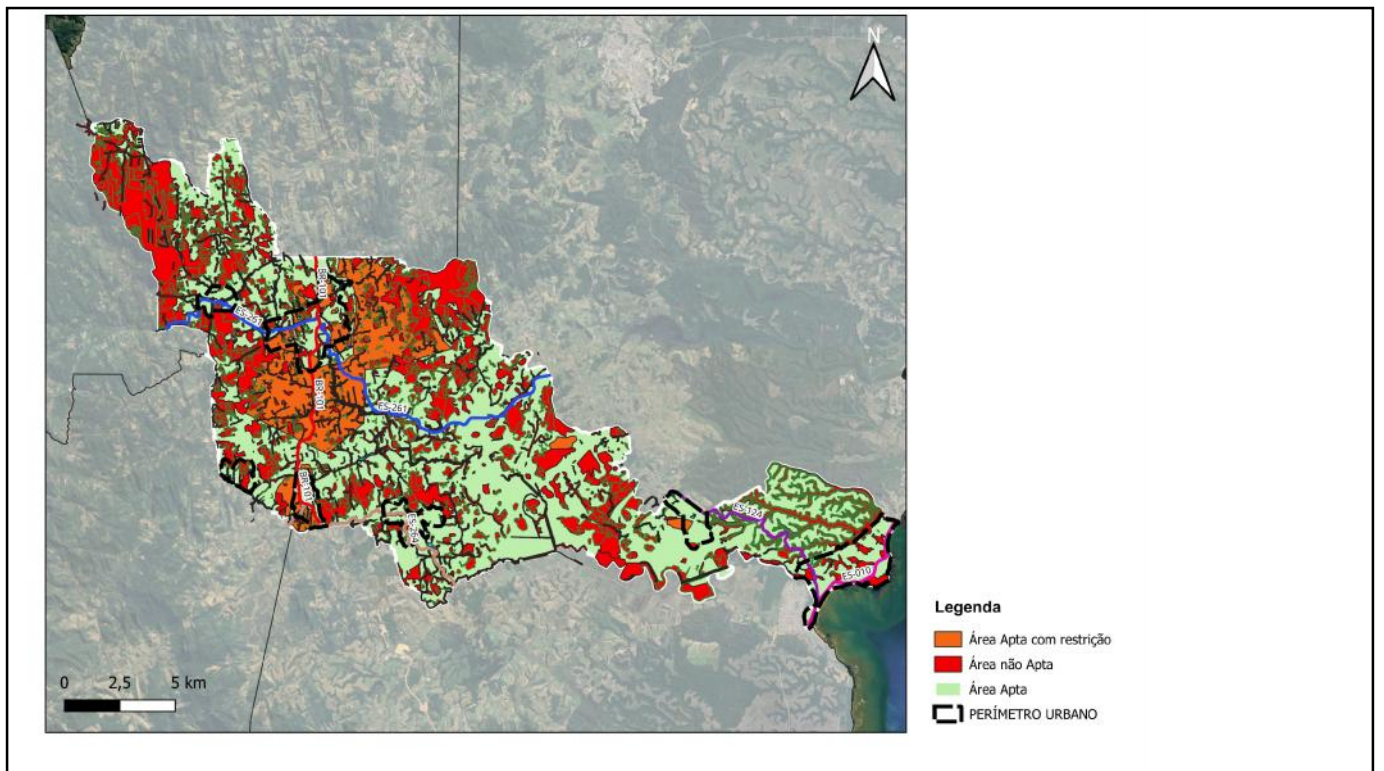
10



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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!!

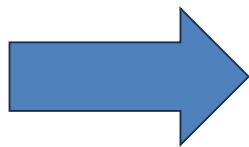
Quais as ações que o Plano Diretor pode ter sobre os temas?

Identificação das falhas de infraestrutura IBGE

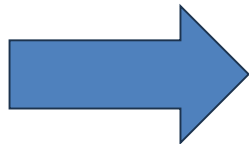


14

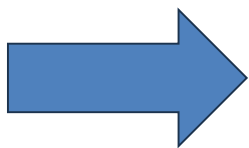




CONHECER A POPULAÇÃO – ÍNDICES DO IBGE

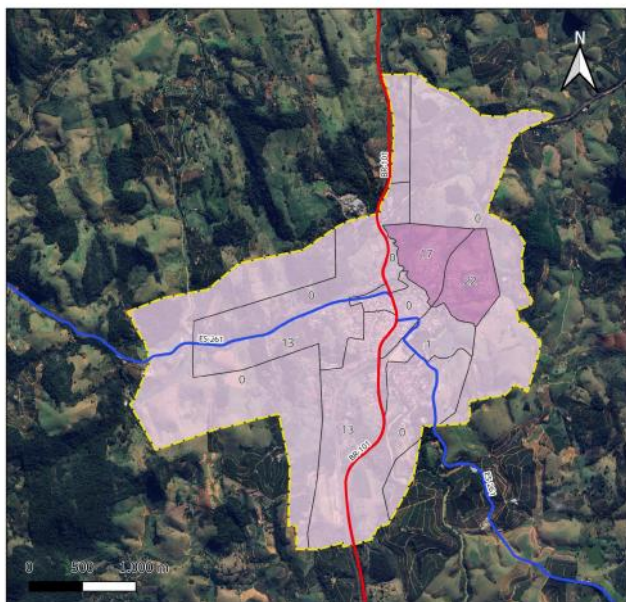


CONHECER OS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA



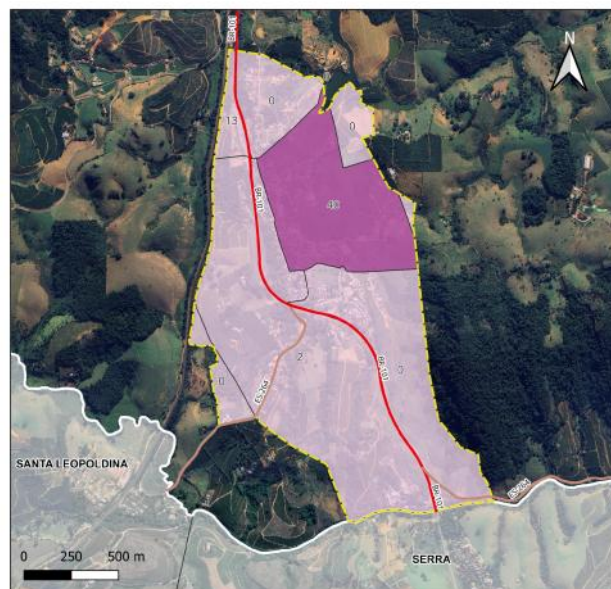
CONHECER O ENTORNO DOS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA

15



Legenda

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



Legenda

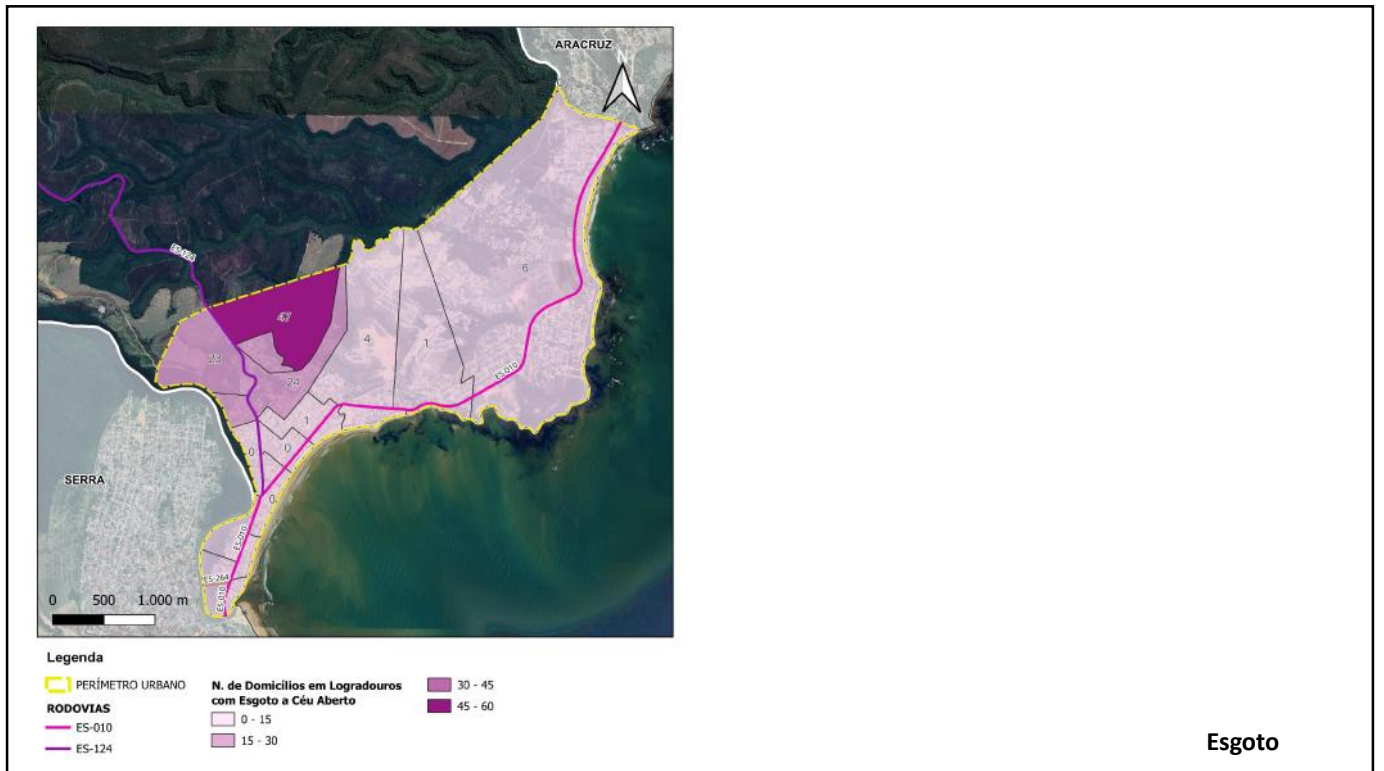
PERÍMETRO URBANO	N. de Domicílios em Logradouros com Esgoto a Céu Aberto	30 - 45
RODOVIAS	0 - 15	45 - 60
BR-101	15 - 30	
ES-264		

Esgoto

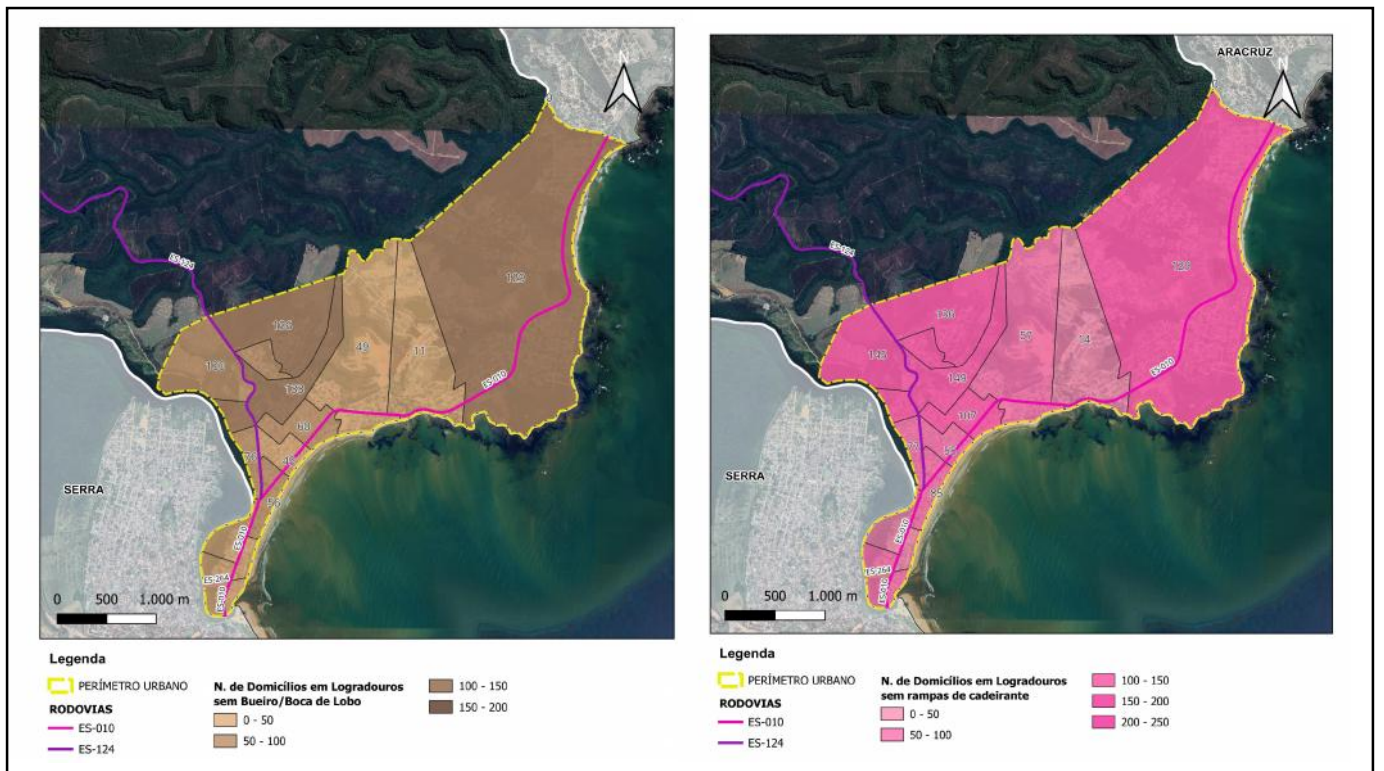
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



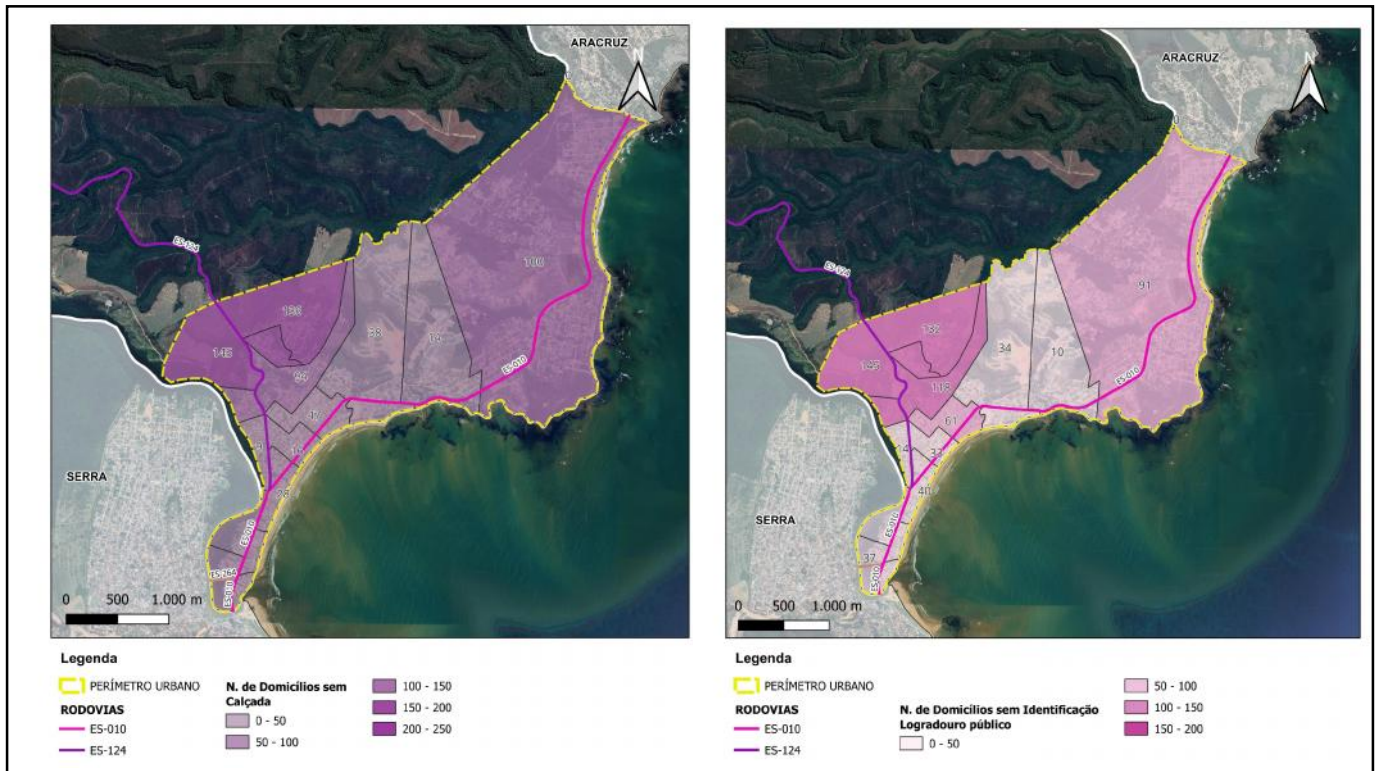
17



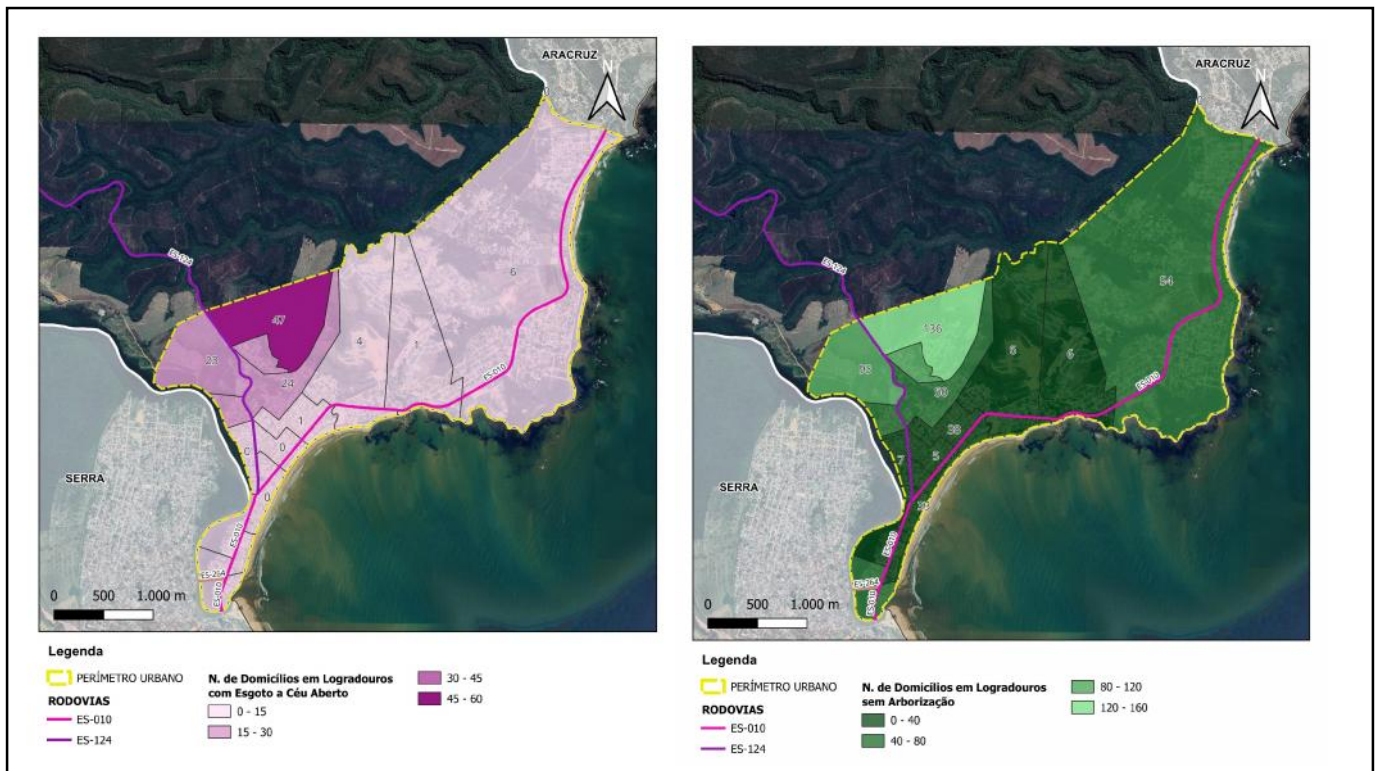
18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



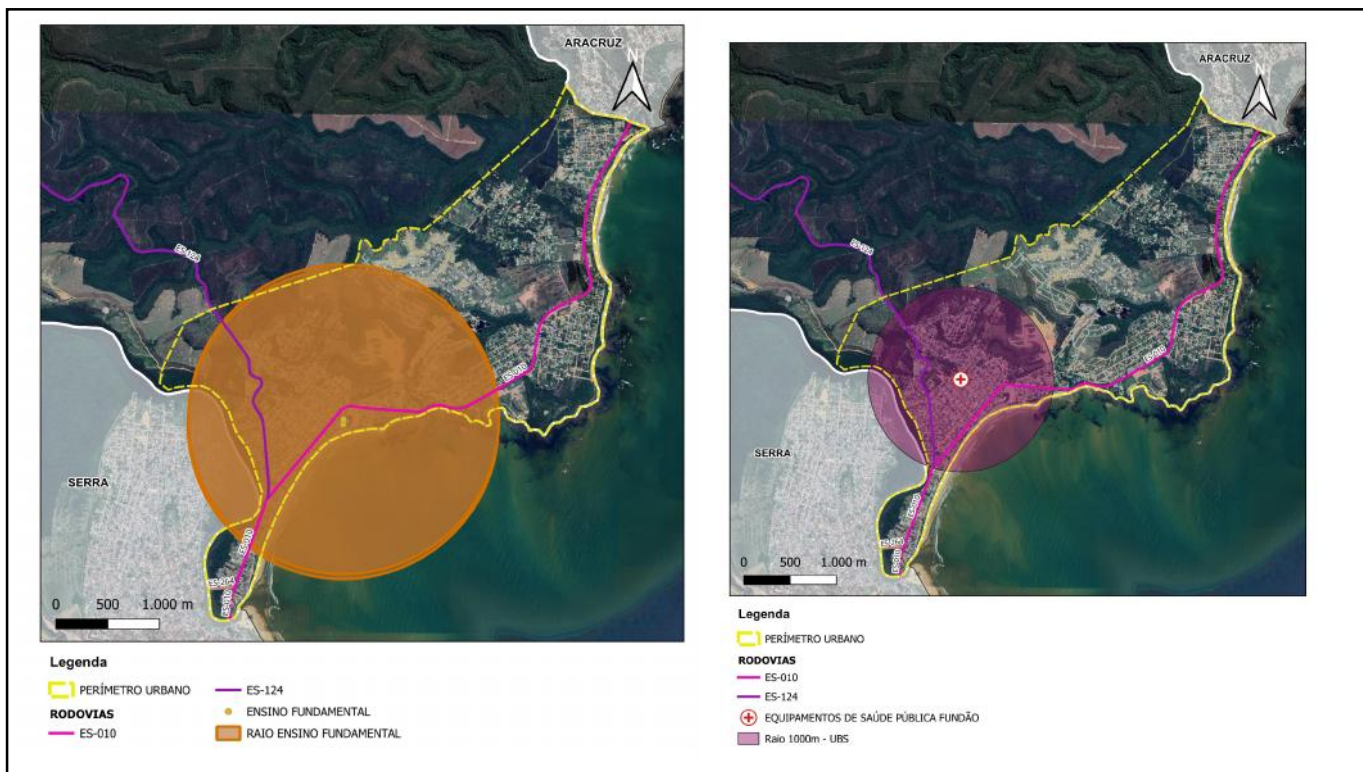
19



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



LEITURA TÉCNICA COMUNITÁRIA – FASE 4

DIA: 28/02/2024

HORÁRIO: DAS 18h ÀS
21h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
PRAIA GRANDE

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO	Nº 190/2022 – Pregão Presencial nº001/2021 Processo nº4275/2022
TEMA	LEITURA TÉCNICA – FASE 4

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

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

Foto 01: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024

Foto 02: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4



Fonte: Acervo SQLink, 2024



Foto 03: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4

Fonte: Acervo SQLink, 2024

Foto 04: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4


Fonte: Acervo SQLink, 2024

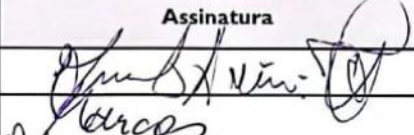
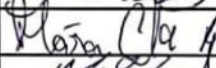
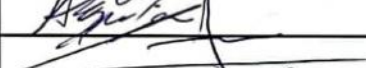
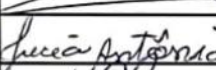


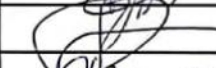
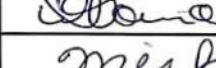
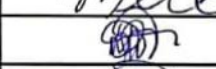

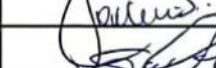
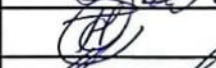
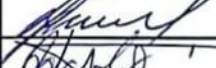
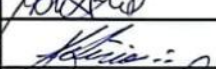
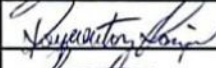

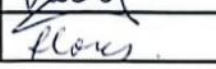
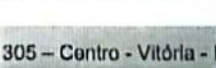





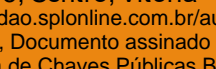


LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

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

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

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


Tel.: (27) 3207-8793

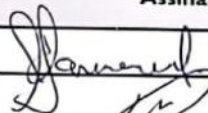
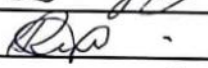

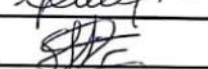
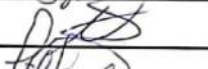
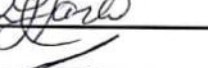

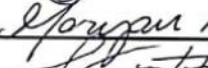

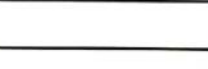

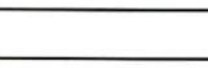


LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

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

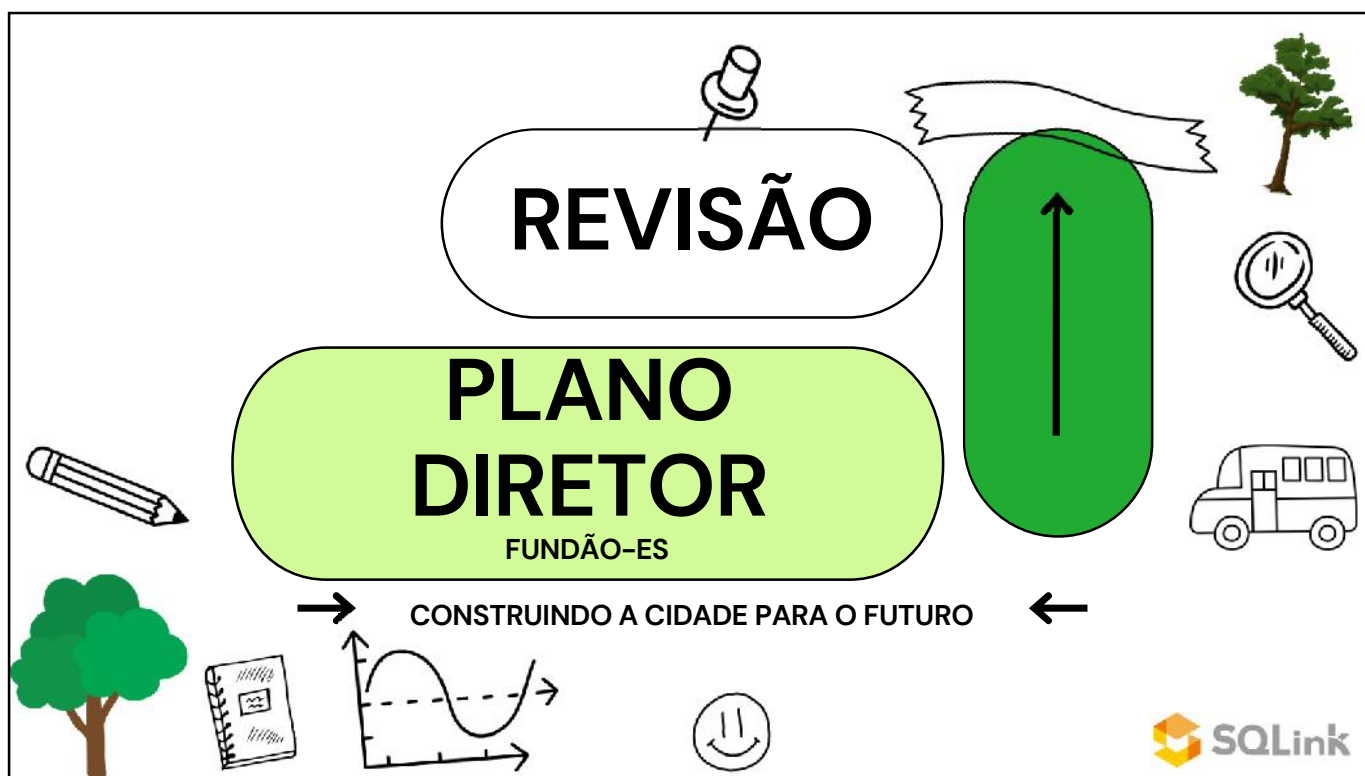
Nome do Participante	Assinatura
Yvone Damasceno	
Antonio Pio	
Haroldo Campos	
Szabél Assis	
gerald M. Rebelo	
Polonice J. Leal Brito	
Antonio Marcos Santos	
Elizinete Frequentemente de Lade	
Valeria Almeida	
Ana Paula N. Silva	
Maryam Huguê S. Binoto	
Jefferson Oliveira	

Praça Presidente Getúlio Vargas, Ed. Jusmar, nº35 - Sala 1303 a 1305 – Centro - Vitória - ES
 Tel.: (27) 3207-8793

CS Digitalizado com CamScanner



1



2



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

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

Secretaria de Finanças e Planejamento

Andrea Fregini Flores
Rayeverton Rampineli Aprigio

Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano

Gabriel Rodrigues Rocha
Leonardo Catrique Gomes

Representante Secretaria de Meio Ambiente

Claumir Costa Soares

Procuradoria Geral Municipal

Gelson Antônio do Nascimento

Controladoria Geral Municipal

Marcelo Ribeiro Freitas

Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social

Camila Rocha dos Santos

3

FASE 4

Minuta de Lei



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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.

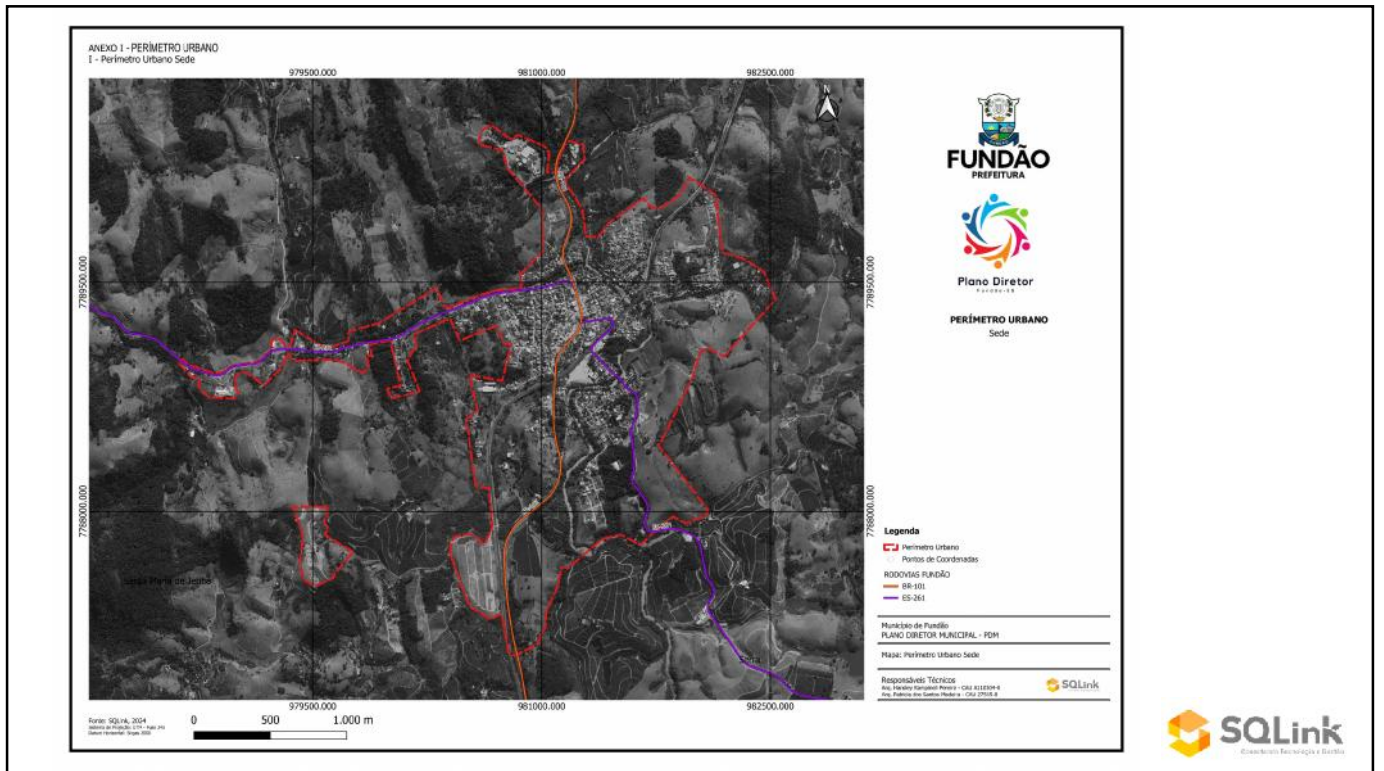
Para infrações graves, a multa será de 100 vezes o valor da UPFMS.

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

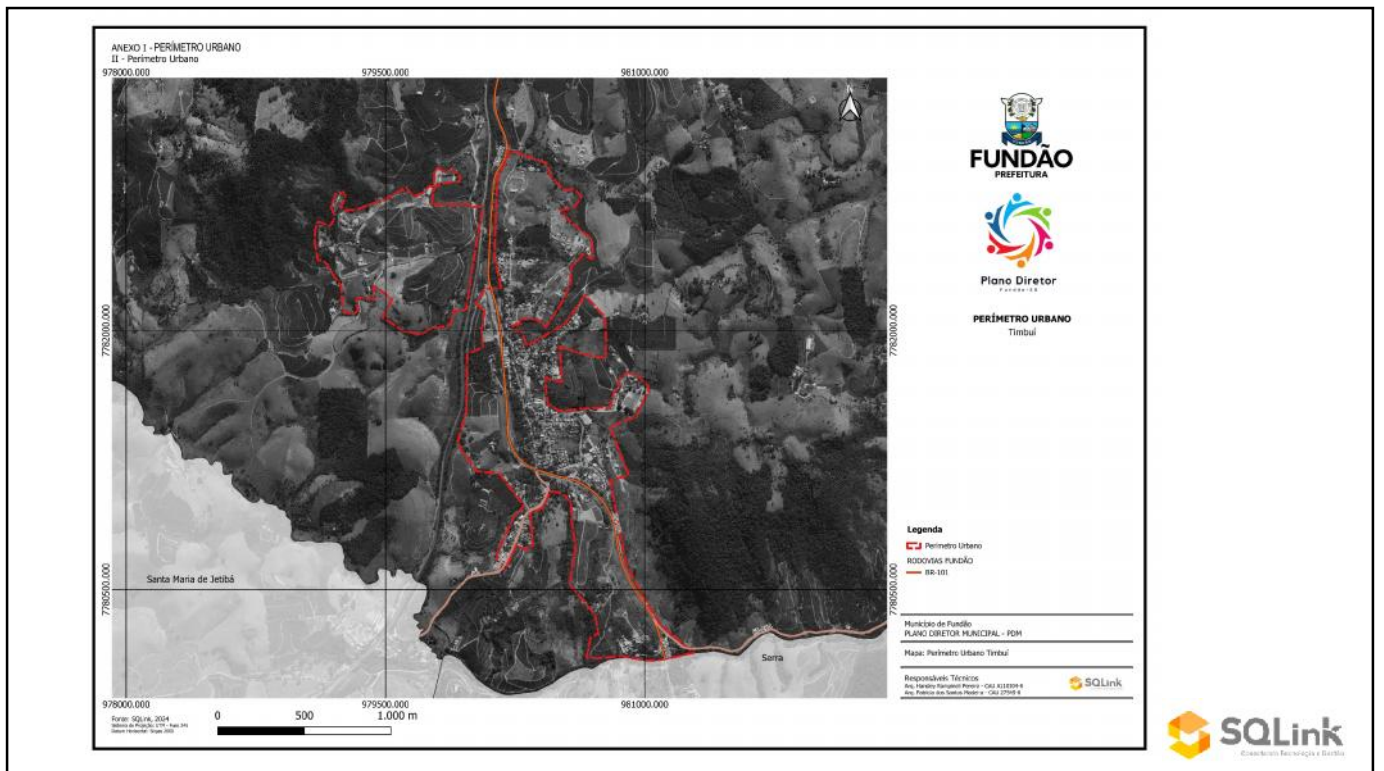


PERÍMETRO URBANO





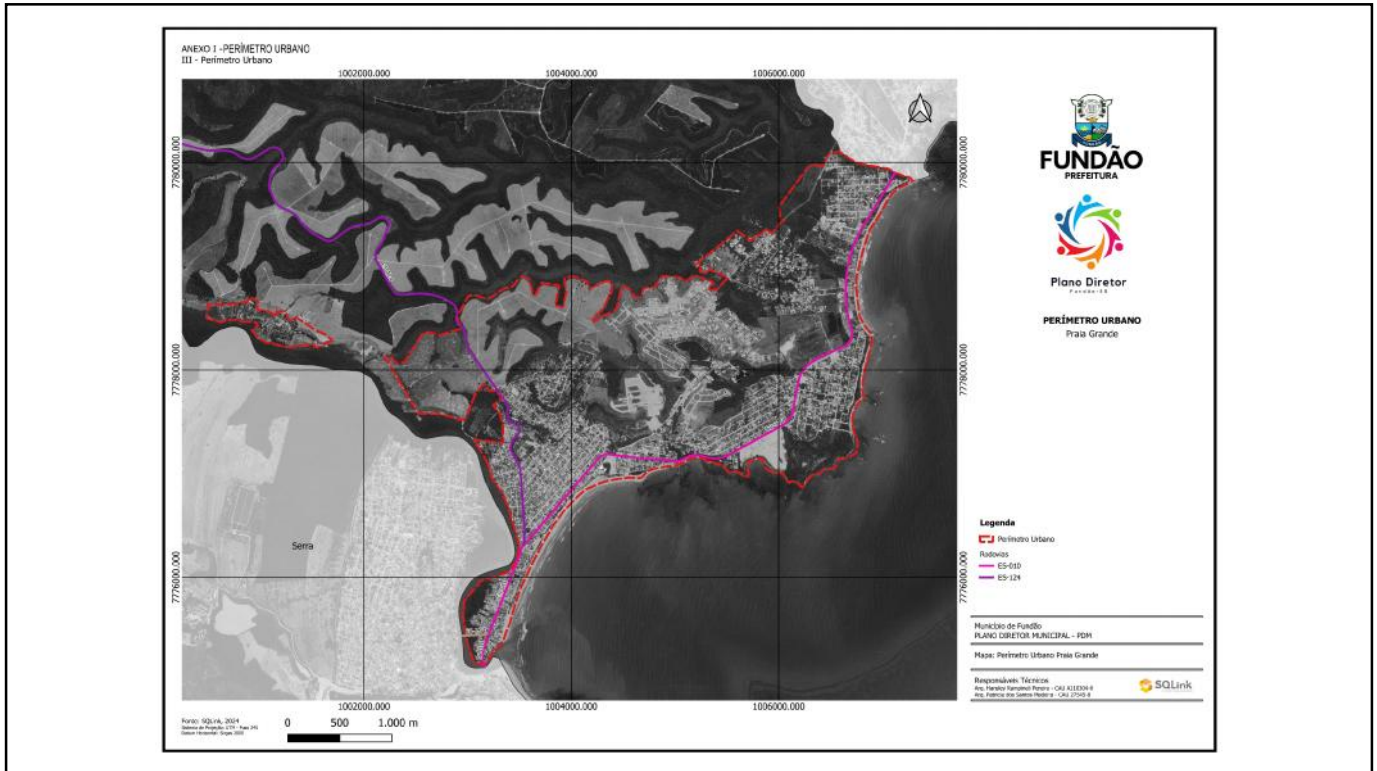
25



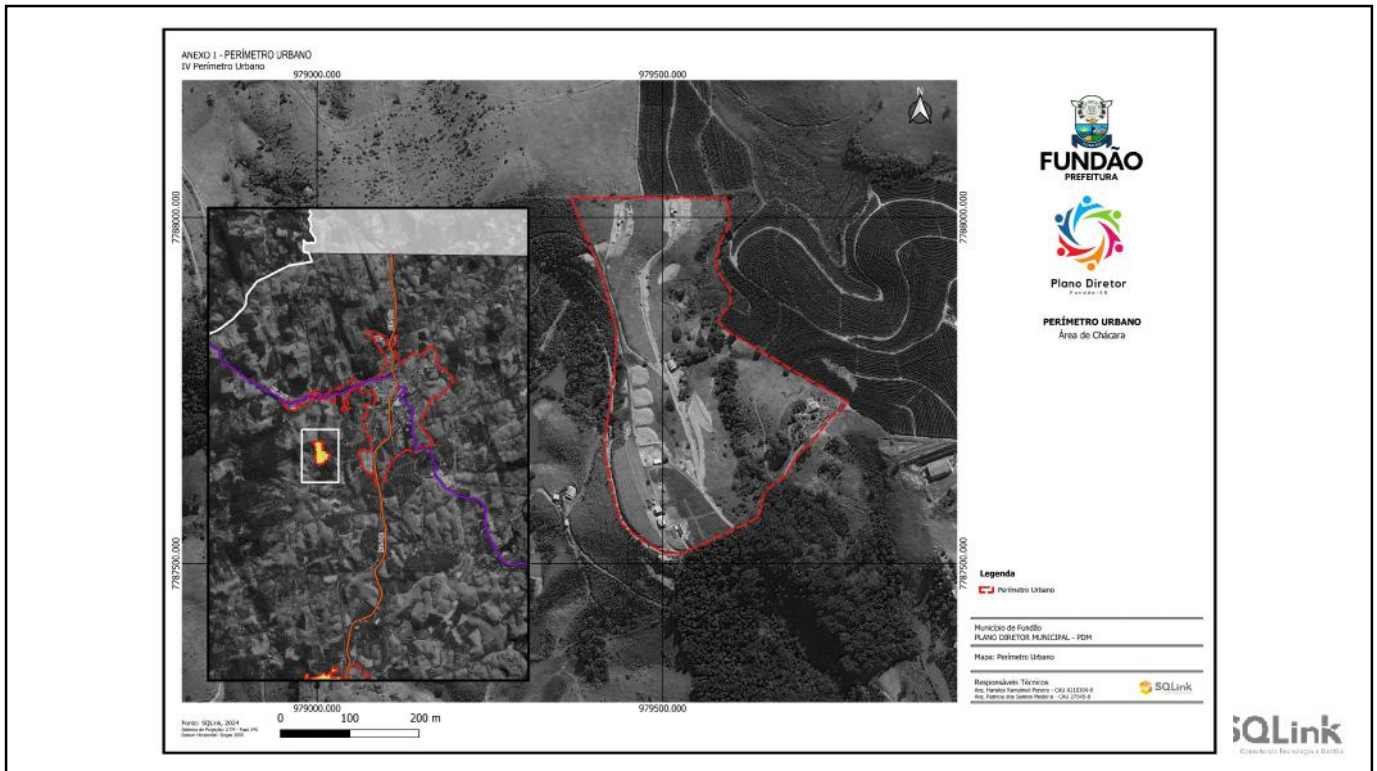
26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



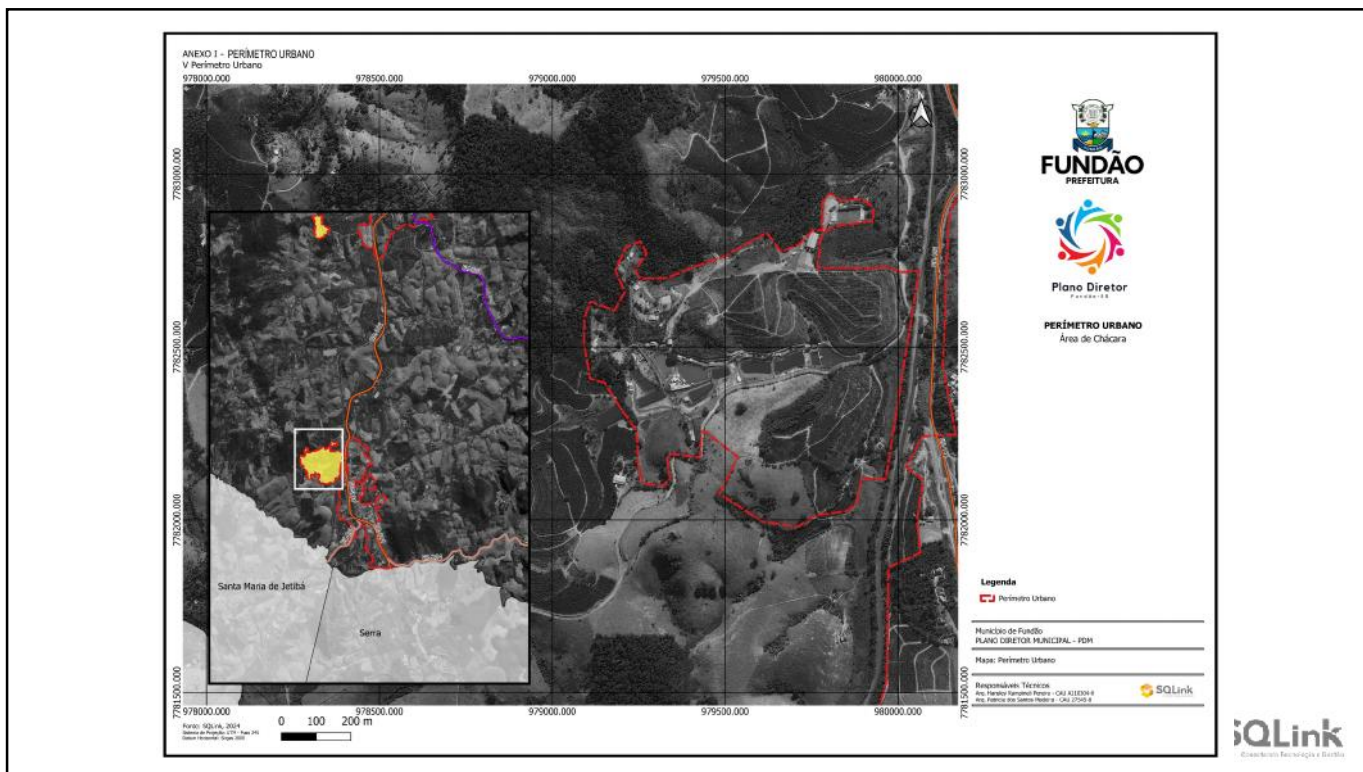
27



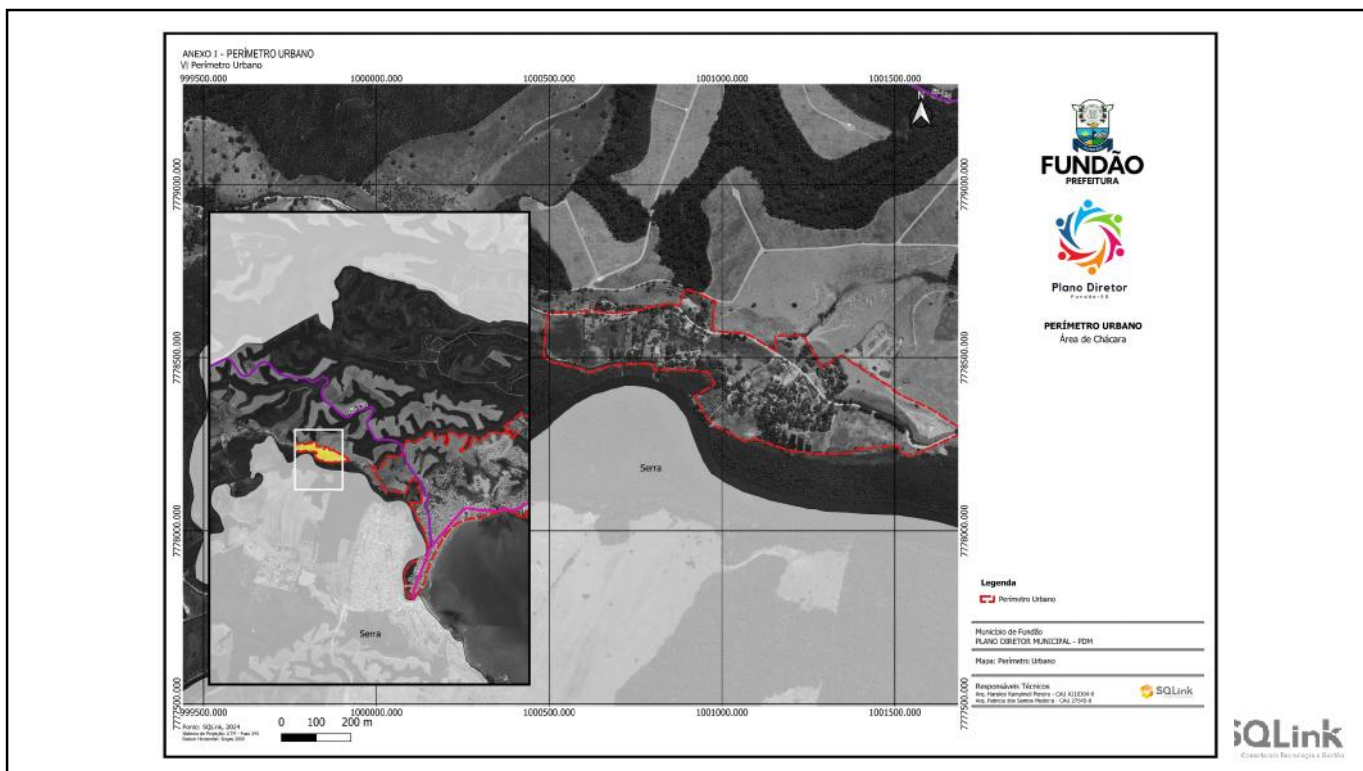
28



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, 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.

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.



§ 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 37003200330031003A005000, 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



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200330031003A005000, 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



41

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

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

42



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREAS COMPUTÁVEIS

AFASTAMENTOS – FRONTAL, LATERAL E FUNDOS

VAGAS DE GARAGEM

VAGAS DE CARGA E DESCARGA

ESTACIONAMENTOS



43

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

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

II – Instalações para central de gás;

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

IV – Espaços designados para estacionamento de bicicletas;

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

VI – Área destinada à circulação de veículos;

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

44



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

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

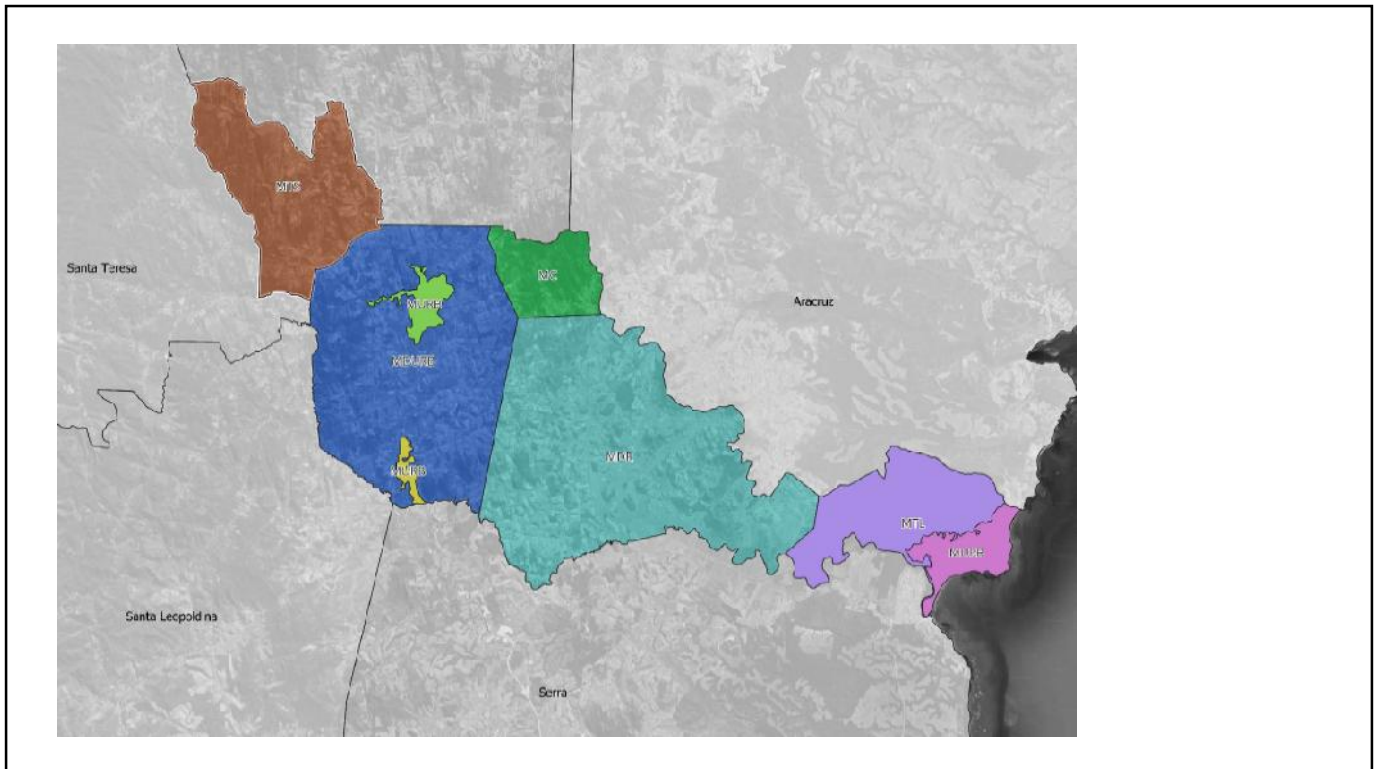
I – Área Rural:

a) Macrozonas.

II – Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

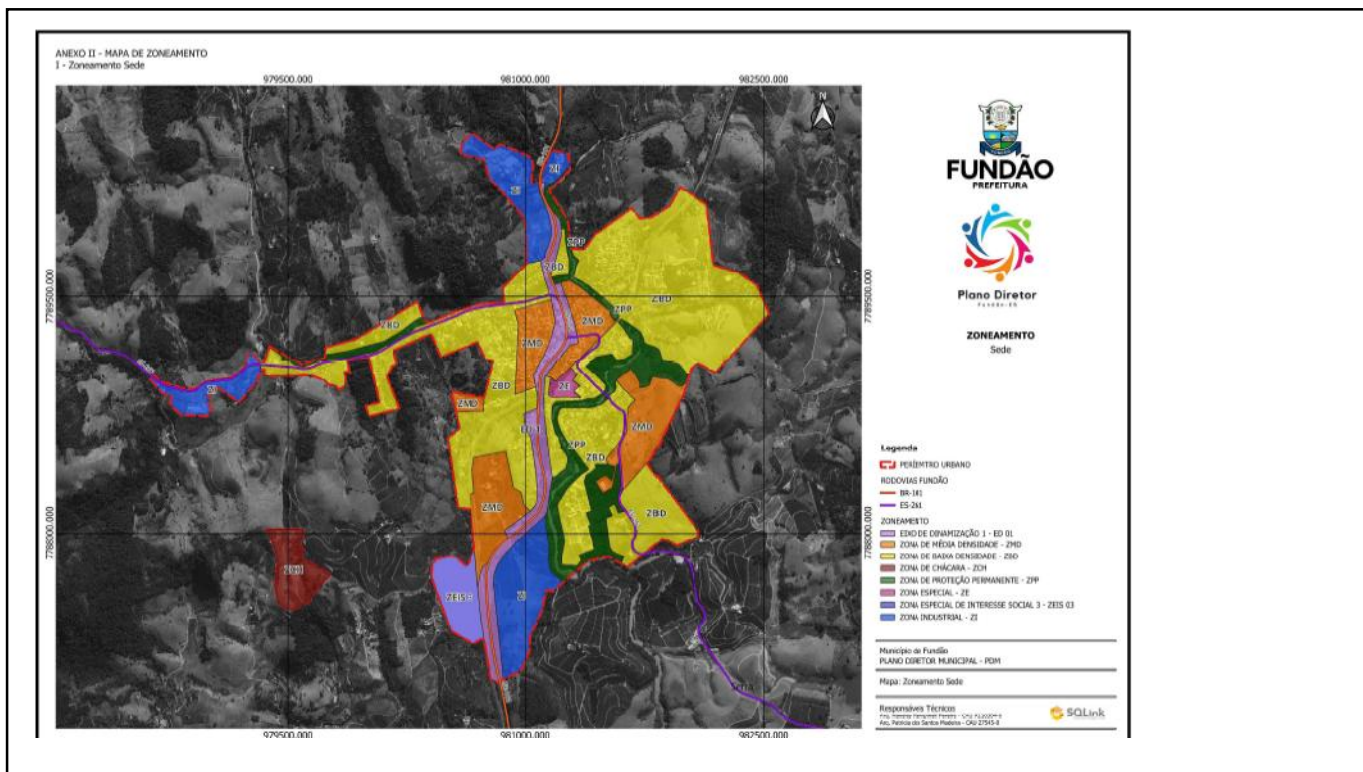
45



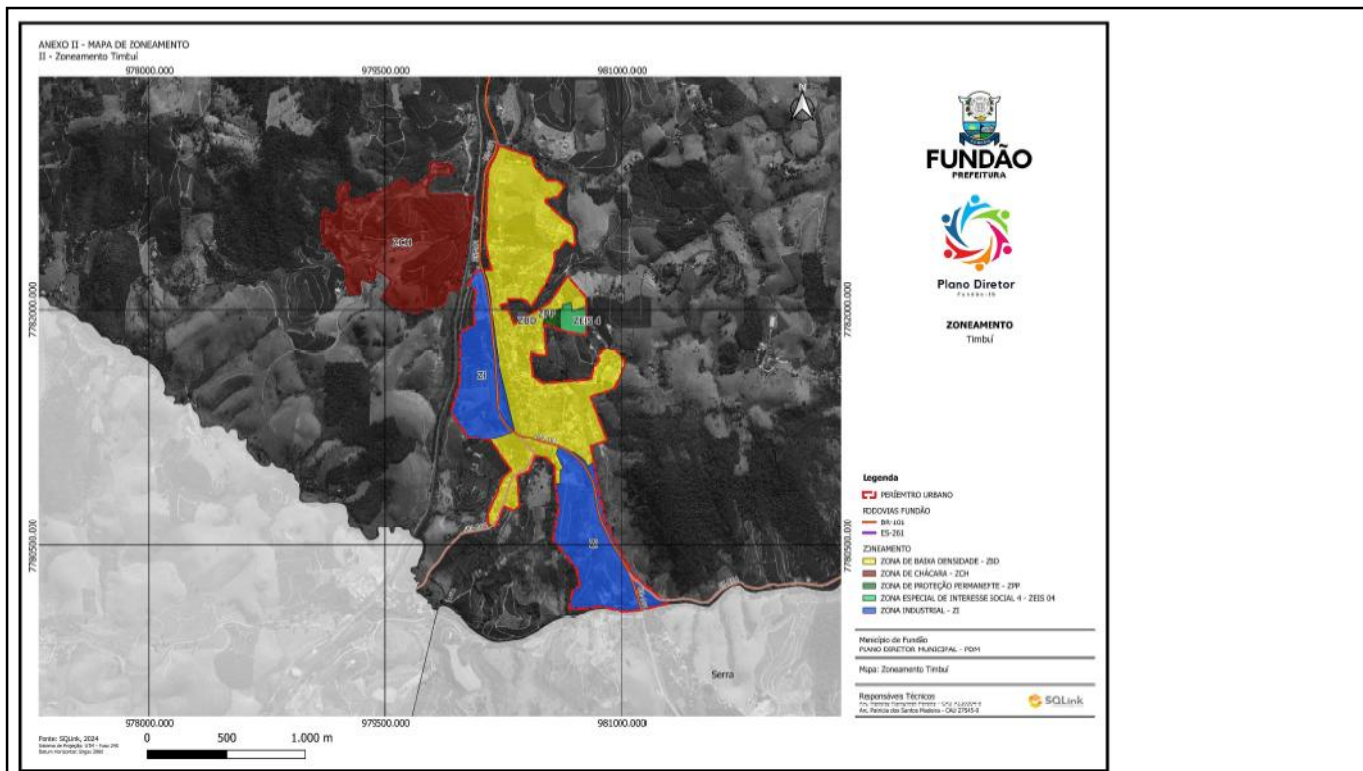
46



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



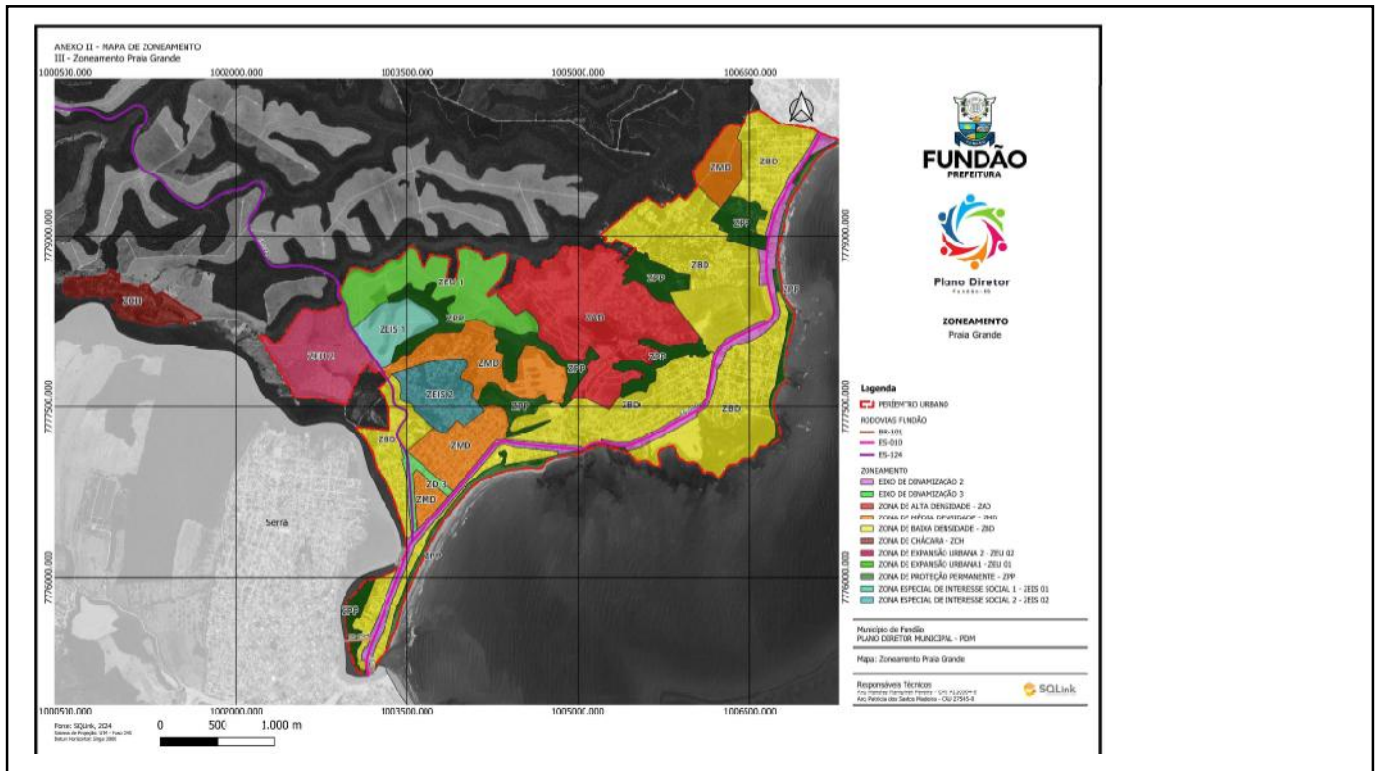
47



48



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



49

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS ⁽¹⁾ , ⁽²⁾ , ⁽³⁾ , ⁽⁴⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO ⁽¹⁾ , ⁽⁹⁾ , ⁽¹¹⁾	TO MÁXIMA ⁽²⁾	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO ⁽³⁾	A-ASIAVFNÍOS MÍNIMOS ⁽¹⁵⁾			PARCELA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
							FRENTE ⁽⁶⁾	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar ⁽⁸⁾		2,0			3	12m		1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar ⁽⁷⁾ , ⁽⁴⁾											
Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)		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 2 pavimentos.	12m	300m ²
Atividades do Grupo 1 e 2								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.		
Hospedagem e Edifícios de Escritórios ⁽⁵⁾											
	Atividades do Grupo 3	2,4			3	12m	5m	3m	2m		

50



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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

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

51

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

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

52



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

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

54



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

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

55

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

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

56



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

USOS ⁽¹⁾ (8)		ÍNDICES ⁽⁶⁾ (7)									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MAXIMO	TO MAXIMA	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽³⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar	Atividades do Grupo 2	1.5	70%	10%	3	12m	3m	1.5m com abertura.	1.5m com abertura.	5m	125m ²
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1)											
Atividades do Grupo 1		2.0									

57

ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA INDUSTRIAL - ZI

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS ⁽¹⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOI FRADOS	CA MAXIMO (4)(5)	TO MAXIMA	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽³⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Atividades do Grupo 1 e 2		2.4	60%	20%	3	—	5m	1,5m com abertura.	1,5m com abertura.	20m	700m
Atividades do Grupo 3 ⁽⁶⁾ (7)(8)											

58



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

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

59

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DOS USOS

CAPÍTULO II DAS ATIVIDADES

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

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

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

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

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

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

60



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

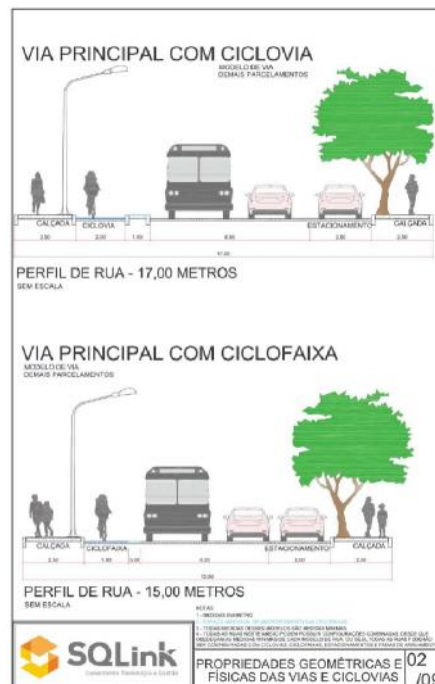
I – Grupo 01: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso.

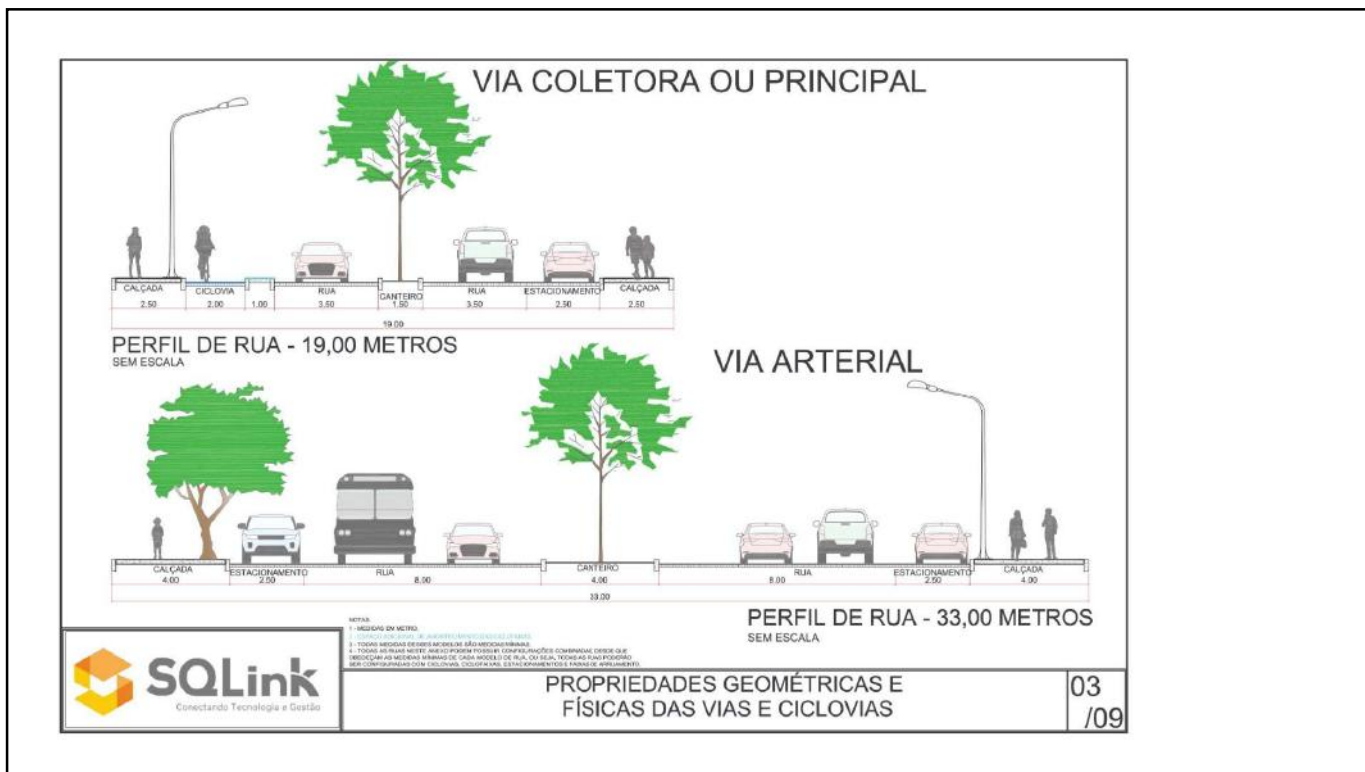
II – Grupo 02: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação.

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.

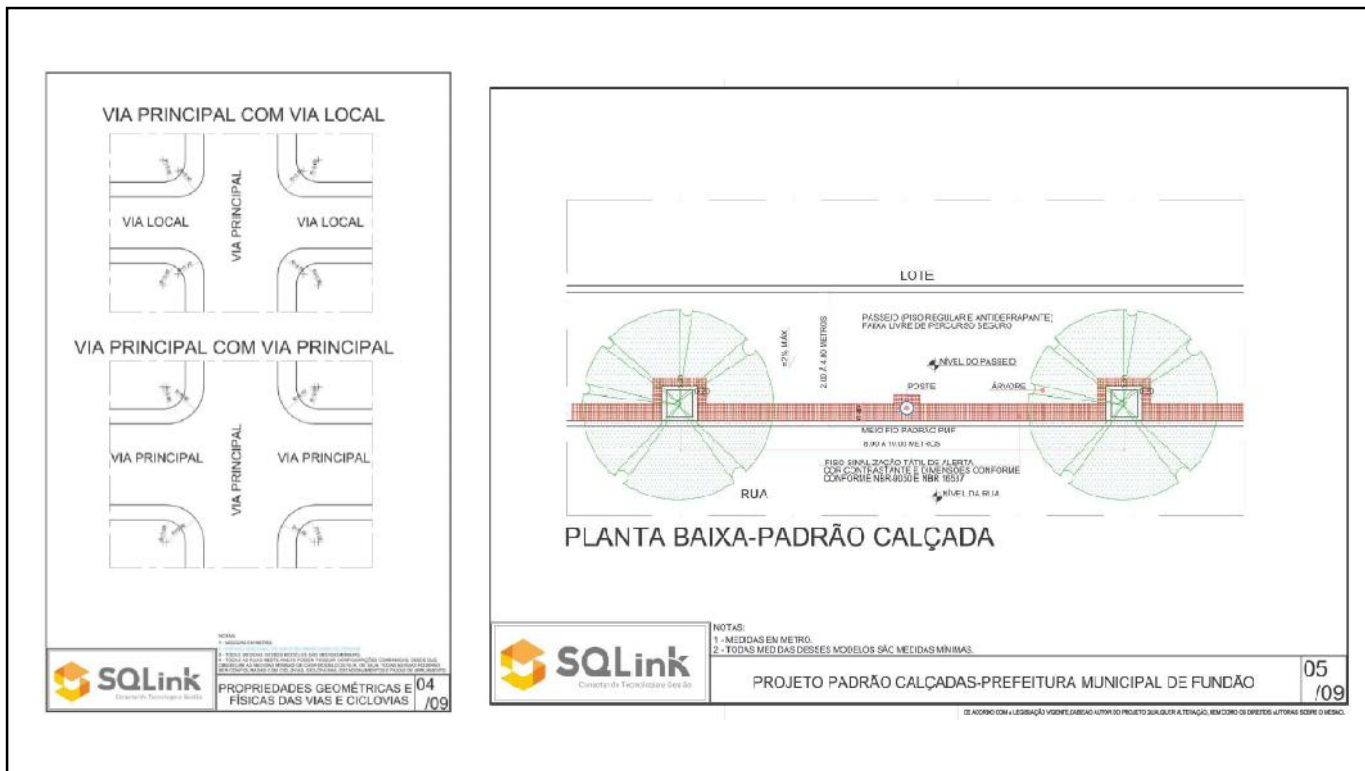
IV – Grupo Especial: São aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle para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





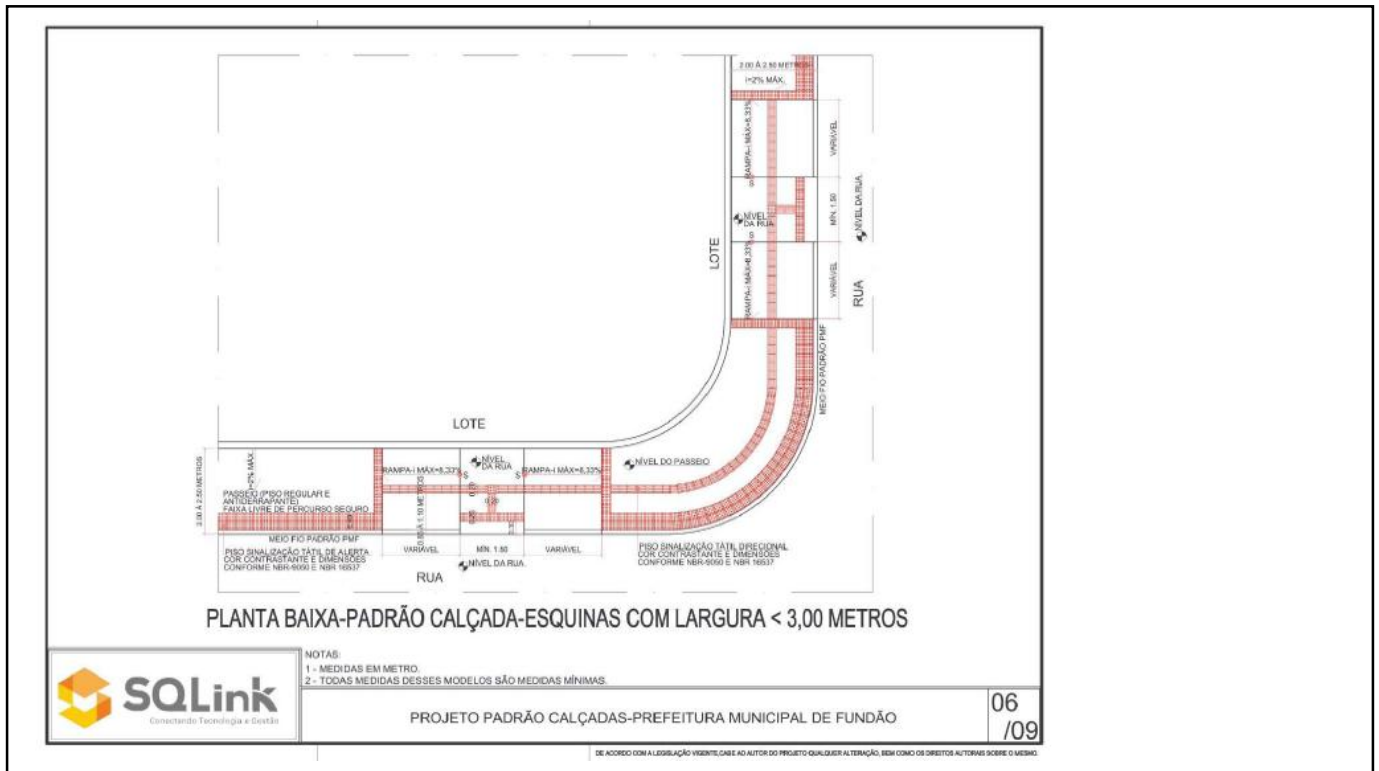
63



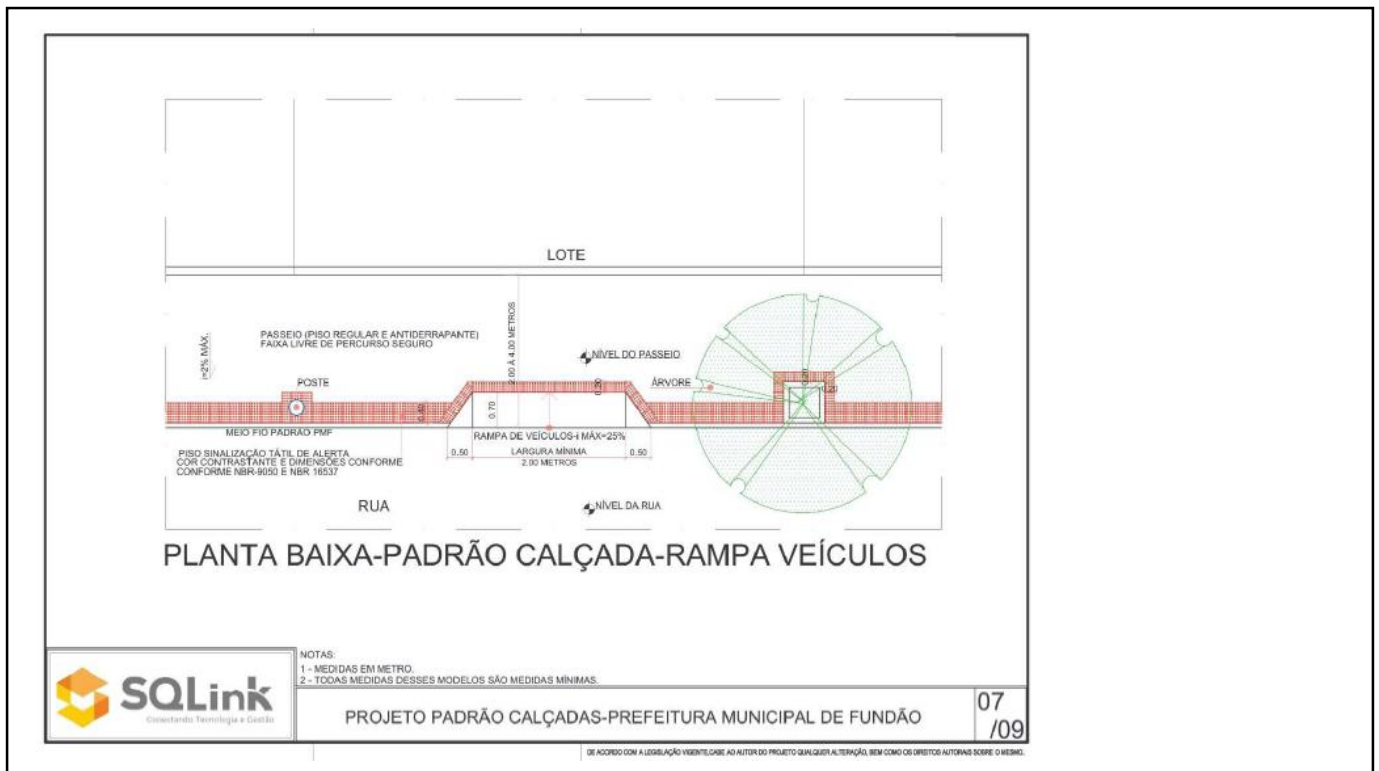
64



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200330031003A005000, 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 37003200330031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Obrigado!





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

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

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

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



Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano

Regulação do Uso e Ocupação do Solo

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

O que são vazios urbanos?

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



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



Macrozoneamento

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

As etapas para obrigar o uso social da propriedade

As etapas que pressionam a utilização da propriedade:

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 m² previamente definido (porcentagem do valor de mercado do solo)
- Conforme a estratégia urbanística, pode ser gratuita (por exemplo, para Habitação de Interesse Social)
- Recursos captados constituem um Fundo de Urbanização com destinação definida



Outorga Onerosa do Direito de Construir

Três tipos de coeficiente de aproveitamento:

COEF. APROVEITAMENTO = $\frac{\text{metragem da área construída}}{\text{metragem da área total do lote}}$

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Primeiras experiências

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

Solo-Chado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

Alertas

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

Exemplos:

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



Direito de Preempção

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

Consórcio Imobiliário



Associação entre o proprietário de terras e o poder público

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





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

PREGÃO PRESENCIAL N° 001/2021

ATAS REUNIÕES

2023



REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA 1 – FASE 1

DIA: 16/06/2023**HORÁRIO: DAS 13h ÀS
15h****FUNDÃO-ES****LOCAL:
PREFEITURA MUNICIPAL****CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

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

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



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



Foto 01: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 02: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 03: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 04: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 05: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023


Foto 06: Reunião Preparatória 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023



Lista de Assinaturas:

	Nome do Participante	Assinatura
1	Proponente Rompini: Deyvis	<i>Proponente Rompini Deyvis</i>
2	Paulo Cezar Pegoretti Junior	<i>Paulo Cezar Pegoretti Junior</i>
3	Jefferson Gomes Oliveira	<i>Jefferson Gomes Oliveira</i>
4	Sil	
5	Jeanny Scagueti de Carli	<i>Jeanny Scagueti de Carli</i>
6	Celso Claudio Roberto	<i>Celso Claudio Roberto</i>
7	GABRIEL RODRIGUES ROCHA	<i>Gabriel Rodrigues Rocha</i>
8	Leonardo Catrinque Gomes	<i>Leonardo Catrinque Gomes</i>
9	Elaudem COSTA SALES	<i>Elaudem Costa Sales</i>
10	RAFAELA MORA QUEIROZ	<i>Rafaela Mora Queiroz</i>
11	SARACENE ALVES DA COSTA MARTINS	<i>Saracene Alves da Costa Martins</i>
12	Thamires Rompini Pereira	<i>Thamires Rompini Pereira</i>
13	Patrícia S. Medeiros	<i>Patrícia S. Medeiros</i>
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

PREGÃO PRESENCIAL N° 001/2021

ATAS REUNIÕES

2023



REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO 1 – FASE 1

DIA: 14/07/2023

HORÁRIO: DAS 14h ÀS
16h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
Secretaria Municipal de
Administração

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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



Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



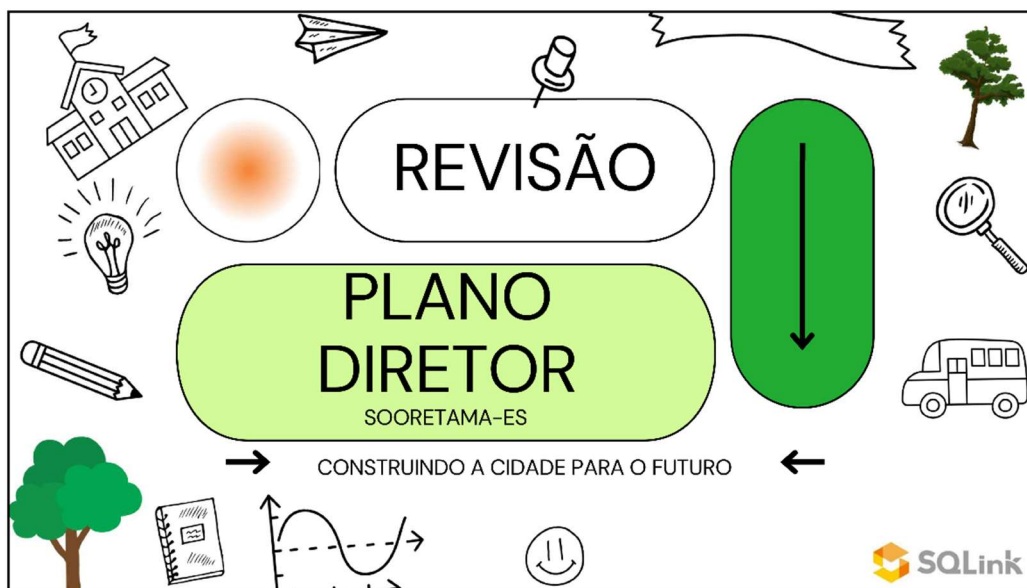
Fonte: Acervo SQLink, 2023

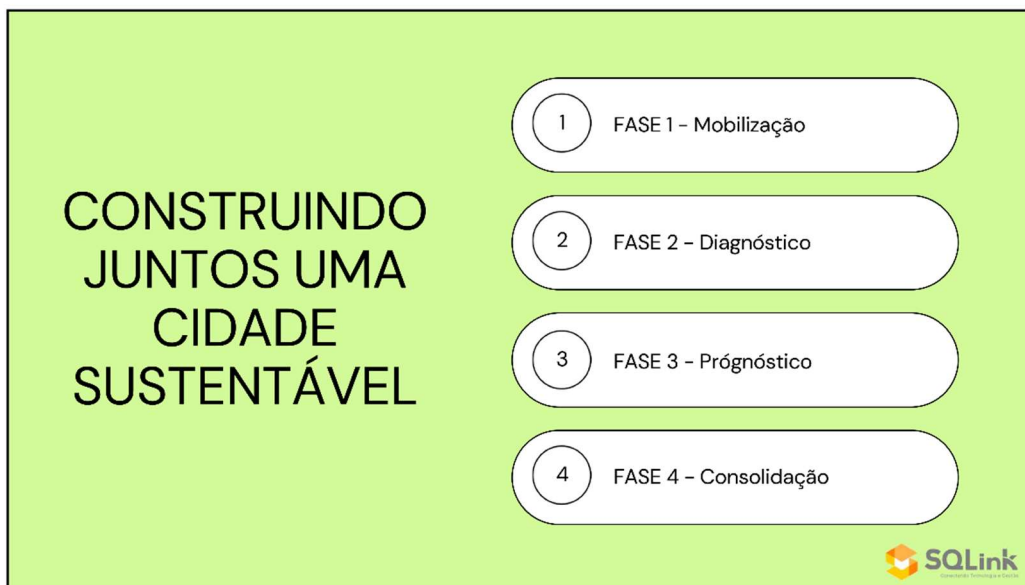
Foto 02: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023







O PDM


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



Plano Diretor
FUNDAÇÃO ES

SUSTENTABILIDADE







DIRETRIZES DO ESTATUTO DAS CIDADES

LEI 10.257/2001


- 1 ORDENAR O PLENO DESENVOLVIMENTO
- 2 GARANTIR ACESSO À MORADIA, TRANSPORTE, ETC
- 3 PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
- 4 DIRETRIZES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- 5 GESTÃO DEMOCRÁTICA
- 6 INCLUSÃO SOCIAL E REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES

- 7 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA
- 8 INTEGRAR POLÍTICAS PÚBLICAS
- 9 PRESERVAR PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO E MEIO AMBIENTE
- 10 UTILIZAÇÃO ADEQUADA DOS RECURSOS PÚBLICOS E EFICIÊNCIA DA GESTÃO URBANA





PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA




1 Função Social da Cidade e da Propriedade

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



2 Pleno Desenvolvimento das Funções Sociais da propriedade Urbana:

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





PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA


 

3 Gestão Democrática da Cidade



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

4 Ordenação do Pleno Desenvolvimento das funções sociais da cidade

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



PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA


 

5 Planejamento do Desenvolvimento da Cidade



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

6 Cooperação entre Governos e Sociedade

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




PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA


 

7 Uso Sustentável dos Recursos Naturais






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




Base Legal para Revisão do Plano Diretor




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


- 1 Estatuto das Cidades regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal
 
- 2 Atribui aos municípios a responsabilidade de cumprir através dos Planos Diretores Municipais - PDM
- 3 Aplica o conceito de Direito à Cidade, onde pressupõe o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana
  



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



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









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



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



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




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

Breve Conclusão




Plano Diretor
Fundação - ES




ATA DE REUNIÃO

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

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

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

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

Tel.: (27) 3207-8793

 Digitalizado com CamScanner



REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIO – FASE 2

DIA: 10/08/2023

HORÁRIO: DAS 9h ÀS
11h

FUNDÃO-ES

LOCAL:
Secretaria de Finanças

CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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





SQLink Reunião 10/8/2023



42	* Rgênio Cavatta Durcetto	(21) 997466830
43	Carmita Costa Soares	(27) 997572607
44	Paulo Cesar Regorelli Turner	(27) 99735-0443
45	Joanna Amanda P. Lima Vieira Junqueira	(21) 999935394
46	Joana Pereira de Almeida	(27) 996 06.1210
47	Henrielly Raimundo Lima	(21) 998423551
48	Patricia de Aguiar Magalhães	(27) 9999951404
49	Luiz Antonio Rompão de Aguiar	(21) 99870-6679
50	Marcelo Sales de Freitas	(27) 99633-2566
51	Anderson Fragini Flores	(27) 999545471
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		





REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022

PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021

ATAS REUNIÕES

2024



REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

DIA: 06/10/2023**HORÁRIO: DAS 10h ÀS
11h****FUNDÃO-ES****LOCAL:
Google Meet - Online****CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

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

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

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

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



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

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

