



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM N°. 22/2024

Fundão/ES, 28 de agosto de 2024.

Ao Exmo. Sr.

**PAULO ROBERTO COLE**

Presidente da Câmara Municipal de Fundão/ES

**Senhor Presidente,**

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

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e parte integrante do processo de planejamento municipal, englobando o território do Município como um todo.

A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) 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. O Estatuto da Cidade preconiza que o Plano Diretor aprovado deve ser revisto a pelo menos dez anos e o que está em vigor no Município de Fundão é a Lei Ordinária nº 1.033, de 10 de dezembro de 2015, aprovada por essa ilustre Casa Legislativa.

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

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

Desta forma, em atendimento ao Estatuto da Cidade e as recomendações do TCE-ES, o Poder Executivo deu início à revisão do Plano Diretor Municipal em 2022, com a elaboração do Diagnóstico Intersetorial Integrado da Cidade de Fundão, coordenado pela então Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento com o apoio de técnicos





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

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, reunindo 4 (quatro) frentes de trabalho, Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, incluindo os membros do Conselho do Plano Direto Municipal – CPDM.

Foram realizadas 6 (seis) reuniões plenárias com este grupo, que tiveram como foco apresentações dos consensos e alinhamentos técnicos sobre as bases da Política Urbana (princípios, objetivos e diretrizes); do Diagnóstico Intersetorial Integrado; e do andamento das discussões sobre o macroordenamento, zoneamento e o uso e ocupação do solo. Também foram discutidos fundamentos jurídicos em relação à questão da função social da cidade e da propriedade urbana e metodologias para identificar as áreas socialmente vulneráveis no território da cidade.

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

Desta forma, foram organizados grupos de trabalho simultâneos, que discutiram em reuniões semanais ao longo do ano de 2023-2024 os diversos temas dos Títulos que compõem o Projeto de Revisão do Plano Diretor Municipal.

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.

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

Somadas a estas audiências, foram também realizadas reuniões com objetivo de buscar um equilíbrio no Plano Diretor para resolver os problemas e potencializar as características da cidade, com a participação do Prefeito Municipal, Secretário de Meio Ambiente, Secretária de Administração, Secretário de Finanças e Planejamento, a





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

equipe técnica da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos que compõe o Conselho do Plano Direto Municipal – CPDM.

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.

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

Cumpre destacar, que a revisão do PDM é necessária para atualizar as regras para o desenvolvimento ordenado da cidade, uma vez que a cidade está sempre a evoluir. O Plano Diretor tem como objetivo indicar a forma de desenvolvimento do município, fixando as regras e as estratégias de planejamento, para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico do seu território.

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 e aos demais pares dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,

**GILMAR DE SOUZA BORGES**

Prefeito Municipal





---

Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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

**PROJETO DE LEI N.º 52/2024**

**INSTITUI O PLANO DIRETOR 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:**

**Art. 1º.** Para assegurar o desenvolvimento sustentável do município, as funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes, conforme o disposto no artigo 182 da Constituição Federal e no Capítulo III da Lei nº 10.257 – Estatuto da Cidade, fica instituído o Plano Diretor Municipal - PDM de Fundão.

**§ 1º.** Estabelecem-se as diretrizes, objetivos, princípios e normas para a execução do Plano Diretor Municipal, em conformidade com a legislação em vigor.

**§ 2º.** A aplicação da legislação relacionada ao Plano Diretor Municipal deve considerar, de maneira equivalente, o Plano de Ações e Investimentos nas seguintes condições:

- I - O Plano de Ação e Investimento (PAI), como componente integrante do Plano Diretor Municipal, deve ser feito pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE e passar por revisões periódicas, com aprovação registrada em ata;**
- II - Cada ação deve ser tratada dentro do prazo estabelecido, seguindo as prioridades indicadas no Plano de Ações e Investimentos, de maneira flexível para permitir a implementação das ações conforme a disponibilidade de recursos, conforme estipulado nesta legislação;**
- III - Os montantes dos investimentos propostos no mencionado Plano de Ações e Investimentos serão ajustados no momento da execução das ações correspondentes.**





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

**§ 3º.** Todas as normativas municipais que abordem temas relacionados ao conteúdo do Plano Diretor Municipal, assim como a legislação referente ao uso, parcelamento e ocupação do solo, devem observar as disposições estabelecidas no texto do Plano Diretor Municipal.

**Art. 2º.** O Plano Diretor Municipal (PDM) constitui uma parte essencial do processo de planejamento municipal, sendo o instrumento fundamental da política de desenvolvimento urbano. O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, bem como as políticas, planos, programas e projetos setoriais devem incorporar as diretrizes e prioridades nele estabelecidas.

**TÍTULO I**  
**DA FUNDAMENTAÇÃO**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 3º.** O Plano Diretor Municipal aplica-se em toda a extensão territorial do Município.

**Art. 4º.** 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;





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

- 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).

**Art. 5º.** No processo de planejamento do território urbano e rural do município fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas e, ainda, pela representação de entidades e associações comunitárias, em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

**CAPÍTULO II**  
**DOS OBJETIVOS**

**Art. 6º.** 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 homogeneamente os equipamentos urbanos, de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;
- VIII - Estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;





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

- IX - Adequar o sistema viário ao desenvolvimento do município.
- X - Recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.

**Art. 7º.** São objetivos do Plano Diretor Municipal de Fundão:

- I - Incentivar a integração harmônica entre os contextos urbano e rural;
- II - Coordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;
- III - Garantir a preservação e restauração do patrimônio ambiental e cultural no município;
- IV - Assegurar o desenvolvimento integrado dos setores econômicos em conjunto com o progresso social, a prestação de serviços públicos, a preservação ambiental e o aprimoramento da qualidade de vida da população;
- V - Estruturar o processo de adensamento e crescimento urbano, buscando otimizar a utilização da infraestrutura e dos equipamentos urbanos existentes, além de orientar a distribuição adequada dos investimentos públicos;
- VI - Impulsionar a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VII - Estabelecer indicadores da função social da propriedade urbana, identificando métodos e áreas para intervenção, visando promover a equitativa distribuição dos custos e benefícios provenientes das obras de infraestrutura e serviços urbanos, assim como garantir à coletividade a valorização imobiliária resultante da atuação do Poder Público;
- VIII - Assegurar a disponibilidade integral dos serviços de saneamento ambiental em toda a área central urbana, abrangendo o fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, manejo de águas pluviais e coleta de resíduos sólidos urbanos;
- IX - Estimular, em colaboração com as empresas prestadoras de serviços de interesse público, uma ampla cobertura na oferta de serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telecomunicações e transporte coletivo;
- X - Promover a recuperação e conservação das áreas verdes e matas ciliares;
- XI - Garantir o bem-estar de seus habitantes;





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

- XII** - Incentivar o estabelecimento de um sistema de mobilidade urbana eficiente, priorizando o transporte coletivo, pedestres e outras formas de deslocamento não motorizado. Esse sistema deve basear-se nos princípios da acessibilidade e do desenho universal, incluindo instalações de apoio para garantir igualdade de oportunidades de acesso entre usuários, com atenção especial às pessoas com limitações na capacidade de locomoção;
- XIII** - Promover a minimização da geração de resíduos sólidos urbanos, implementando a prática da reciclagem de resíduos e/ou outras formas de redução;
- XIV** - Estabelecer diretrizes para as ações institucionais, socioeconômicas e ambientais;
- XV** - Enumerar proposições para os aspectos físico-espaciais, infraestrutura e serviços públicos.

**CAPÍTULO III**  
**DOS PRINCÍPIOS**

**Art. 8º.** 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;





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

- 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.

**SEÇÃO I**  
**DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**

**Art. 9º.** A função social da cidade se dará pelo exercício pleno de todos os direitos relacionados à cidade, entendidos estes como direito à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento em seus quatro eixos, ao transporte público, ao lazer, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

**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.





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

**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.

**SEÇÃO II**  
**DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 12.** A realização da função social da propriedade urbana, seja ela pública ou privada, ocorrerá quando o exercício dos direitos relacionados a essas propriedades estiverem em conformidade com os interesses coletivos, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal de Fundão e nas demais Leis Urbanísticas do PDM, observando, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I - Atendimento às necessidades dos cidadãos em relação à qualidade de vida, justiça social, acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais, e desenvolvimento econômico e social;
- II - Adequação do uso da propriedade à infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, bem como à preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, e à segurança, bem-estar e saúde de seus habitantes, usuários e vizinhos;
- III - Preservação dos recursos naturais do município e recuperação de áreas degradadas ou deterioradas;
- IV - Harmonização da ocupação do solo com os parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.
- V - As necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- VI - A compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- VII - A compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;
- VIII - A compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. O direito de propriedade sobre o solo não implica, necessariamente, no direito de construir, sendo que a permissão para tal deverá ser concedida pelo Poder Público, conforme os critérios estipulados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. Os direitos decorrentes da propriedade individual estão sujeitos aos interesses da coletividade.

§ 3º. O descumprimento dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação ocorre quando o proprietário não atende às condições estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que complementa a presente Lei.

§ 4º. No caso de não cumprimento da função social da propriedade urbana, podem ser aplicados os dispositivos previstos nos artigos 182 da Constituição Federal, do artigo 5º ao 8º e do artigo 52 do Estatuto da Cidade, além dos instrumentos contemplados no Plano Diretor Municipal.

**Art. 13.** A propriedade rural desempenhará sua função social quando ocorrer a utilização econômica adequada da terra e sua distribuição equitativa, visando o bem-estar da coletividade por meio da produtividade e promoção da justiça social, levando em consideração:

- I - A utilização racional e apropriada do solo;
- II - O uso adequado dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente;
- III - O cumprimento das normas que regulamentam as relações de trabalho;
- IV - A exploração que beneficie tanto os proprietários quanto os trabalhadores, promovendo o bem-estar de ambos.

**Parágrafo único.** A propriedade rural também deve desempenhar sua função socioambiental, atendendo aos requisitos ambientais, de maneira simultânea aos





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

demais elementos, ao seguir as disposições e práticas especificadas em normas ambientais de alcance federal e estadual.

**SEÇÃO III**  
**DA GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**Art. 14.** Gestão democrática refere-se à participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisões e supervisão das ações públicas, por meio de espaços institucionalizados nos quais o Poder Público Municipal compartilha seu direito de decisão.

**Art. 15.** A participação das entidades da sociedade civil organizada, assim como daqueles com interesse, deve ser assegurada no processo de elaboração e execução das políticas públicas, planos, programas, projetos, diretrizes e proposições presentes nesta Lei e nas demais Leis Urbanísticas do PDM de Fundão. Isso visa garantir a supervisão das ações e o pleno exercício da cidadania.

**Art. 16.** A gestão democrática é apresentada no Título IV da presente Lei.

**SEÇÃO IV**  
**DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 17.** O princípio do desenvolvimento sustentável é um elemento essencial do progresso municipal, no qual os cidadãos ocupam uma posição central, assegurando-lhes o direito a uma vida saudável e produtiva em equilíbrio com a natureza. Este princípio está alinhado com o primeiro princípio da Declaração do Rio (Agenda 21) e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.

**Art. 18.** O desenvolvimento municipal será caracterizado como sustentável quando estiver orientado para a erradicação da pobreza e a diminuição das desigualdades





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

sociais. O princípio da sustentabilidade é o elemento essencial que conecta todas as estratégias de desenvolvimento delineadas no Plano Diretor Municipal.

**Art. 19.** Cabe à Administração Pública Municipal, ao Poder Legislativo Municipal e à comunidade assegurar a preservação da sustentabilidade ambiental no município.

**SEÇÃO V**  
**DA IGUALDADE E A JUSTIÇA SOCIAL**

**Art. 20.** O princípio da igualdade e justiça social no Plano Diretor Municipal (PDM) será alcançado quando:

- I - A atuação estiver direcionada para a redução da segregação socioespacial;
- II - As ações estiverem voltadas para a equitativa distribuição dos benefícios e encargos resultantes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- III - Houver oportunidade para a recuperação dos investimentos públicos municipais que levaram à valorização de imóveis urbanos;
- IV - Promover e apoiar a promoção da igualdade de acesso da população aos equipamentos e serviços públicos;
- V - Orientar o Poder Público e a população na busca pela justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos pelo território;
- VI - Facilitar o acesso à assistência técnica e jurídica gratuita para cidadãos, comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

**CAPÍTULO IV**  
**DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 21.** O ordenamento físico-territorial será guiado pelos seguintes objetivos:

- I - Estabelecer um sistema de planejamento municipal que promova o desenvolvimento territorial de maneira organizada e equilibrada;





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

- II - Estipular critérios para o uso e ocupação do solo que garantam uma ocupação adequada em relação aos recursos ambientais, especialmente em Áreas de Preservação Permanente - APPs localizadas dentro dos limites urbanos;
- III - Fomentar o pleno desenvolvimento das áreas urbanas do município por meio de uma integração coesa entre circulação e zoneamento, assim como uso e ocupação do solo. Tal abordagem é justificada pela significativa relação entre a organização do sistema viário e a criação de condições propícias ao desenvolvimento de diversas atividades no meio urbano;
- IV - Conservar e preservar as áreas verdes e as zonas de proteção dos mananciais, visando promover o equilíbrio ambiental;
- V - Utilizar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- VI - Regular a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar a distribuição das atividades e otimizar o aproveitamento das potencialidades territoriais e da infraestrutura existente;
- VII - Municipalizar o sistema viário e desenvolver planos e projetos compatíveis com as necessidades presentes e futuras do município;
- VIII - Hierarquizar as vias urbanas e planejar soluções para melhorar a fluidez do tráfego, visando promover segurança e conforto, em conformidade com as diretrizes gerais do estudo de trânsito;
- IX - Adequar os locais de concentração, acesso e circulação pública para atender a todas as pessoas, independentemente de suas capacidades e limitações.

**Art. 22.** Os componentes fundamentais da política municipal de desenvolvimento e ordenamento físico-territorial de Fundão são:

- I - Macrozoneamento Municipal
- II - Zoneamento Urbano;

**Art. 23.** O macrozoneamento e o zoneamento têm como propósito estabelecer as diretrizes fundamentais para a organização do território, visando definir princípios, políticas de desenvolvimento municipal, objetivos gerais, programas e ações deste Plano Diretor Municipal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 24.** A subdivisão do Município em macrozonas e zonas específicas é realizada por meio da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, que define o macrozoneamento municipal e o zoneamento urbano.

**§ 1º.** As definições e objetivos de cada macrozona e zona são estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, a qual faz parte integrante da legislação que compõe o Plano Diretor Municipal.

**§ 2º.** Leis municipais específicas podem delimitar outras áreas do território como Setores Especiais, desde que estejam alinhadas com os objetivos, critérios e parâmetros estabelecidos para as macrozonas nas quais estão inseridos.

**Art. 25.** Leis complementares a esta Lei regulam o parcelamento do solo destinado a fins urbanos, as normas edilícias, as posturas municipais, a organização do sistema viário básico e a definição do perímetro urbano.

## TÍTULO II DAS DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

**Art. 26.** As diretrizes e propostas para uma cidade sustentável são fundamentadas nas quatro dimensões da sustentabilidade, alinhadas aos princípios da Agenda 2030.

**§ 1º.** Estas dimensões de sustentabilidade também são denominadas como Eixos de Sustentabilidade, sendo formadas por diretrizes para o desenvolvimento municipal, elaboradas através de um processo participativo voltado para a identificação de propostas.

**§ 2º.** São eixos de sustentabilidade no âmbito do Plano Diretor Municipal:

I - Eixo Ambiental;

II - Eixo Socioespacial;





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

III - Eixo Econômico;

IV - Eixo Institucional.

**Art. 27.** O Poder Público deve aderir de maneira integral e simultânea às diretrizes estabelecidas por esta Lei, com a finalidade de garantir a conformidade com o Plano Diretor Municipal.

**CAPÍTULO I**  
**SEÇÃO I**  
**DO EIXO AMBIENTAL**

**Art. 28.** O Eixo Ambiental aborda a necessidade de proteção, conservação e preservação do meio ambiente, especialmente dos recursos hídricos e mananciais de abastecimento público de água, assim como a restauração das áreas de preservação permanente. Isso visa garantir a qualidade hídrica, florestal e do solo municipal, conforme as seguintes diretrizes:

- I - Preservar o patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e outros elementos que compõem a identidade municipal;
- II - Salvar e preservar as matas ciliares municipais, nascentes, corpos d'água, bacias hidrográficas e mananciais de abastecimento público de água;
- III - Implementar programas de recuperação de nascentes no território municipal;
- IV - Incentivar a recuperação das microbacias municipais, abrangendo áreas urbanas e rurais;
- V - Estimular o desenvolvimento de pesquisas sobre a biodiversidade local;
- VI - Promover a implementação de corredores ecológicos e de biodiversidade através da conformação e preservação de áreas contínuas relevantes;
- VII - Restringir a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental, sujeitas a inundação, locais com declividades acentuadas e áreas verdes significativas;
- VIII - Fomentar o manejo sustentável do solo no Município, considerando aspectos sociais, ambientais e econômicos;





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

- IX - Assegurar práticas de desenvolvimento sustentável no Município mediante o manejo adequado dos recursos naturais;
- X - Impulsionar o desenvolvimento tecnológico para a geração de fontes alternativas de energia sustentáveis, como energia solar, energia eólica e veículos elétricos, entre outros;
- XI - Incentivar a prática da agricultura sustentável e orgânica;
- XII - Fomentar a exploração sustentável dos potenciais turísticos municipais;
- XIII - Promover o manejo adequado dos resíduos sólidos municipais, com ênfase na destinação para Aterro Sanitário licenciado e na realização de coleta seletiva eficaz;
- XIV - Elaborar e implementar o Plano de Drenagem Urbana;
- XV - Desenvolver o Plano Municipal de Arborização Urbana, contemplando espécies apropriadas, normas de plantio e critérios de acessibilidade;
- XVI - Reduzir e controlar o uso de agroquímicos;
- XVII - Ampliar o sistema de tratamento coletivo de esgoto nas áreas urbanas do Município;
- XVIII - Assegurar a gestão ambiental adequada do Município por meio de ações efetivas de fiscalização ambiental;
- XIX - Implementar programas de Educação Ambiental no Município, inclusive nas escolas;
- XX - Realizar programas de estímulo e campanhas de conscientização da população centrados no consumo consciente de água e na preservação do lençol freático.

**SEÇÃO II**  
**DO EIXO SOCIOESPACIAL**

**Art. 29.** O Eixo Socioespacial tem como escopo reorganizar territorialmente as áreas urbanas; fomentar o cumprimento da função social da terra, com o estímulo à ocupação de grandes vazios urbanos inativos; prover adequadamente a infraestrutura urbana, mobilidade e serviços públicos, visando à melhoria da qualidade de vida e bem-estar social; valorizar os atrativos turísticos naturais, patrimoniais e culturais, por meio das seguintes diretrizes:





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

- I - Promover a adequação do uso e ocupação do solo nos espaços urbanos municipais;
- II - Fomentar a requalificação dos espaços urbanos;
- III - Estimular a ocupação dos vazios urbanos na sede urbana;
- IV - Estabelecer uma política tributária específica para incentivar a ocupação dos vazios urbanos inativos na sede urbana e que possuam infraestrutura;
- V - Identificar novas potencialidades do Município por meio de pesquisas que envolvam a colaboração de universidades e faculdades;
- VI - Potencializar a integração intersetorial, parcerias e consórcios intermunicipais;
- VII - Promover habitação de interesse social para atender à demanda existente e futura.
- VIII - Proibir a destinação de áreas institucionais e de proteção ambiental para outros usos diferentes daqueles previamente estabelecidos;
- IX - Promover a fiscalização permanente de empreendimentos potencialmente poluidores instalados no Município (licenças ambientais, plano de controle ambiental e de contingência, e outros).
- X - Promover a regularização fundiária e a realocação de famílias que ocupam áreas inadequadas ambientalmente e de risco;
- XI - Promover a continuidade da Programação Ambiental, bem como a instrumentalização e viabilização da política municipal de preservação do meio ambiente;
- XII - Fortalecer a promoção de estudos de integração e participação do Município em projetos de desenvolvimento regional entre os Municípios que compõem a paisagem cultural da região;
- XIII - Impulsionar e desenvolver os eixos turísticos e exploração de roteiros de turismo rural e de aventura no Município;
- XIV - Salvar os bens de patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;
- XV - Promover melhorias na infraestrutura viária e na mobilidade urbana por meio da reestruturação e implantação de sistema viário, hierarquia das vias e fluxos de circulação, bem como implementar programa de manutenção anual;





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

- XVI - Garantir a mobilidade e acessibilidade dos pedestres e pessoas com deficiência nos espaços urbanos, áreas públicas, passeios e acesso das edificações;
- XVII - Promover melhoria na sinalização viária urbana e na sinalização viária das estradas rurais, em especial a sinalização indicativa e denominação de vias públicas;
- XVIII - Garantir condições adequadas de trafegabilidade das estradas municipais e pontes.
- XIX - Garantir saneamento adequado e extensivo à toda a população (abastecimento público de água e coleta e tratamento de esgotamento sanitário);
- XX - Garantir o manejo adequado dos resíduos sólidos orgânicos (coleta e destinação final) e dos resíduos de construção civil, industrial e de serviços de saúde;
- XXI - Elaborar e implementar o Plano Diretor de Drenagem Urbana;
- XXII - Elaborar e implementar o Plano de Mobilidade Urbana;
- XXIII - Propiciar aos cidadãos acesso aos equipamentos e serviços públicos de maneira eficaz e eficiente;
- XXIV - Fomentar o estabelecimento de parcerias para implantação de cursos técnicos e profissionalizantes;
- XXV - Garantir qualidade, atualidade e continuidade de ensino às crianças do Município;
- XXVI - Promover a inclusão social e programas de encaminhamento ao emprego e combate à pobreza;
- XXVII - Investir na melhoria da qualidade de vida da população (saúde preventiva);
- XXVIII - Garantir o respeito às normas sociais de convívio e cuidados com o patrimônio público, conforme determinações do Código de Obras e Posturas;
- XXIX - Garantir boas condições na Segurança Pública Municipal;
- XXX - Ofertar atividades culturais para a população, incentivo à leitura e ao esporte;
- XXXI - Dotar o Município de espaços para o desenvolvimento do lazer, para todas as idades;
- XXXII - Otimizar as áreas de preservação ambiental implementando parques urbanos para o lazer da população de todas as faixas etárias;
- XXXIII - Incentivar a participação da população na discussão e gestão da cidade;





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

- XXXIV** - Garantir qualidade no sistema de comunicação municipal, (rádio, jornal, TV, celular e internet);
- XXXV** - Garantir moradia digna para todos, bem como a função social da propriedade;
- XXXVI** - Garantir saneamento adequado (abastecimento público de água, sistema de tratamento e coleta de esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial e manejo adequado dos resíduos sólidos).
- XXXVII** - Garantir que a prestação de serviços públicos seja realizada por profissionais capacitados.

**SEÇÃO III**  
**DO EIXO ECONÔMICO**

**Art. 30.** O Eixo Econômico visa fortalecer o setor primário e as associações de produtores rurais, além de promover a expansão do comércio e da prestação de serviços, potencializando os setores turístico, industrial, logístico e tecnológico. Essa meta é orientada pelas seguintes diretrizes:

- I** - Aperfeiçoar as operações já existentes (agroindústrias, comércio, serviços etc.), para gerar outras em um efeito cascata multiplicador;
- II** - Incentivar os proprietários rurais a abrirem suas propriedades para atividades turísticas;
- III** - Impulsionar o setor de comércio e serviços no Município;
- IV** - Incentivar a centralização de iniciativas comerciais;
- V** - Divulgar o Município, destacando suas potencialidades turísticas e as culturas tradicionais locais;
- VI** - Estimular e expandir os investimentos;
- VII** - Implementar ações integradas com a comunidade;
- VIII** - Promover investimentos na melhoria da infraestrutura municipal (estradas, sinalização, iluminação, restaurantes, hotéis, pousadas) e na capacitação de pessoal, com o objetivo de impulsionar atividades econômicas e a geração de emprego e renda no Município;



- IX - Implantar o Plano de Desenvolvimento Turístico Municipal;
- X - Promover o fortalecimento das associações de produtores rurais;
- XI - Dinamizar e ampliar as atividades econômicas;
- XII - Identificar novas potencialidades do Município por meio de pesquisas com a contribuição de universidades e faculdades;
- XIII - Estimular a diversificação de culturas e a capacitação do pequeno produtor rural.

#### SERGÃO IV DO EIXO INSTITUCIONAL

**Art. 31.** O Eixo Institucional tem como objetivo principal a implementação do sistema de gestão e planejamento municipal, a reorganização da estrutura administrativa local, bem como o aprimoramento do sistema de informações por geoprocessamento. Essa meta é orientada pelas seguintes diretrizes:

- I - Estabelecer e fortalecer a representatividade política fundamentada em princípios éticos e na continuidade de ações voltadas para o Município, considerando sua posição como cidade polo;
- II - Promover uma gestão pública de caráter democrático;
- III - Ampliar a utilização do Sistema de Informações Geográficas (SIG) como elemento diferencial no contexto de Banco de Dados inter-relacionados, gerando informações estratégicas para embasar a tomada de decisões;
- IV - Democratizar dados e informações;
- V - Aprimorar a Base de Dados de Gestão Tributária municipal, por meio da atualização cadastral dos imóveis e do contribuinte de tributos mobiliários e imobiliários;
- VI - Investir de maneira contínua nas políticas públicas, abrangendo tanto as sociais quanto as econômicas;
- VII - Garantir atendimento eficaz e eficiente aos cidadãos;
- VIII - Promover a capacitação contínua dos recursos humanos, assegurando a qualificação do pessoal;





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

- IX - Atualizar e melhorar o sistema de avaliação anual de desempenho dos funcionários, estendendo a avaliação também para os cargos de comissão;
- X - Estabelecer articulação com atores municipais e esferas estaduais e federais;
- XI - Incentivar a participação ativa dos conselhos municipais na gestão municipal;
- XII - Promover a unificação dos conselhos que desempenham funções similares;
- XIII - Estimular a ampliação da arrecadação própria por meio de ações que incentivem a emissão de notas fiscais entre os munícipes, além da atração de novos investimentos privados para o Município.

**TÍTULO III**  
**CAPÍTULO I**

**DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 32.** Para promover, planejar, controlar e gerir o desenvolvimento urbano, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de Planejamento:

- a) Plano Plurianual Anual - PPA;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;
- c) Lei de Orçamento Anual - LOA;
- d) Plano Diretor Municipal - PDM;

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

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

III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de direito real de uso;
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia;





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

**IV - Instrumentos tributários e financeiros:**

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais.

**V - Instrumentos de democratização da gestão urbana:**

- a) Conselhos municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Audiências e consultas públicas;
- e) Conferências municipais;
- f) Iniciativa popular de projetos de lei;
- g) Referendo popular e plebiscito.

**CAPÍTULO II**  
**DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 33.** O Poder Público Municipal possui a prerrogativa de empregar o mecanismo do Consórcio Imobiliário, para além das situações abordadas no art. 46 do Estatuto da Cidade, com o objetivo de facilitar a concretização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

**§ 1º.** Consórcio Imobiliário refere-se à modalidade utilizada para efetivar planos de urbanização ou edificação, em que o proprietário cede ao Poder Público Municipal a posse de seu imóvel, recebendo, em contrapartida, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas após a conclusão das obras.

**§ 2º.** O Município está autorizado a realizar o aproveitamento do imóvel recebido por transferência nos termos deste artigo, de maneira direta ou indireta, por meio de concessão urbanística ou outra modalidade contratual.





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

**§ 3º.** O proprietário que efetuar a transferência de seu imóvel para o Município conforme as disposições deste artigo, será remunerado mediante a entrega de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 34.** O número de unidades imobiliárias a serem concedidas ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras, conforme estabelecido nas disposições do § 2º do art. 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 35.** A utilização do Consórcio Imobiliário é aplicável tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, conforme determinado por esta Lei, quanto àqueles que não estão abrangidos por ela, mas que são essenciais para a realização das intervenções urbanísticas previstas na legislação.

**Art. 36.** Os Consórcios Imobiliários devem ser formalizados por meio de um termo de responsabilidade e participação celebrado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando garantir a execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

**CAPÍTULO III**  
**DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 37.** A operação urbana consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos, sob a coordenação do poder municipal, a serem realizados em áreas predeterminadas, que visem a integração e a divisão de competência e recursos para a execução de projetos comuns.

**Art. 38.** Operações urbanas consorciadas são um conjunto de medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO PARANÁ

programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e do sistema viário, numa determinada área e no seu perímetro.

**Parágrafo Único.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 e 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 39.** As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - Intervenções urbanísticas de porte e requalificação de áreas consideradas subutilizadas;
- III - Implantação de habitação de interesse social;
- IV - Ampliação e melhoria da estrutura viária e de transporte coletivo;
- V - Implantação de espaços e equipamentos públicos;
- VI - Valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

**Art. 40.** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, após consultado o Conselho da Cidade - CONCIDADE:

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

**Art. 41.** A operação urbana consorciada poderá ocorrer por iniciativa do poder público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão de planejamento e ouvido o Conselho da Cidade - CONCIDADE.





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

**Art. 42.** Lei de iniciativa do poder Executivo regulamentará a operação urbana consorciada, dispondo, dentre outros aspectos, sobre:

- I - Definição das áreas onde será permitida a implantação de operações urbanas consorciadas;
- II - Formas de participação dos interessados;
- III - destinação dos recursos da operação.

**Art. 43.** Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - Finalidade da operação;
- III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;
- V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - Instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X - Estoque de potencial construtivo adicional;
- XI - Forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO PARANÁ

**Parágrafo Único.** Os recursos angariados pelo Poder Público conforme estipulado no inciso VIII deste artigo serão destinados exclusivamente ao programa de intervenções determinado na legislação que institui a Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO IV  
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 44.** O detentor da propriedade urbana tem a faculdade de conferir a terceiros o Direito de Superfície de seu terreno, por período determinado ou indeterminado, mediante formalização por meio de escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º.** O Direito de Superfície engloba a prerrogativa de utilizar o solo, subsolo ou espaço aéreo vinculado ao terreno, em conformidade com as estipulações do contrato respectivo, desde que em conformidade com a legislação urbanística aplicável.

**§2º.** A outorga do direito de superfície pode ser efetuada de forma gratuita ou mediante contraprestação pecuniária.

**§3º.** O beneficiário do direito de superfície assume integral responsabilidade pelos ônus e tributos incidentes sobre a propriedade superficial, bem como suporta, proporcionalmente à sua área de ocupação efetiva, os encargos e tributos relacionados à porção de solo objeto da concessão do direito de superfície, exceto disposição diversa no contrato pertinente.

**§4º.** O Direito de Superfície é passível de transferência a terceiros, respeitando-se as condições estipuladas no contrato pertinente.

**§5º.** No caso de óbito do beneficiário do direito de superfície, seus direitos são transmitidos aos herdeiros.

**§6º.** O Poder Executivo Municipal, mediante legislação específica, pode exercer temporariamente o direito de superfície para a desocupação temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, durante o período das obras de urbanização, limitado a 12 (doze) meses.





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

**Art. 45.** O Poder Público concede onerosamente o Direito de Superfície do Solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, com base nas diretrizes da política municipal para a utilização das vias públicas municipais, constante neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 46.** O detentor da propriedade de um terreno tem a prerrogativa de conceder ao Município, por intermédio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, conforme estipulado pela legislação vigente, com o propósito de efetivar as diretrizes contempladas nesta Lei.

**Art. 47.** A outorga do Direito de Superfície mencionada nesta legislação será formalizada por meio de contrato particular de concessão ou escritura pública, os quais serão devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º.** O beneficiário do Direito de Superfície (superficiário) é responsável pelo registro da concessão no Cartório de Registro de Imóveis, incluindo o pagamento das despesas referentes aos serviços de tabelionato e registro.

**§2º.** O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- a) qualificação dos superficiários;
- b) descrição e confrontações do imóvel;
- c) direitos, obrigações e gravames previstos nesta Lei;
- d) obrigatoriedade de averbação no Registro de Imóveis em 15 (quinze dias) a contar da assinatura, nos termos da Lei Federal nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela Lei Federal nº. 5.049 de 29 de junho de 1966;
- e) multa pelo descumprimento das obrigações;
- f) referência a lei federal nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal nº. 5.049 de 29 de junho de 1966;
- g) declaração de que o beneficiário conhece os termos desta Lei e que cumpre os requisitos desta Lei;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- h) foro da comarca de Fundão;
- i) local e data;
- j) assinatura das partes e duas testemunhas.

**Art. 48.** Na eventualidade de alienação do terreno ou do direito de superfície, tanto o superficiário quanto o Município terão direito de preferência em igualdade de condições com as ofertas apresentadas por terceiros.

**Art. 49.** O direito de superfície será extinto nas seguintes situações:

- a) Pelo término do prazo estipulado;
- b) Pelo não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 50.** Uma vez extinto o Direito de Superfície conforme estabelecido nesta Lei, o município retomará o pleno domínio do terreno, mediante a devida indenização das acessões e benfeitorias incorporadas ao imóvel.

**§1º.** A extinção do direito de superfície deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores.

**§2º.** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

**§3º.** A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

## SEÇÃO I

### Do Uso das Vias Públicas

**Art. 51.** A utilização das vias públicas municipais, inclusive o subsolo e o espaço aéreo para a implantação, instalação de equipamentos de infraestrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos tem as seguintes diretrizes:

- I - A implantação de galerias técnicas e obras compartilhadas;





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

- II - A substituição das redes e equipamentos aéreos por redes e equipamentos de infraestrutura urbana subterrâneos;
- III - a utilização de técnicas e novos métodos não-destrutivos para a execução das obras;
- IV - A gestão do planejamento e da execução das obras de manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbana já instalados;

**Art. 52.** A política municipal para as vias públicas terá como órgão consultivo o Conselho do Plano Diretor Municipal e será regulamentada através de ato do Executivo.

**Art. 53.** A permissão de uso das vias urbanas será formalizada por Termo de Permissão de Uso do qual deverão constar as seguintes obrigações do permissionário:

- I - Iniciar as obras e serviços aprovados no prazo do Termo de Permissão de Uso;
- II - Não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;
- III - Não realizar qualquer nova obra ou benfeitoria na área cedida, sem a prévia e expressa aprovação da Municipalidade;
- IV - Pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;
- V - Responsabilizar-se por quaisquer prejuízos decorrente do uso da área e por serviços e obras que executar, inclusive perante terceiros;
- VI - Nas hipóteses de compartilhamento, a cessão a terceiros deverá ter prévia e expressa autorização;
- VII - Comunicar quaisquer interferências com outros equipamentos já instalados, que impeçam ou interfiram na execução da obra conforme o projeto aprovado;
- VIII - Efetuar o remanejamento dos equipamentos sempre que for solicitado pela Municipalidade para a realização de obras públicas ou por qualquer outro motivo de interesse público, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação, sem qualquer ônus para a Administração Municipal;
- IX - Executar as obras de reparação do pavimento das vias públicas e dos passeios,





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

reinstalar o mobiliário urbano e a sinalização viária, conforme especificações técnicas e no prazo estabelecido pela Municipalidade

**X** - Fornecer o cadastro dos equipamentos implantados e das eventuais interferências encontradas.

**Art. 54.** A retribuição mensal pelo uso das vias públicas municipais, incluindo subsolo e espaço aéreo, será calculada de acordo com:

**I** - A área cedida quando no subsolo;

**II** - Extensão, em metros lineares, do espaço aéreo ocupado;

**III** - os valores de referência correspondentes à área ou à extensão, fixados por ato do executivo municipal;

**IV** - O tipo de solução técnica adotada pelo permissionário;

**V** - A classificação do sistema viário;

**VI** - A localização do equipamento na via pública;

**VII** - O tipo de serviço prestado pelo permissionário;

**VIII** - O compartilhamento de área ou equipamento.

**Art. 55.** A outorga da permissão de uso, além da observância das diretrizes fixadas nesta lei, dependerá:

**I** - Da entrega de um cronograma de implantação e instalação de equipamentos de infraestrutura urbana, nas datas e na forma que vier a ser fixada em decreto regulamentar;

**II** - Da aprovação do projeto de implantação e instalação de equipamento na via pública.

**Art. 56.** A fixação do valor da retribuição mensal de cada permissionário será por ato do executivo municipal, após consultado Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**Art. 57.** O permissionário poderá ser dispensado em até no máximo 30% (trinta por cento) do total do pagamento da retribuição mensal, pelo prazo máximo de 10 (dez) anos, quando:





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

- I - Construir galeria técnica para a Prefeitura ou estender seus serviços para áreas ou locais predeterminados;
- II - Contribuir para a implantação da rede pública de transmissão de dados, disponibilizando espaço em seu duto ou rede;
- III - Substituir seus equipamentos de infraestrutura urbana aéreos por subterrâneos.

**Art. 58.** Antes de iniciar a obra ou serviço, o permissionário deverá providenciar, junto ao órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, a permissão de ocupação da via, que lhe será outorgada nos termos da Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e da legislação complementar.

**Art. 59.** A execução de obras e serviços de instalação, bem como de manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana nas vias públicas municipais deverá obedecer à legislação municipal, às normas técnicas e a sinalização viária e ainda repor o pavimento, tanto da pista de veículos como das calçadas, conforme NBR 9050.

**Art. 60.** O permissionário deverá dar prévia publicidade da execução da obra ou serviço à comunidade por ela atingida, na forma e no prazo a serem definidos no decreto regulamentar.

**Art. 61.** A execução das obras e serviços de manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbano já instalados deverá ser precedida de alvará de manutenção, a ser expedido pela municipalidade.

**Art. 62.** Ficam dispensadas das exigências previstas na seção as obras ou serviços de emergência.

**Parágrafo Único.** Para os efeitos desta lei, entende-se por obra ou serviço de emergência aqueles que decorram de caso fortuito ou força maior, em que houver necessidade de atendimento imediato, com o fim de salvaguardar a segurança da





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

população e que não possam sofrer interrupção, sob pena de danos à coletividade à qual se destinam.

CAPÍTULO V  
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 63.** A aprovação de empreendimentos públicos ou privados, dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, elaborado por profissionais habilitados quando possam vir a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou ainda possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deverá ser elaborado de modo integrado e complementar aos Estudos de Impacto Ambiental.

§ 2º - Os responsáveis pelo empreendimento podem fazer consulta prévia aos órgãos competentes antes da elaboração dos estudos e relatórios.

**Art. 64.** São considerados empreendimentos de impacto urbano, entre outros a serem definidos por decreto do Executivo:

- I - Qualquer obra ou ampliação das vias arteriais, existentes ou projetadas;
- II - Qualquer empreendimento para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) localizado no perímetro urbano;
- III - qualquer empreendimento destinado a uso residencial que tenham mais de 60 (sessenta) unidades;
- IV - Os parcelamentos do solo, destinados:
  - a) A condomínios por unidades autônomas, com área total parcelado superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
  - b) A uso predominantemente industrial;
  - c) Nas Zonas de Interesse Ambiental;
- V - Os seguintes equipamentos urbanos e similares:
  - a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;





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

- b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- c) cemitérios e necrotérios;
- d) matadouros e abatedouros;
- e) presídios;
- f) quartéis;
- g) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e portuários;
- h) corpo de bombeiros;
- i) terminais de carga.

**Art. 65.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I - Sistema viário urbano e de transporte;
- II - Infraestrutura;
- III - Meio ambiente;
- IV - Padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

**Art. 66.** O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será apreciado pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE, que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento.

**Parágrafo Único.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão e as informações devem ser traduzidas em linguagem simples, ilustrada por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as consequências sobre o espaço urbano e ambiental.

**Art. 67.** O EIV será exigido e analisado pelo órgão municipal competente, o qual deverá estar com sua estrutura administrativa, legal e operacional, compatível com as exigências contidas nesta lei, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias de sua vigência.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO VI  
DO TOMBAMENTO

**Art. 68.** Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do município de Fundão, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§ 1º. Os bens referidos neste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sociocultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do tomo.

§ 2º. Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger, pelas características notáveis com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciadas pela indústria humana.

**Art. 69.** O disposto neste capítulo se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas físicas bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público.

**Art. 70.** São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

- I - Priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;
- II - Proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;
- III - Promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;
- IV - Adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;
- V - Estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;





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

- VI - Proteger o patrimônio cultural;
- VII - Compensar os proprietários de bens protegidos;
- VIII - Coibir a destruição de bens protegidos;
- IX - Disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;
- X - Criar um arquivo de imagem dos imóveis tombados;
- XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana.

**Art. 71.** Os investimentos na proteção da memória e do patrimônio cultural devem ser feitos preferencialmente nas áreas e nos imóveis incorporados ao patrimônio público municipal.

**Art. 72.** A identificação das edificações, obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e aprovadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE fazendo parte das políticas de desenvolvimento e sustentabilidade contidas nesta lei, observando-se os seguintes critérios:

- I - Historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II - Caracterização arquitetônica de determinado período histórico;
- III - Situação em que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;
- IV - Representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V - Raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI - Valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII - Valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;





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

**VIII - Valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.**

**Art. 73.** As edificações de interesse para preservação, segundo seus valores histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas à proteção com vistas a manter sua integridade e do conjunto em que estejam inseridas, sendo que na hipótese de seu perecimento a reconstrução não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação.

**Art. 74.** Ficam desde logo identificados e declarados como edificações, obras e monumentos de preservação, pelo só efeito desta Lei, os seguintes imóveis:

**I - Distrito Sede:**

- a) Casa da Cultura;
- b) Estação Ferroviária;
- c) Igreja Matriz;
- d) Igreja de Nossa Senhora da Penha;
- e) Escadaria Crhysantho de Jesus Rocha.

**II- No Distrito de Timbuí:**

- a) Antiga estação de trem;
- b) Casarão do João Fonseca;

**III- Na localidade de Irundi:**

- a) Igreja de Três Barras (1922);
- b) Capela de Nossa Senhora da Vitória.

**§ 1º.** Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, consideram-se notificados.

**§2º.** O Cadastro Imobiliário do Município procederá a inscrição do imóvel como bem tombado na lei do PDM, para efeito legal das restrições e incentivos fiscais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º. Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição, conforme esta lei.

§ 4º. Aplica-se às edificações particulares tombadas a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nesta lei.

§ 5º. Qualquer destes imóveis deverá passar pelo crivo do Conselho Municipal e/ou Estadual de Cultura. Levando em consideração o valor histórico das edificações.

**Parágrafo Único.** A localização dos monumentos tombados encontra-se no anexo desta Lei.

**SEÇÃO I**  
**O PROCESSO DE TOMBAMENTO**

**Art. 75.** O município, através do Conselho da Cidade - CONCIDADE, fará a notificação de tombamento ao proprietário ou posseiro em cuja posse estiver o bem imóvel.

**Art. 76.** Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

- I - Pessoalmente, quando domiciliado no município;
- II - Por carta registrada com aviso de recepção, quando domiciliado fora do Município;
- III - Por edital:
  - a) quando desconhecido ou incerto;
  - b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;
  - c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;
  - d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;
  - e) nos casos expressos em Lei.





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

**§ 1º.** Os órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel, serão notificados na pessoa de seu titular.

**§ 2º.** Quando pertencer ou estiver sob posse ou guarda da União ou do Estado do Espírito Santo, será cientificado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou o Conselho Estadual de Cultura, respectivamente, para efeito de tombamento.

**Art. 77.** O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

I - Os nomes do órgão do qual promana o ato, do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel a qualquer título, assim como os respectivos endereços;

II - Os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento;

III - A descrição do bem imóvel, com a indicação de suas características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação, se houver, estado de conservação, o nome dos confrontantes, em que quadra e que distância o separa da esquina mais próxima;

IV - A advertência de que o bem imóvel está definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sociocultural do Município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de recebimento da notificação;

V - A data e a assinatura da autoridade responsável.

**Art. 78.** Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, sempre que o proprietário o requerer, a juízo do Conselho da Cidade - CONCIDADE, se o mesmo se revestir de requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do Município.

**Parágrafo Único.** O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis,

devendo constar a descrição do bem imóvel e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.





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

**Art. 79.** No prazo desta Lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

**Art. 80.** A impugnação deverá conter:

- I - A qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;
- II - A descrição e caracterização do bem imóvel;
- III - Os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:
  - a) a inexistência ou nulidade de notificação;
  - b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos nos critérios desta Lei;
  - c) perecimento do bem imóvel;
  - d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.
- IV - As provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

**Art. 81.** Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - Intempestiva;
- II - Não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo anterior.
- III - Houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

**Art. 82.** Recebida impugnação, será determinada:

- I - A expedição ou a renovação do mandado de notificação do tombamento, na hipótese da alínea "a" do inciso III do artigo anterior.
- II - A remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho do Plano Diretor Municipal, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria





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

de fato e de direito arguida na impugnação no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

**Art. 83.** Findo o prazo do inciso II do artigo anterior, os autos serão levados à conclusão do Prefeito municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

**Parágrafo Único.** O prazo para a decisão final será de 45 (quarenta e cinco) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

**Art. 84.** Decorrido o prazo desta Lei, sem que seja oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho do Plano Diretor Municipal através de Resolução:

- I - Declarará definitivamente tombado o bem imóvel;
- II - Mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo sob a responsabilidade do Conselho da Cidade - CONCIDADE;
- III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

## **SEÇÃO II**

### **DOS EFEITOS DE TOMBAMENTO**

**Art. 85.** Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º. As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º. A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de 1 (um) ano.





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

**Art. 86.** Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

**Parágrafo Único.** Verificada urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

**Art. 87.** Sem prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor Municipal, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

**§ 1º.** A vedação contida neste artigo estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto ou empachamento.

**§ 2º.** Para efeitos deste artigo, o Conselho do Plano Diretor Municipal deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida desta Lei.

**Art. 88.** Os proprietários dos imóveis tombados gozarão de isenção no imposto predial e territorial urbano - IPTU de competência do Município ou de redução de 50 % (cinquenta por cento) no IPTU os proprietários de imóveis que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho.

**Parágrafo Único.** Após o tombamento pela municipalidade do imóvel, o proprietário poderá protocolar pedido de isenção ou redução do IPTU, conforme estabelecido no





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

PDM, no cadastro imobiliário que terá prazo de 120 (cento e vinte) dias para providenciar.

**Art. 89.** Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**Art. 90.** O Tombamento somente poderá ser cancelado através de Lei municipal:

I - A pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal desde que comprovado o desinteresse do poder público na conservação do bem imóvel, conforme disposto nesta lei, e não tenha sido o imóvel objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

II - Por solicitação do Conselho do Plano Diretor Municipal desde que o imóvel não tenha sido objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

**SEÇÃO III**  
**DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 91.** O Executivo municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

**Art. 92.** A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo município.

**CAPÍTULO VII**  
**DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**





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

**Art. 93.** O direito de uso especial para fins de moradia será atribuído de maneira coletiva em relação aos imóveis públicos municipais localizados no Município, conforme estipulado por esta lei, desde que tenham mais de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e sejam ocupados por uma população de baixa renda para fins residenciais, durante um período de 5 (cinco) anos consecutivos e sem oposição, quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

§ 1º. O pedido para a concessão de uso especial para fins de moradia pode ser realizado tanto de forma individual quanto coletiva.

§ 2º. Na concessão de uso especial mencionada neste artigo, será atribuída a cada possuidor uma fração ideal igual de terreno, independentemente das dimensões do terreno que cada um ocupe, a menos que haja um acordo específico entre os ocupantes, estabelecendo frações diferenciadas.

§ 3º. A fração ideal concedida a cada possuidor não pode exceder 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º. Procurar-se-á respeitar as atividades econômicas locais promovidas pelos próprios moradores, quando for do interesse da população residente, relacionadas à habitação, incluindo, entre outras:

I - Pequenas atividades comerciais;

II - Indústria doméstica;

III - Artesanato;

IV - Oficinas de serviços;

V - Agricultura Familiar.

§5º. O Município manterá a posse e a propriedade das áreas designadas para uso público.

§6º. Não serão considerados como possuidores, nos termos abordados neste artigo, aqueles que possuírem a propriedade ou concessão, em qualquer capacidade, de outro imóvel urbano ou rural em qualquer localidade.

**Art. 94.** O Município garantirá o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, seja de forma individual ou coletiva, em local distinto daquele que originou





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

esse direito, nos casos em que a habitação estiver situada em uma área de risco cuja condição não possa ser solucionada por meio de obras e outras intervenções.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Das Zonas Especial de Interesse Social – ZEIS**

**Art. 95.** As Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) são áreas territoriais com destinação específica para a produção e manutenção de habitação de interesse social, estabelecendo normas particulares de uso e ocupação do solo. Esse processo contínuo e progressivo abrange as seguintes situações:

I - A delimitação de áreas é realizada pelo Poder Executivo, levando em consideração a demanda habitacional prioritária, o que viabiliza parcerias e incentivos.

II - O Poder Executivo delimita áreas com o propósito de regularizar ocupações irregulares e clandestinas, integrando-as à cidade e promovendo a inclusão social das famílias envolvidas.

III - São considerados loteamentos de interesse social aqueles que atendem a padrões de qualidade de vida e à organização de equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

IV - Áreas destinadas à produção futura de moradia (estoque de áreas) são planejadas com parâmetros urbanísticos diferenciados, mais flexíveis que o lote mínimo padrão da cidade. Esses parâmetros condicionam o interesse de empreendedores imobiliários formais a fornecerem habitação com características de interesse social.

**Art. 96.** A designação de uma área como ZEIS faz parte dos programas de regularização fundiária e urbanística, oferecendo a possibilidade de utilizar instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, a serem estabelecidos por leis específicas, os quais incluem:





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

- I - Transferência do direito de construir;
- II - Consórcio imobiliário;
- III - Desapropriação.

**Art. 97.** As áreas de ZEIS são instituídas na sede urbana municipal de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 98.** O Município tem a prerrogativa de estabelecer Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com base na identificação das demandas para regularização fundiária e na necessidade de novos parcelamentos de interesse social.

**TÍTULO IV**  
**DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO DEMOCRÁTICA E**  
**PARTICIPAÇÃO POPULAR**  
**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Art. 99.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão consiste na integração de órgãos, entidades públicas e representantes da sociedade civil, visando promover um processo ininterrupto, dinâmico e adaptável de planejamento e gestão da política urbana.

**Art. 100.** No âmbito do Poder Executivo Municipal, estabelece-se o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, com os seguintes objetivos:

- I - Implantar e manter um Sistema de Informações Municipais atualizado;
- II - Proporcionar condições para a participação da sociedade civil na gestão municipal;
- III - Introduzir um processo permanente de planejamento nas formas de decisão e organização da Administração Pública;
- IV - Promover a integração das políticas públicas setoriais;





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

- V - Instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal das políticas urbanas;
- VI - Buscar a transparência e democratização dos processos de tomada de decisão sobre assuntos de interesse público;
- VII - Instituir processos de formulação, implementação e acompanhamento dos planos, programas e projetos urbanos;
- VIII - Viabilizar a articulação, otimização e estruturação administrativa;
- IX - Buscar a reestruturação tributária, financeira e legal.

**Art. 101.** As diretrizes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão abrangem as seguintes premissas:

- I - Ampliar a rede institucional envolvida no planejamento e gestão da política urbana para fomentar uma maior articulação e integração entre as áreas;
- II - Estabelecer clareza na definição das competências de cada órgão envolvido na política urbana, assim como regras de integração para agilizar o processo decisório;
- III - Fortalecer os canais de comunicação intersetorial, intergovernamental e com os municípios vizinhos;
- IV - Firmar parcerias com entidades e associações, públicas e privadas, em programas e projetos de interesse da política urbana;
- V - Manter interação com lideranças comunitárias;
- VI - Otimizar os recursos técnicos, humanos e materiais disponíveis;
- VII - Promover o aprimoramento constante dos servidores responsáveis pelo planejamento e gestão do desenvolvimento territorial, com ênfase na atualização do conhecimento dos conteúdos relativos à gestão urbana e à perspectiva de abordagem integrada do ambiente urbano;
- VIII - Sistematizar o sistema de informação para favorecer o planejamento e a gestão do desenvolvimento urbano e ambiental;
- IX - Integrar as bases de dados municipais.

**Art. 102.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:





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

- I. Conselho da Cidade (CONCIDADE);
- II. Outros conselhos existentes;
- III. Sistema de Acompanhamento e Controle;
- IV. Estrutura administrativa da Prefeitura;
- V. Poderes Legislativo e Executivo.

**Art. 103.** O órgão de planejamento do Poder Executivo Municipal gerenciará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

**Art. 104.** Para o funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, informações e equipe técnica necessária da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos – SEMOB, fornecerão informações necessárias ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

**CAPÍTULO II**  
**DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 105.** Este fundo tem como finalidade prover suporte financeiro para a implementação de políticas de desenvolvimento urbano relacionadas a:

- I - Constituição de reserva fundiária;
- II - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**§ 1º.** Os recursos do fundo destinam-se a dar suporte financeiro a implementação dos objetivos, programas e projetos decorrentes desta lei, devendo sua destinação estar especificada na proposta orçamentária.

**§ 2º.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão, prioritariamente, aplicados na execução dos programas de urbanização,





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

regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e de obras de infraestrutura prioritariamente nas Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 106.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU ficará diretamente vinculado ao Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMOB.

**Art. 107.** A gestão dos recursos do FMDU será de responsabilidade de seu Comitê Gestor, regulamentado por lei específica.

**Art. 108.** Constituirão recursos deste fundo:

- I - Receitas provenientes dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei;
- II - Juros, dividendos e quaisquer outras receitas decorrentes da aplicação de recursos do Fundo;
- III - Recursos provenientes do Estado, da União e outras receitas destinadas ao FMDU.

**CAPÍTULO III**  
**DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

**Art. 109.** O Sistema de Acompanhamento e Controle da Política de Desenvolvimento do Município tem como finalidades:

- I - Garantir a gestão democrática;
- II - Acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 110.** É assegurada a participação direta da população em todas as etapas do processo de gestão democrática da Política Urbana, por intermédio das seguintes instâncias de participação:

- I - Assembleias Regionais de Política Municipal;
- II - Audiências, Conferências Municipais e Consultas Públicas;





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

- III - Iniciativa Popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;
- IV - Conselhos instituídos pelo Poder Executivo Municipal;
- V - Conselho Municipal da Cidade;
- VI - Assembleias e reuniões para a elaboração dos instrumentos de planejamento orçamentário;
- VII - Programas e projetos com gestão popular;
- VIII - Sistema Municipal de Informações.

**Art. 111.** A participação dos munícipes em todas as fases do processo de planejamento e gestão da cidade deve ser pautada pela disponibilidade prévia de informações abrangentes e acessíveis, fornecidas pelo Executivo, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - Anualmente, o Executivo apresentará à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal da Cidade um relatório de gestão da política urbana e um plano de ação atualizado para o próximo período, a ser publicado no Diário Oficial do Município e disponibilizado para consulta aberta no portal de acesso à informação;
- II - O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, como instrumentos de planejamento orçamentário, incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor Municipal;
- III - A elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor Municipal, bem como de planos, programas e projetos setoriais e especiais de urbanização, serão conduzidos por meio de um processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo, como parte do modo de gestão democrática da cidade para a concretização de suas funções sociais;
- IV - O Executivo promoverá entendimentos com municípios vizinhos, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas em lei específica, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado;





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

**V** - Os planos integrantes do processo de gestão democrática da cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento urbano contidas na legislação específica, bem como considerar os planos intermunicipais de cuja elaboração a Prefeitura tenha participado.

**Art. 112.** O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o cidadão, preferencialmente em meio digital e progressivamente georreferenciados.

**§ 1º.** Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por meio de publicação anual na imprensa, disponibilizada na Prefeitura

Municipal de Fundão, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

**§ 2º.** O Sistema Municipal de Informações terá cadastro único que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

**Art. 113.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município deverão fornecer ao Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 114.** É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos,





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

processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

**SEÇÃO I**

**Das Audiências e Consultas Públicas**

**Art. 115.** Serão realizadas audiências públicas para empreendimentos ou atividades públicas ou privadas consideradas de impacto urbanístico ou ambiental e para os quais serão exigidos estudos estudo de impacto de vizinhança (EIV) e ambiental (EIA/RIA).

§ 1º. A convocação para as audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que a antecederem, por meio de divulgação e publicação em jornal regional; bem como a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da prefeitura.

§ 2º. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo.

§ 4º. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das Audiências Públicas.

**Art. 116.** As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os empreendimentos ou atividades e deve atender aos seguintes requisitos:

I - Ser convocada por edital com publicação local, podendo ocorrer em plataformas digitais e redes sociais;

II - Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - Ser dirigida pelo poder público municipal que, após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV - Garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

**Art. 117.** A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do município.

SEÇÃO II  
DA INICIATIVA POPULAR

**Art. 118.** A iniciativa popular na elaboração de leis, planos e projetos de desenvolvimento urbano fica assegurada.

**Parágrafo Único.** A iniciativa popular deverá atender ao disposto na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO IV  
DO CONSELHO DA CIDADE  
SEÇÃO I  
Da Finalidade e Atribuições

**Art. 119.** É instituído o Conselho da Cidade (CONCIDADE) de Fundão, configurado como um órgão colegiado permanente, dotado de funções deliberativas, consultivas e propositivas, incumbido de atribuições fiscalizatórias que abrangem o controle, monitoramento e acompanhamento das ações, programas e projetos relacionados ao Plano Diretor do Município.

**Parágrafo Único.** Com o intuito de garantir a eficácia na implementação e no funcionamento do Conselho da Cidade, serão alocados os recursos administrativos, operacionais e financeiros necessários.





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

**Art. 120.** O Conselho da Cidade (CONCIDADE) de Fundão é estabelecido como a instância máxima de deliberação no processo de planejamento e gestão municipal, bem como no contexto do Plano Diretor Municipal. Suas atribuições compreendem:

- I - Acompanhar e fiscalizar a execução do Plano Diretor Municipal (PDM), assegurando a conformidade com as disposições do PDM e das Leis complementares do Município;
- II - Interagir com outros conselhos municipais, promovendo a integração no controle social das ações de planejamento e implementação do PDM no município, e assessorar o Executivo e o Legislativo Municipal em funções consultivas, deliberativas e fiscalizadoras;
- III - Estabelecer ações prioritárias alinhadas à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- IV - Incentivar o fortalecimento institucional de conselhos relacionados à política de desenvolvimento urbano em Fundão;
- V - Fomentar a cooperação entre entidades governamentais e não-governamentais para identificar sistemas de indicadores voltados ao estabelecimento de metas e procedimentos para o monitoramento e aplicação das atividades ligadas ao desenvolvimento urbano em Fundão;
- VI - Acompanhar o desenvolvimento urbano do Município e propor ações de correção para distorções identificadas que impactem significativamente o espaço urbano municipal;
- VII - Acompanhar e participar do processo de elaboração do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretriz Orçamentária (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), visando à execução das prioridades de investimentos estabelecidas no PDM.
- VIII - Estabelecer um programa de formação contínua, visando a constante qualificação dos membros do CONCIDADE;
- IX - Responder às convocações do órgão coordenador do Sistema de Planejamento;
- X - Acompanhar a implementação dos instrumentos de Política Urbana e de Democratização de Gestão estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal, assim como aqueles criados por leis municipais, estaduais e federais;





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

- XI** - Colaborar na formulação de políticas e planos integrados para inclusão, eficiência de recursos, mitigação e adaptação à mudança do clima, e resiliência a desastres;
- XII** - Reforçar a comunicação do planejamento urbano, integrando as dimensões econômicas, sociais e ambientais para criar relações positivas entre áreas urbanas e rurais, fortalecendo o planejamento nacional e regional de desenvolvimento;
- XIII** - Elaborar, aprovar e aprimorar seu regimento interno com base nas diretrizes estabelecidas nesta lei;
- XIV** - Garantir transparência e participação popular nas discussões das políticas urbanas no Município e envolver todos os agentes na produção do espaço municipal;
- XV** - Promover e participar de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem como estudos sobre convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e propriedade urbana, a serem firmados com organismos públicos e privados;
- XVI** - Estimular a ampliação e aprimoramento dos mecanismos de participação e controle social, buscando integração com a rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais para fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável em Fundão;
- XVII** - Divulgar amplamente suas atividades e decisões para fortalecer a gestão urbana participativa;
- XVIII** - Promover a urbanização inclusiva e sustentável, e a capacidade para o planejamento e a gestão participativa, integrada e sustentável por meio da gestão de conhecimento;
- XIX** - Atuar como canal para discussões, sugestões, queixas e denúncias relacionadas às ações de implementação do PDM;
- XX** - Acompanhar o processo de atualização permanente do Plano Diretor;
- XXI** - Avaliar, auxiliar e deliberar sobre situações não contempladas ou não alinhadas com a política do Plano Diretor, decidindo sobre outros assuntos relacionados ao Plano Diretor e Leis pertinentes, desde que não seja competência exclusiva de outros conselhos;





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

**XXII** - Monitorar o cumprimento dos ritos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade para alterações nos instrumentos legais necessários à implantação das diretrizes de desenvolvimento estabelecidas no Plano Diretor Municipal;

**XXIII** - Acompanhar ações de regularização fundiária e urbanística;

**XXIV** - Analisar e emitir parecer sobre os processos atribuídos pelas Leis complementares do Plano Diretor do Município;

**XXV** - Propor e acompanhar o reenquadramento de usos do solo previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como o enquadramento de usos para casos não previstos, desde que comprovadamente não causem incômodos aos vizinhos, bem como o estabelecimento de normas edilícias para casos específicos, se comprovadamente necessário.

## **SEÇÃO II**

### **Da Aprovação e Composição**

**Art. 121.** O Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá ser objeto de revisão ou ratificação por meio de decreto, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da vigência desta lei.

**Parágrafo Único.** O regimento interno deverá regular o processo de criação, funcionamento e extinção de grupos de trabalhos específicos.

**Art. 122.** O Conselho da Cidade será constituído por 15 (quinze) membros com direito a voto e pelo mesmo número de suplentes, representando tanto o Poder Público municipal quanto a sociedade civil, conforme segue:

**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;





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- d) 01 (um) representante da Procuradoria Municipal, indicado pelo responsável do órgão;
- e) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, indicado pelo responsável do órgão.

**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 Timbuí;
- d) 01 (um) representante do Sindicato Rural de Fundão;
- e) 01 (um) representante de associação Pestalozzi de Fundão.

**Art. 123.** Para integrar o CONCIDADE, é imprescindível que a entidade esteja formalmente constituída.

§ 1º. O período de mandato dos conselheiros será limitado a no máximo 2 (dois) anos, admitindo-se a possibilidade de recondução.

§ 2º. As eleições dos membros do conselho não coincidirão com o início ou término dos períodos de gestão governamental do município.

§ 3º. Os representantes da sociedade civil serão antecipadamente indicados em reuniões preparatórias, sendo eleitos e empossados na primeira sessão ordinária.





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

§ 4º. É requisito que os representantes do Conselho da Cidade tenham residência no município.

§ 5º. Os representantes do Poder Público serão indicados pelo respectivo órgão e podem ser reconduzidos.

§ 6º. O Secretário(a) Municipal de Obras e Serviços Urbanos conduzirá através do exercício da presidência os trabalhos no CONCIDADE.

§ 7º. Os conselheiros não receberão remuneração pelo exercício de suas funções.

**Art. 124.** Serão convocados, quando pertinente e em consonância com a matéria em discussão, para integrar o Conselho da Cidade na condição de observadores, sem prerrogativa de voto:

I - Demais representantes dos órgãos colegiados do Município;

II - Representantes de órgãos estaduais vinculados ao planejamento territorial e ambiental;

III - Representantes de municípios contíguos;

IV - Representantes de outras entidades da sociedade civil.

**Art. 125.** O quórum mínimo para a realização das reuniões do Conselho da Cidade é de cinquenta por cento acrescido de um conselheiro com direito a voto.

**Parágrafo Único:** As deliberações do Conselho da Cidade serão consideradas válidas quando aprovadas por, no mínimo, dois terços dos conselheiros com direito a voto presentes na reunião.

**Art. 126.** O Conselho da Cidade poderá criar câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos de acordo com suas necessidades de trabalho.

**Art. 127.** O Poder Executivo Municipal assegurará o suporte técnico, operacional e financeiro necessário para o pleno funcionamento do Conselho da Cidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Parágrafo Único.** O respaldo técnico, operacional e financeiro será assegurado por intermédio dos instrumentos de planejamento orçamentário, buscando fornecer aos conselhos a infraestrutura, o pessoal e o espaço físico necessários para alcançar seus objetivos.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 128.** O Plano Diretor e as legislações complementares citadas nesta Lei deverão ser revisados, no mínimo, a cada 10 (dez) anos ou sempre que eventos significativos assim o exigirem, conforme os critérios estabelecidos no Estatuto da Cidade e deliberados pelo Conselho da Cidade.

§ 1º. Para efeitos de revisão, o prazo inicial considerado será a data de aprovação da primeira lei complementar relacionada ao Plano Diretor Municipal.

§ 2º. Os processos de revisão serão iniciados obrigatoriamente por meio de diagnósticos prévios, contemplando todos os aspectos pertinentes às adaptações pretendidas constantes na análise temática integrada.

**Art. 129.** Qualquer alteração na presente Lei ou nas legislações decorrentes do Plano Diretor exigirá a aprovação do CONCIDADE, após sua prévia apresentação em Audiência Pública.

**Art. 130.** Deve o Poder Público desenvolver o Plano de Ação e Investimentos, em Lei própria, devendo garantir seu atendimento que deve ser revisto sempre que julgado pertinente, em conformidade com as prioridades e restrições da administração municipal.

**Parágrafo Único.** O Plano de Ação e investimento deverá ser aprovado pelo Conselho da Cidade e confeccionado no prazo máximo de 12 meses após a publicação desta Lei.





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

**Art. 131.** A continuidade da execução das ações, programas e projetos em andamento está garantida, sem prejudicar a implementação do disposto nesta lei.

**Art. 132.** A vigência das licenças e demais atos realizados anteriormente à promulgação desta lei é garantida, em conformidade com a legislação então vigente.

**Parágrafo Único.** Se os efeitos do ato se encerrarem por qualquer motivo, qualquer solicitação subsequente deverá cumprir os requisitos estabelecidos nesta lei e na legislação pertinente ao Plano Diretor Municipal.

**Art. 133.** Os condomínios residenciais ou de recreação, ainda que situados na área rural do município, poderão ser implantados ou regularizados a pedido da parte interessada e cadastrado como imóveis urbanos, desde que obedeçam a área mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), por unidade (chácara), e reservada 50% (cinquenta por cento) da área total para fins de preservação ambiental.

§ 1º. Para fins do que dispõe o caput deste artigo, serão apresentados projetos de infraestrutura viária, iluminação, sanitário, de captação e distribuição de água, além de coleta de resíduos sólidos para destinação final pelo município.

§ 2º. Constituem infringência à legislação municipal, estadual e federal o parcelamento do imóvel rural ou urbano, a edificação e a comercialização sem observância desta lei e demais legislação atinente à espécie.

§ 3º. Nenhuma edificação será permitida em áreas de preservação permanente (APP), sujeitando o infrator às penalidades administrativas, civis e criminais.

§ 4º. As margens dos rios Fundão, Timbuí e Reis Magos serão de livre acesso ao público, não sendo permitida a edificação no limite de 30 metros de cada lado em todo o perímetro urbano do Município.

§ 5º. Não será permitida a privatização ou cerca em áreas de praia e de rios em todo o perímetro urbano do município.

§ 6º. Não será concedida a licença, anuência ou a prática de qualquer ato que vise ao desmatamento para fins de edificação na área rural do município.





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

**Art. 134.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito,  
em 28 de agosto de 2024.



**GILMAR DE SOUZA BORGES**  
Prefeito Municipal





Plano Diretor  
2014-2019

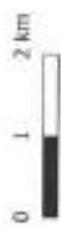
**EDIFICAÇÕES TOMBADAS**

**Legenda**

- RODÍPULOS FUNDO**
- RS-201
  - RS-018
  - RS-414
  - RS-262
  - RS-264
- EDIFICAÇÕES TOMBADAS**
- 1 - Casa da Cultura
  - 2 - Estação Ferroviária
  - 3 - Igreja Mater San Joã
  - 4 - Igreja Nossa Senhora da Penha
  - 5 - Casa da Cidadania
  - 6 - Capela Nossa Senhora do Voto (1878)
  - 7 - Antiga Estação de Trem (Tremal)
  - 8 - Cozinha João Francisco (Tremal)
  - 9 - Igreja Trás Altas (1916)

Município de Serra  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM  
Mapa Edificações Tombadas

Responsável Técnico: *(assinatura)*  
Eng.º Roberto do Carmo Mendes - CR 22816-6



Fonte: SQA, 2019  
Elaborado por: SQA, 2019  
Data: 04/04/2019





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 1

**DIA: 09/08/2023**

**HORÁRIO: DAS 19h ÀS  
21h**

**FUNDÃO-ES**

**LOCAL:  
CÂMARA MUNICIPAL DE  
FUNDÃO**

**CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

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

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

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

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



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

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

**Foto 01: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 02: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 03: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 04: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023



**Foto 05: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 06: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 07: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 08: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 09: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 10: Audiência Pública 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023



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

**LISTA DE PRESEÇA**

Nº	NOME	TELEFONE
1	Rouvenator Rompimoli Espinosa	(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	Suzeneza 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	Bertrig Donatle Kurodakis	(27) 997465880
16	Marcelo Anna Soares	27 999212266
17	GULEUER DE CARLI HELMER	(27) 998269321
18	SOAR CARLA A. WUTHOLSKY	27. 999241897

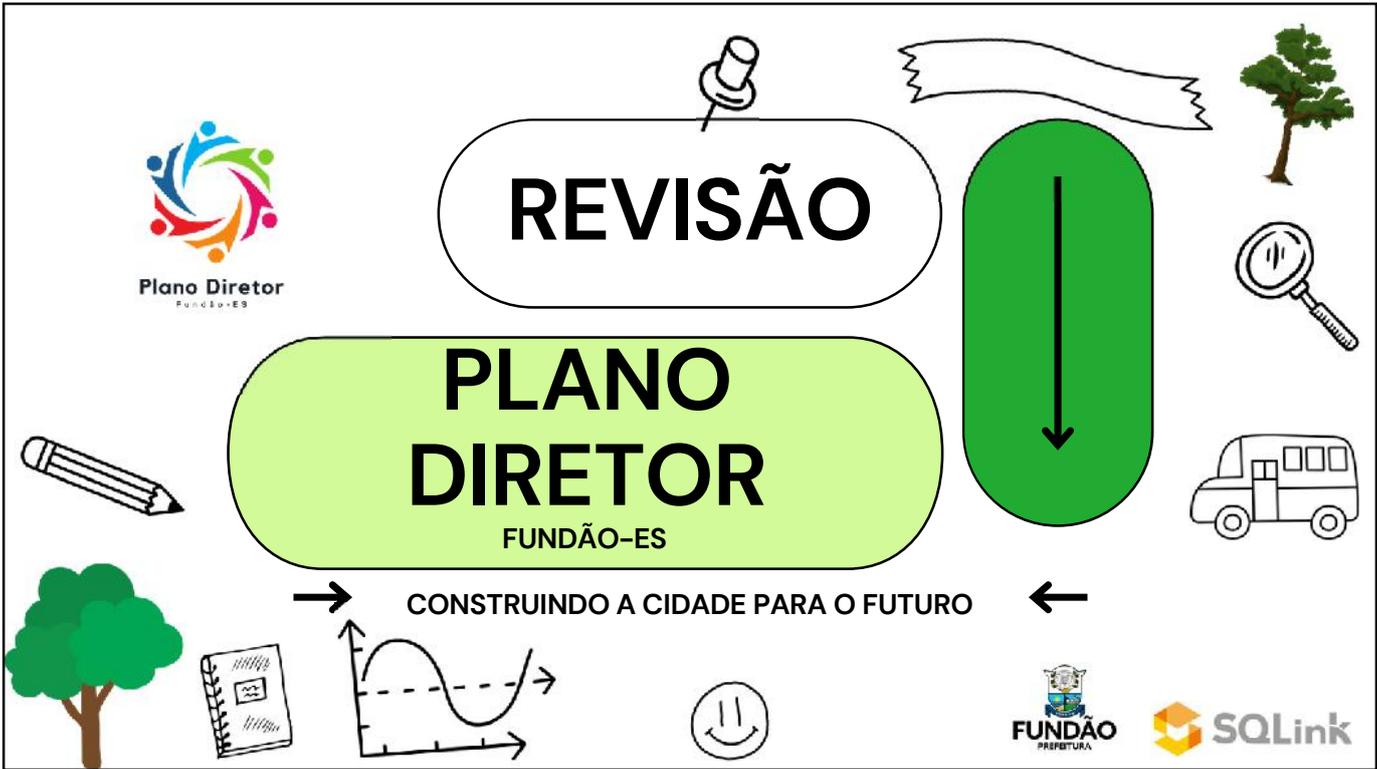


19	Debra Ribeiro	Account	(27) 99509.5985
20	Edrardo Luiz	RAPTA DA FONSECA	(23) 988139018
21	Scarlatta Gomes	OLIVEIRA	(22) 99936.0844
22	Elizabeth Abreu	Fonseca	(22) 996343405
23	Luciano Martins	Bassete	(27) 9.9355.1157
24	<del>Ala</del>		27 937 81 86 03
25	Fauzi Rite Saby		22 9.9952.8909
26	Hernique Borges	Simes	27 99752.5839
27	Cláudio Marcia	da O. Barros	27 99691.2453
28	Felicit Tersch	FIGUEIRO	27 99750.8420
29	Osvaldy Soares	Nezama	27 99851.7448
30	Josin Buarque	S. J. J. J. J.	9 9947.69 55
31	Yanilla	Buenos Aires	27 003 552125
32	Yamira	Yaguajay	27 996153908
33	Yolanda	Edwards	27. 99875-1272.
34	Yvonne	Remonde	27. 9999935394
35	Yvonne	Reis	27 997370133
36	Yvonne	Remonde	27 998118112
37			
38			
39			
40			
41			





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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

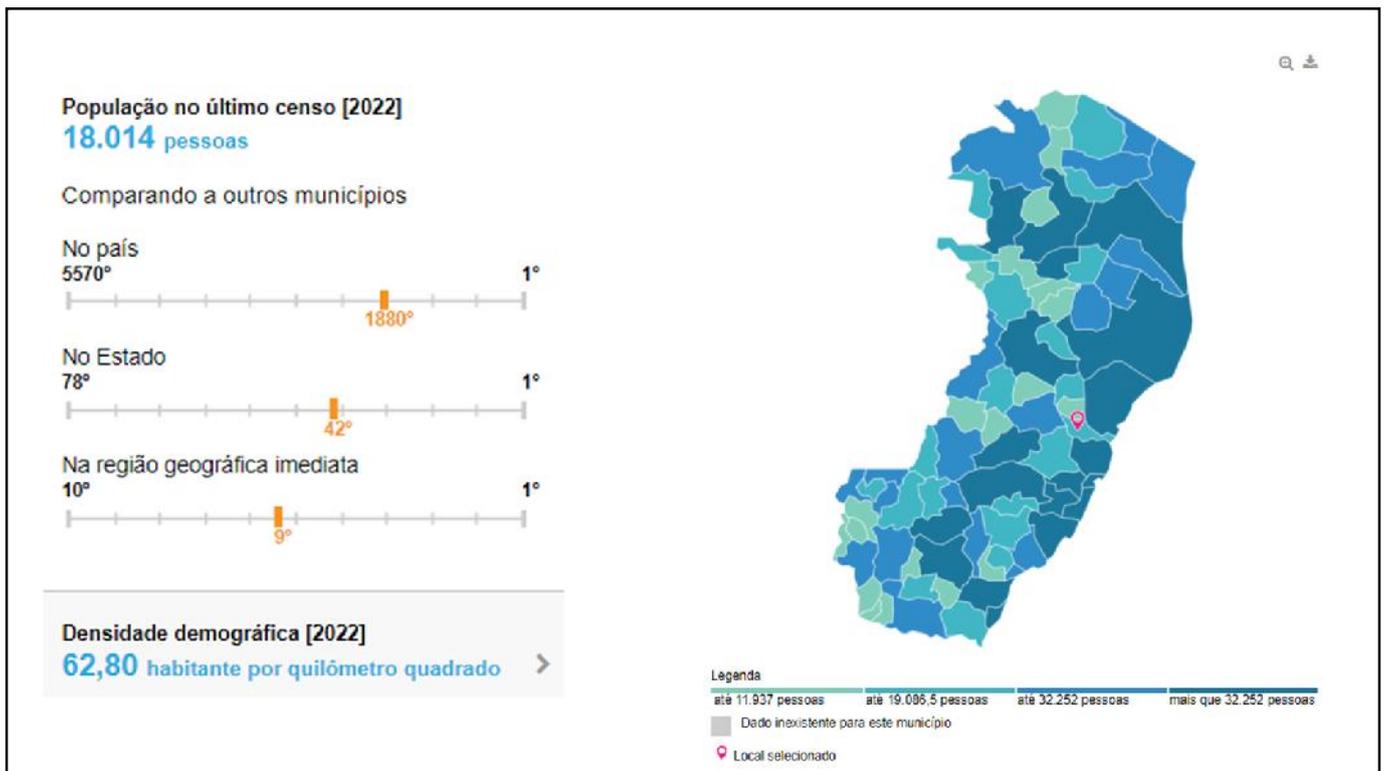
# Que Cidade é Fundão?



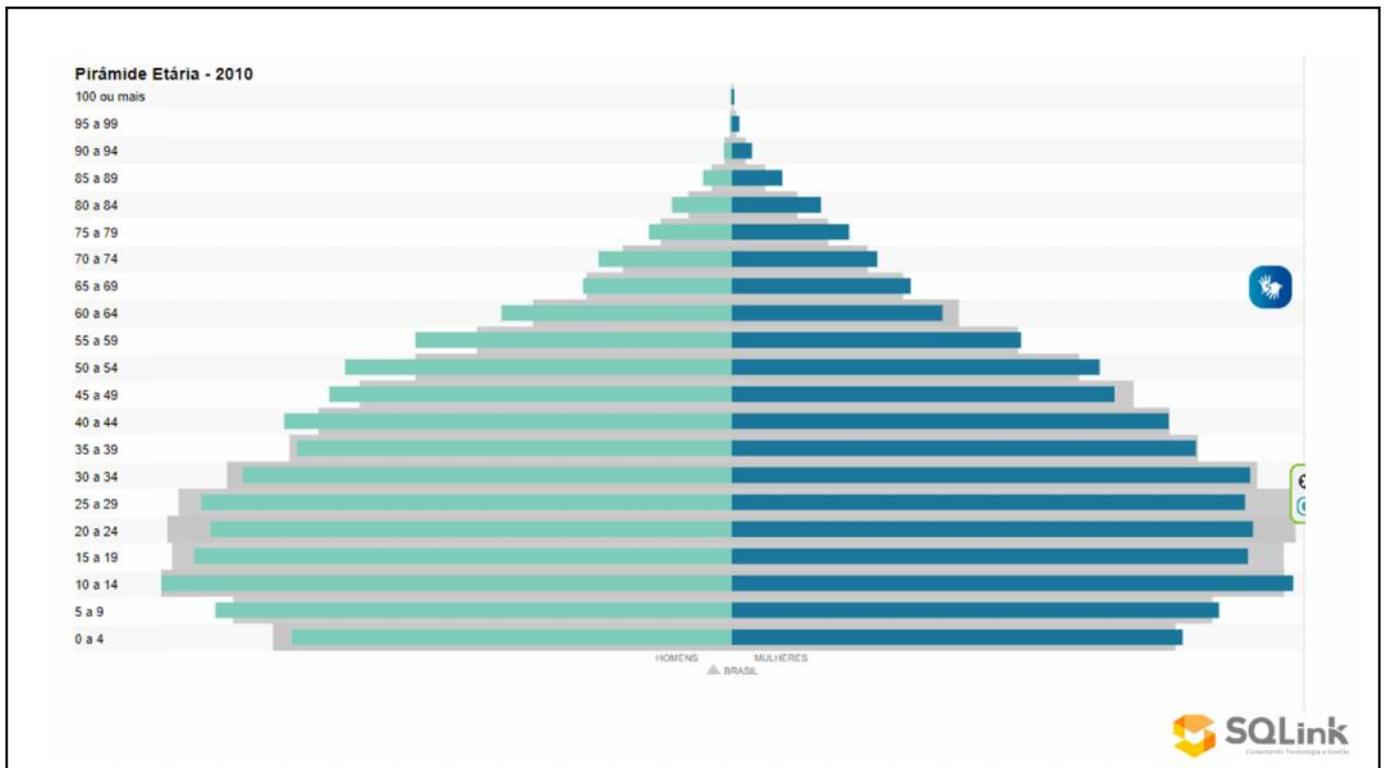
12



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



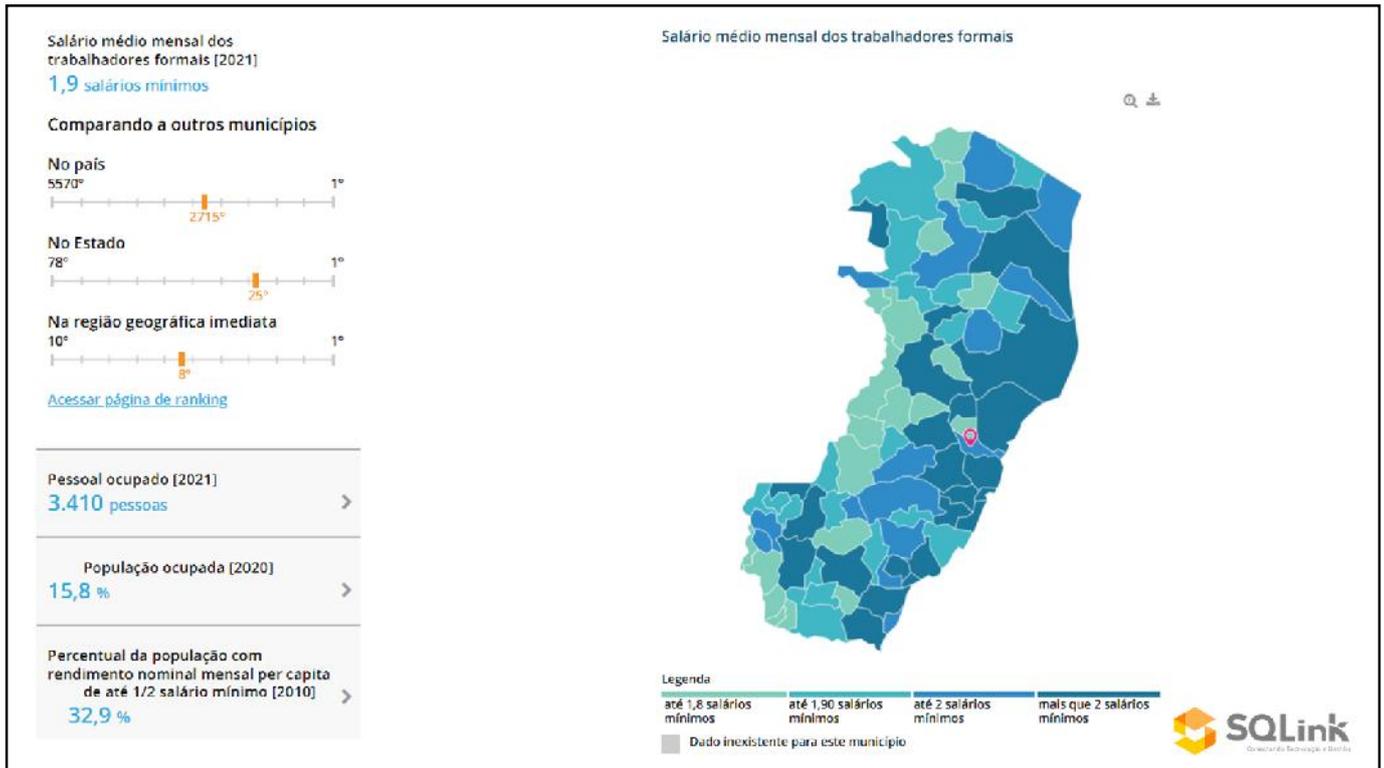
13



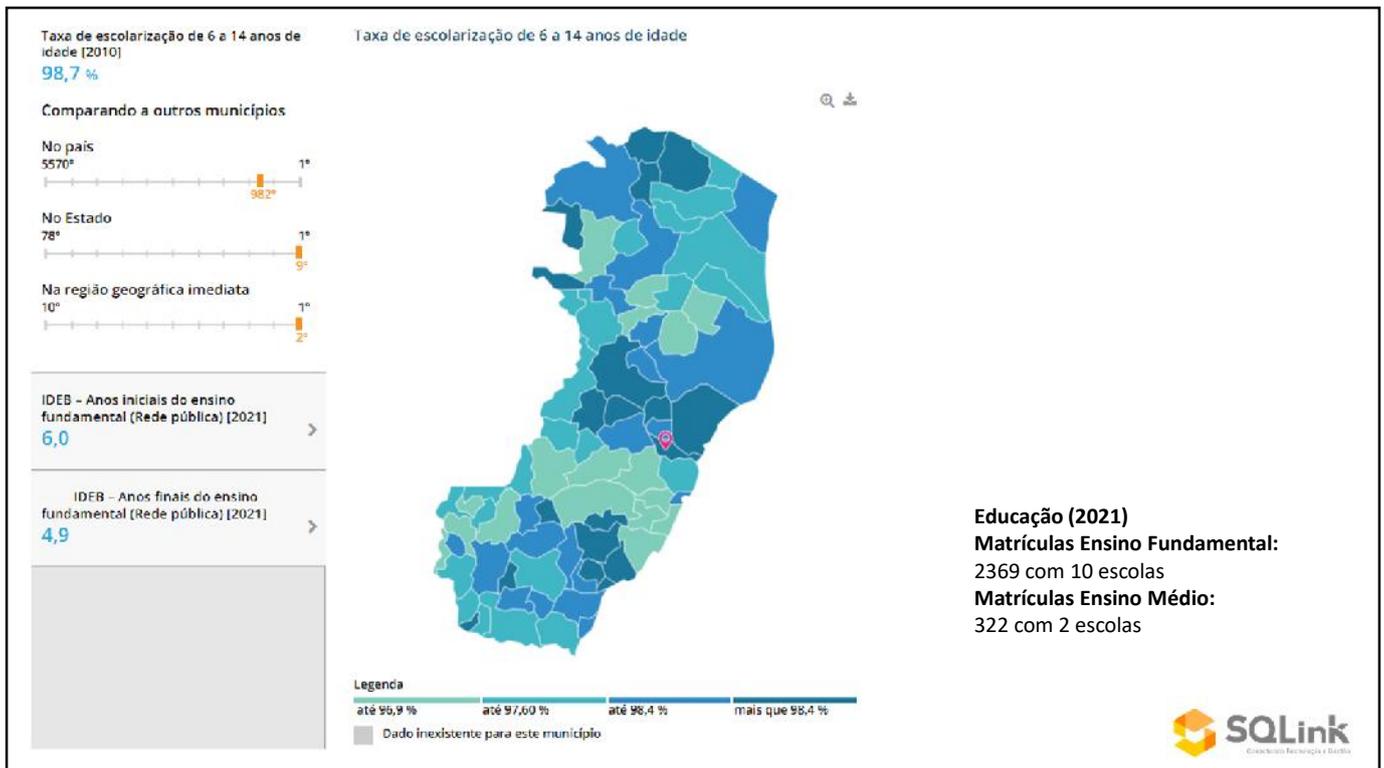
14



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



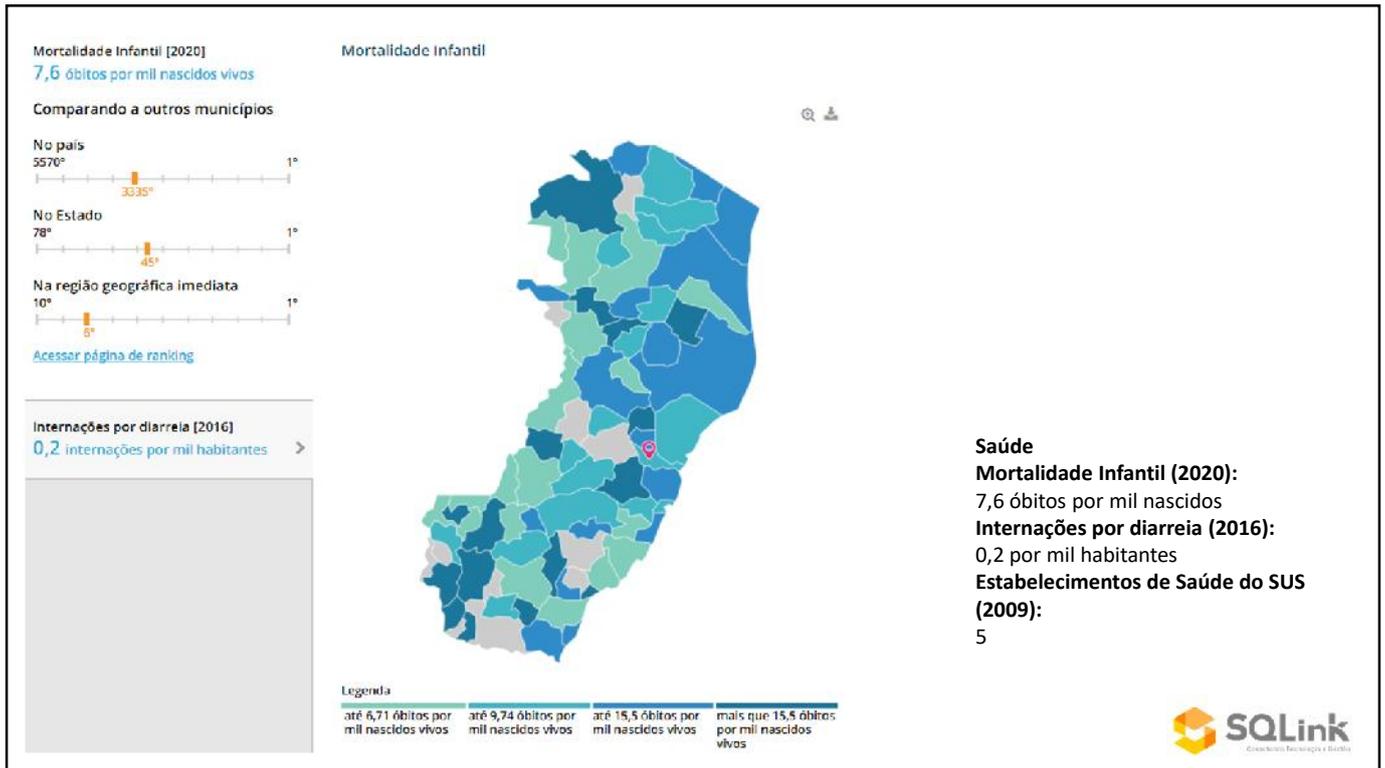
15



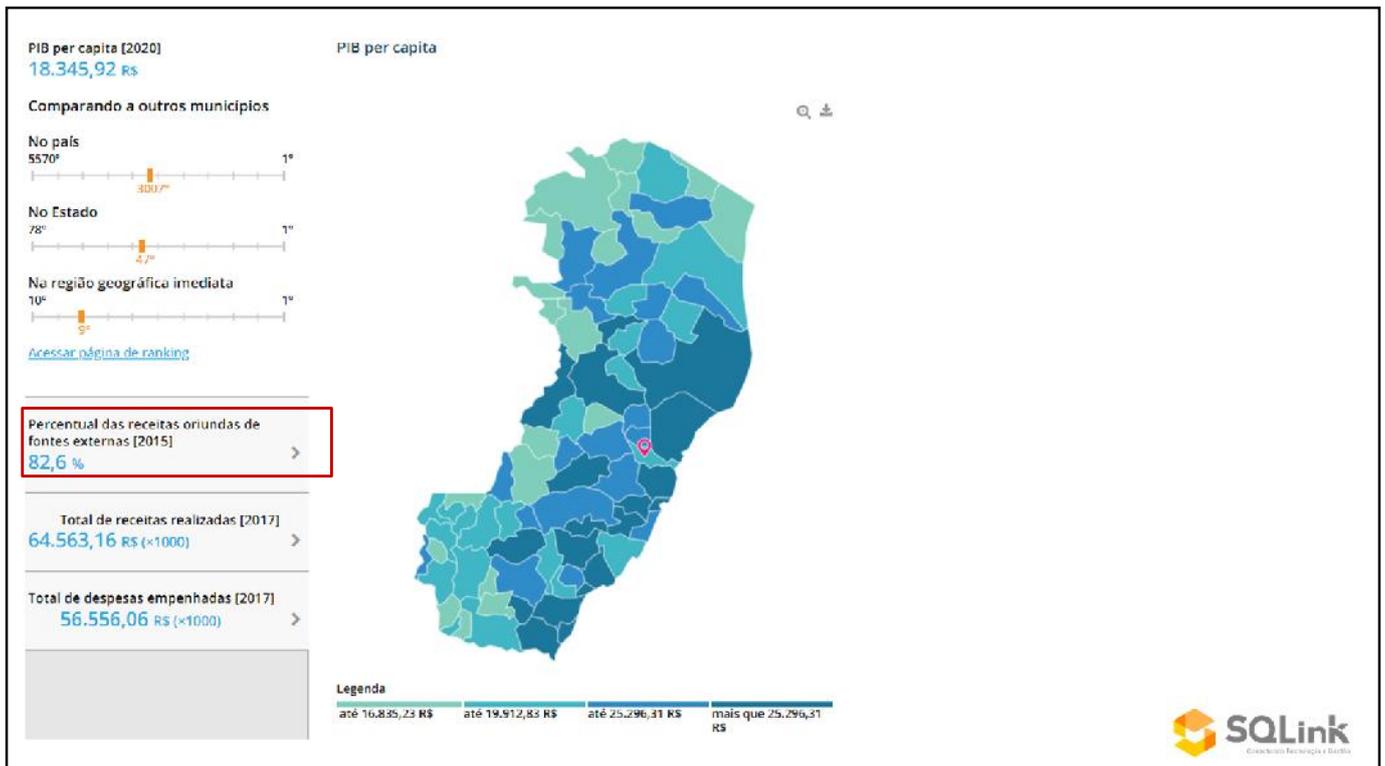
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



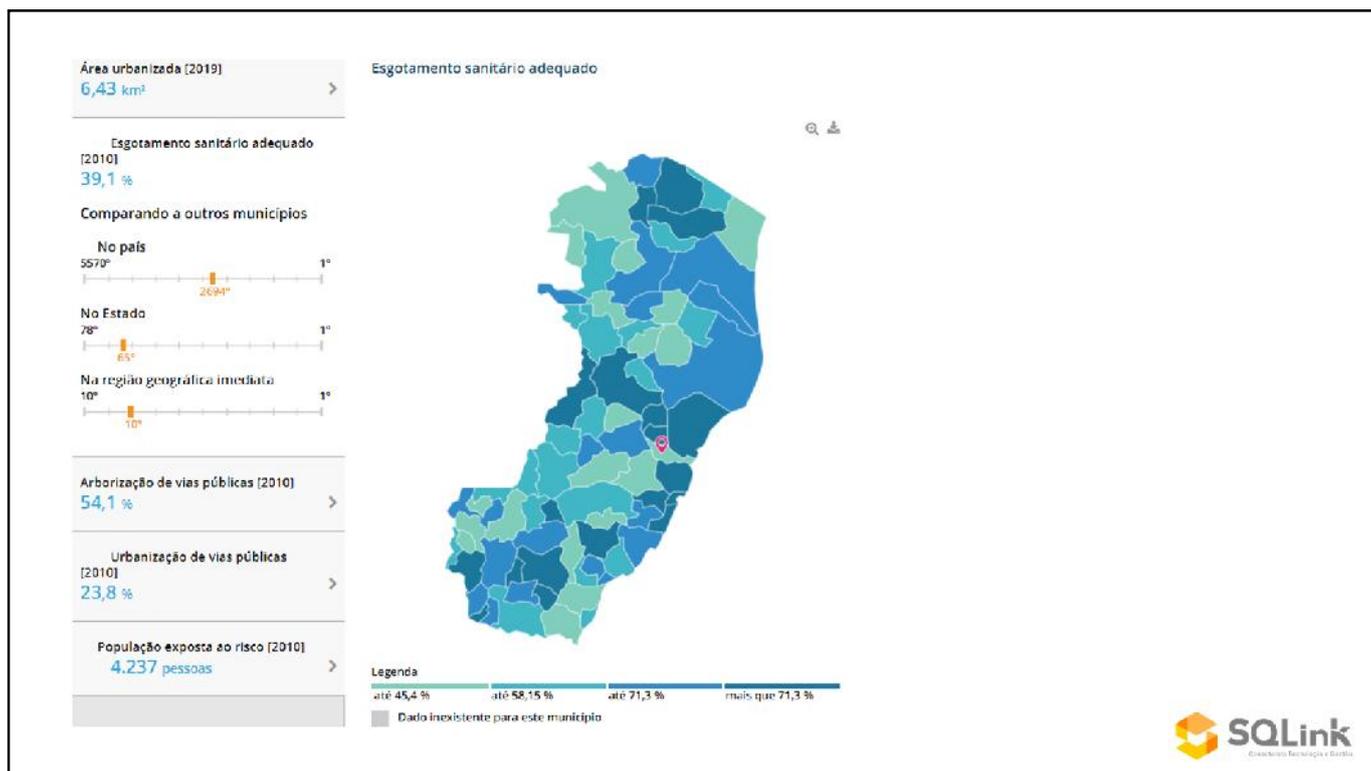
17



18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

# FUNDÃO

**Qual a cidade que  
queremos?**



21

# FUNDÃO

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



22



# FUNDÃO

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



23

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



24



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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



25

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



26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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



27

# Breve Conclusão



Plano Diretor  
Fundão-ES



28



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

*Obrigado!*





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – FASE 2

**DIA: 28/09/2023**

**HORÁRIO: DAS 19h ÀS  
21h**

**FUNDÃO-ES**

**LOCAL:  
Câmara Municipal**

**CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES**

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

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

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

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



**Foto 01: Audiência Pública 2 – FASE 2**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 02: Audiência Pública 2 – FASE 2**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 03: Audiência Pública 2 – FASE 2**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 04: Audiência Pública 2 – FASE 2**



Fonte: Acervo SQLink, 2023



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



**LISTA DE PRESENÇA**

Nº	NOME	TELEFONE
1	Charmin Costa Soares	(27) 9913572601
2	Renata Theres Sil	(27) 99625-9192
3	Jenyfê Alencar Lopes Martins	(16) 99146-4103
4	Paula Karyslyne Aguiar	
5	Prossperito Joaquina Figueira	(27) 99870-6679
6	Vanessa Regina Floris.	(27) 999545411
7	Rosângela Beatriz 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 Novaes	07 39888 0412
16	Regiane de Jesus	27 992931581
17	Thays de Jesus Santos Binda	27 991054641
18	Thays de Jesus Santos	



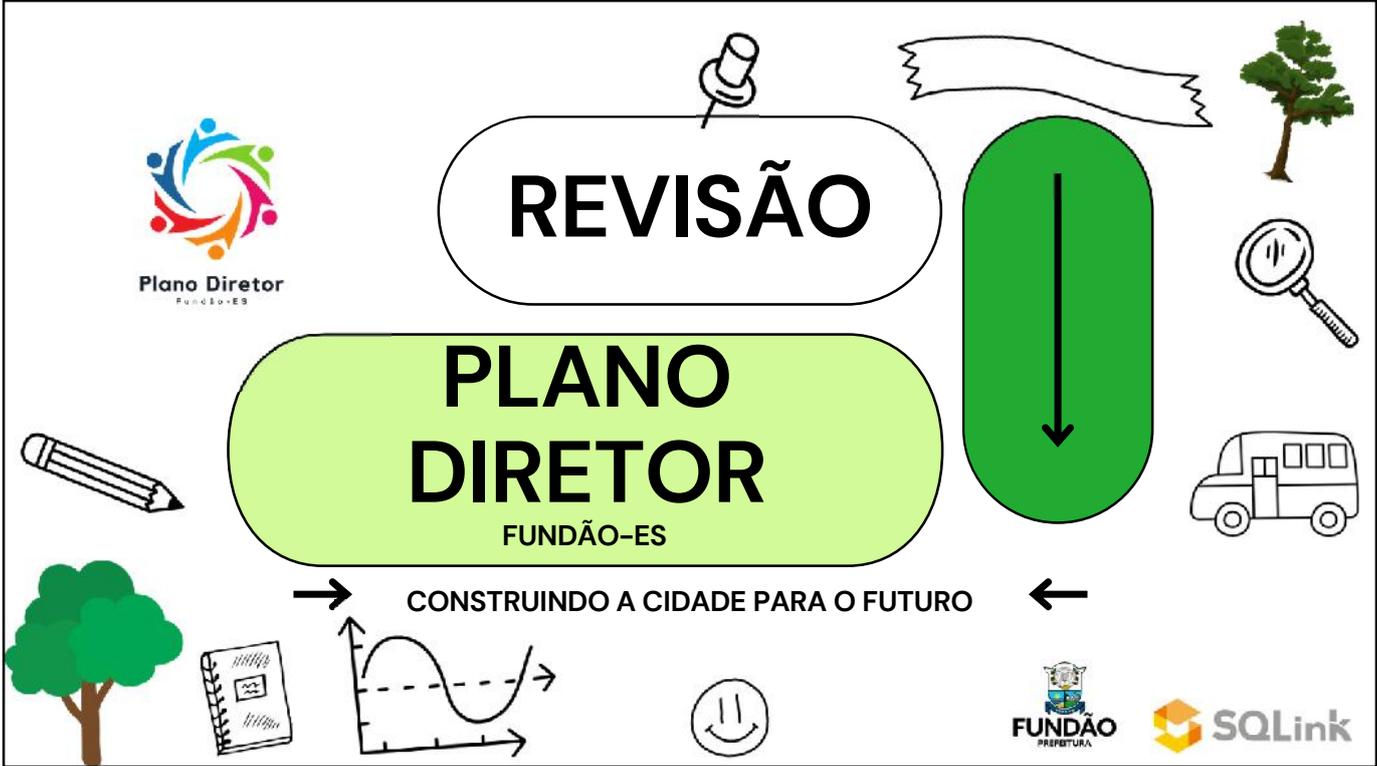


19	Felux TEGUI FERRUCIO	(97199475084 20
20	Helcio Rodrigues Perato	27 99737 0133
21	Luciano Martins Besselho	23 9.9255 1157
22	José Lucas Castro Lício:	22 9 96183150
23	SOAR CARLOS A. WITTENBERG	22 - 999241892
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		





1



2



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



## FASE 2

# Diagnóstico



3

## ITENS AVALIADOS

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

- Uso e Ocupação do Solo.

- Capacidade de Atendimento e distribuição das infraestruturas.

- Uso e Ocupação do Solo Atual.

- Expansão Urbana

- Condições gerais de Moradia

- Condições gerais de acessibilidade e mobilidade

- Capacidade de Investimento

- Estrutura e Funcionamento dos Conselhos

- Resultado final da Análise temática integrada.

- objetivos para o desenvolvimento municipal.



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, 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

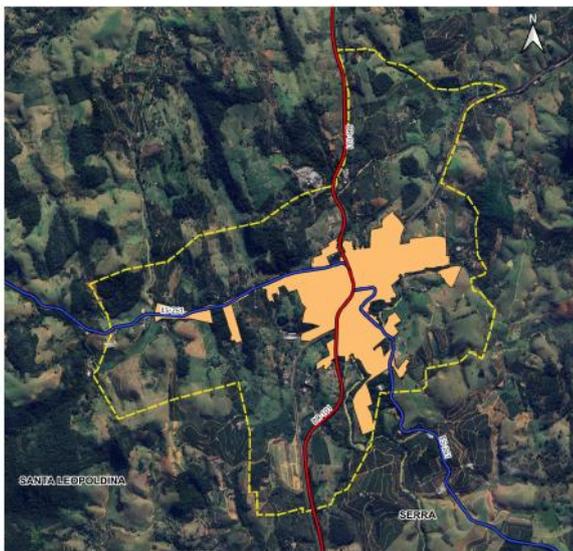
Avaliação das Áreas Ambientais (Nativa e Florestas)

Avaliação das Áreas com alta inclinação (topografia)

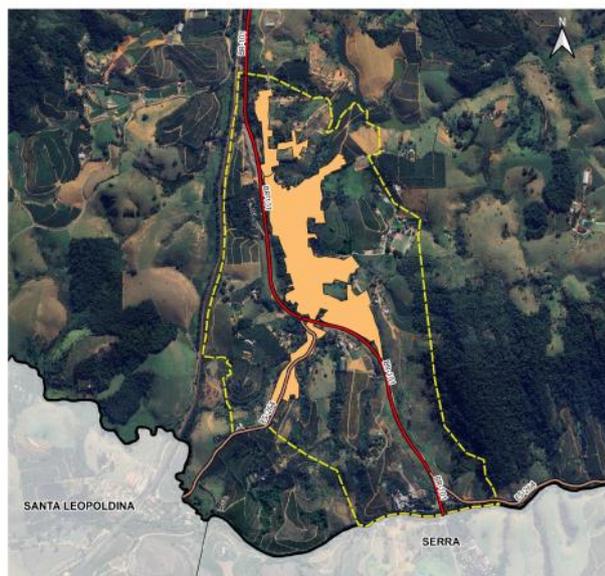
Avaliação da hidrografia (rios, lagos, nascentes)



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

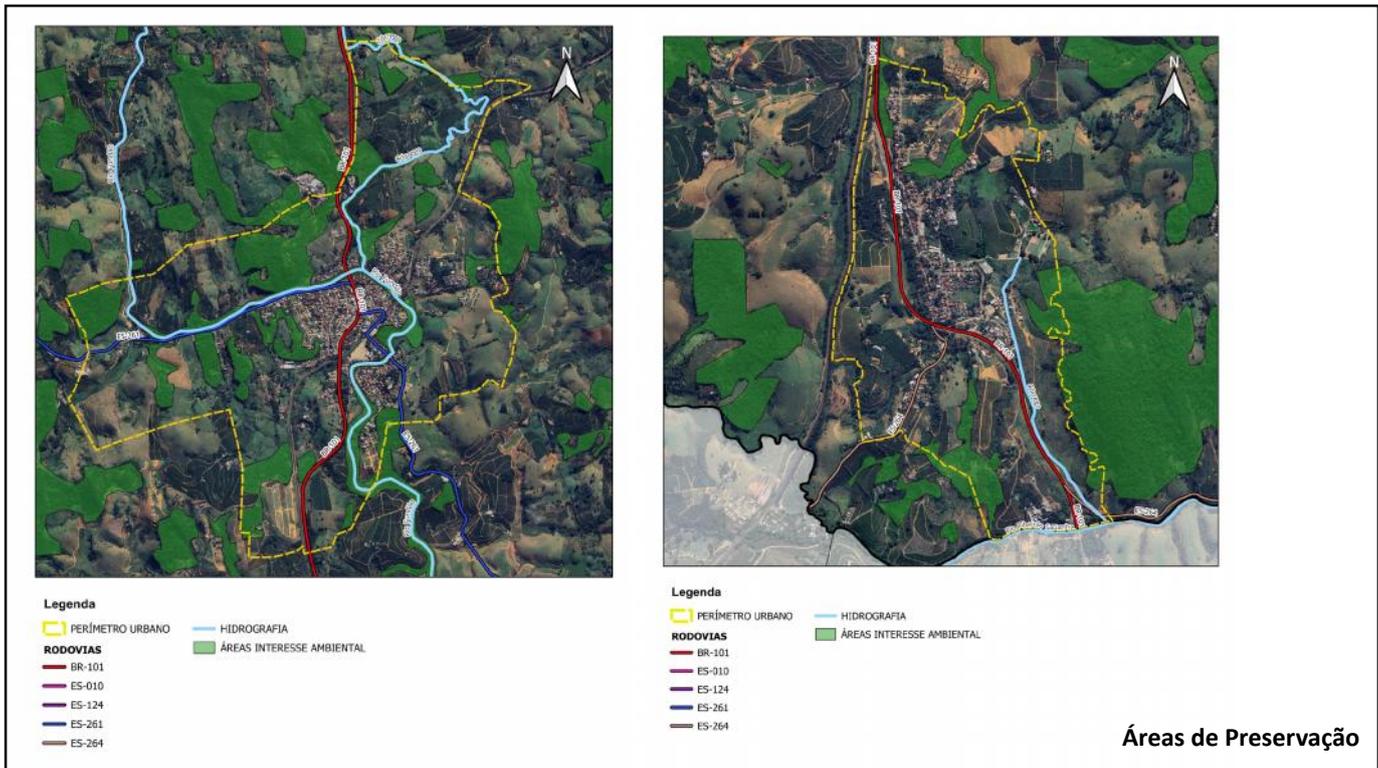
6



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



7



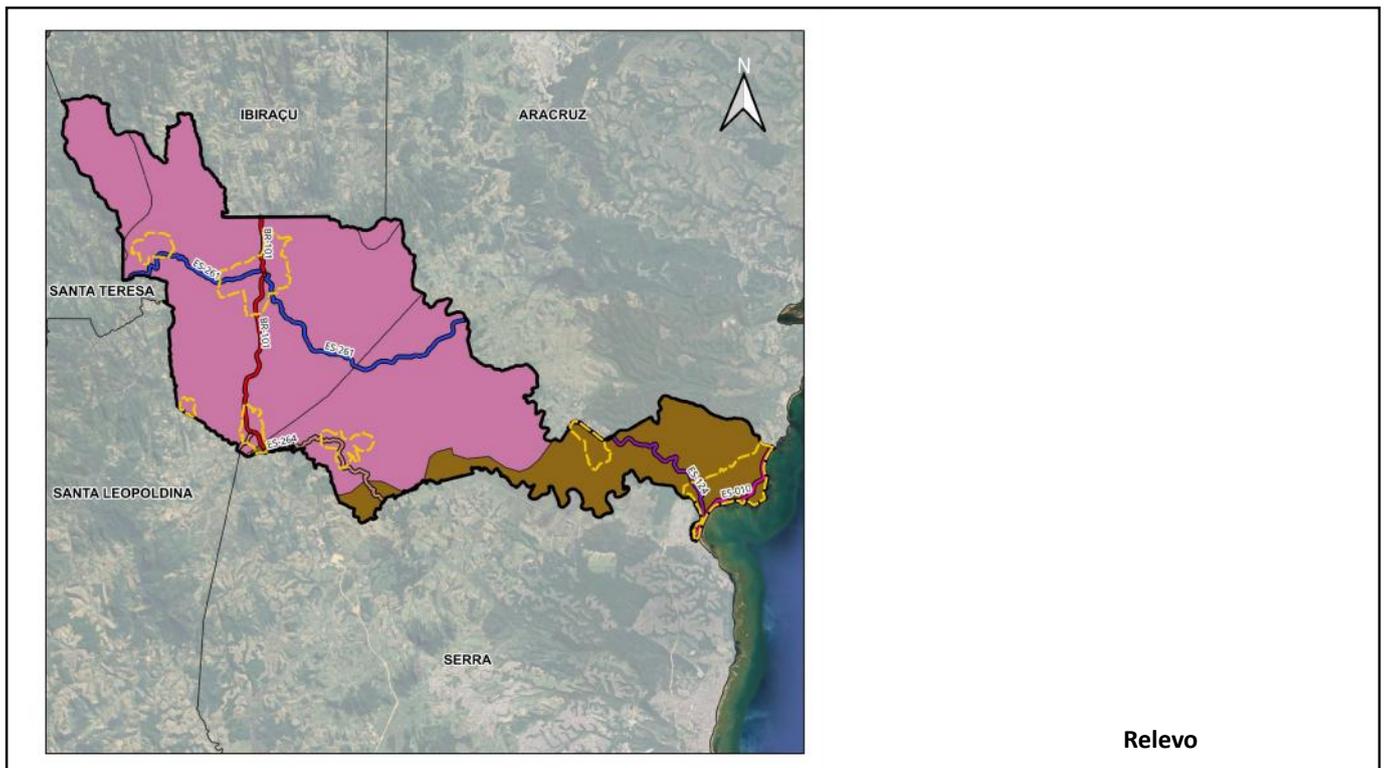
8



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



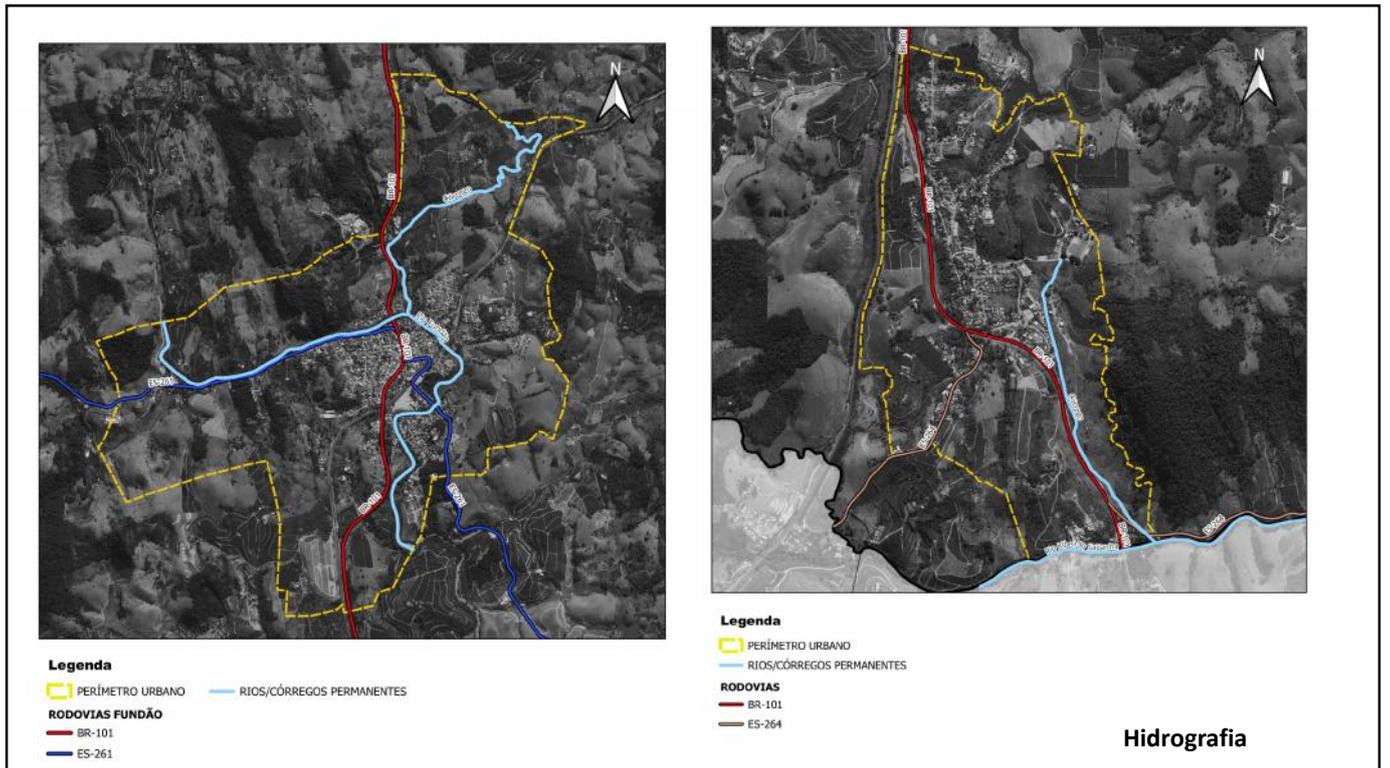
9



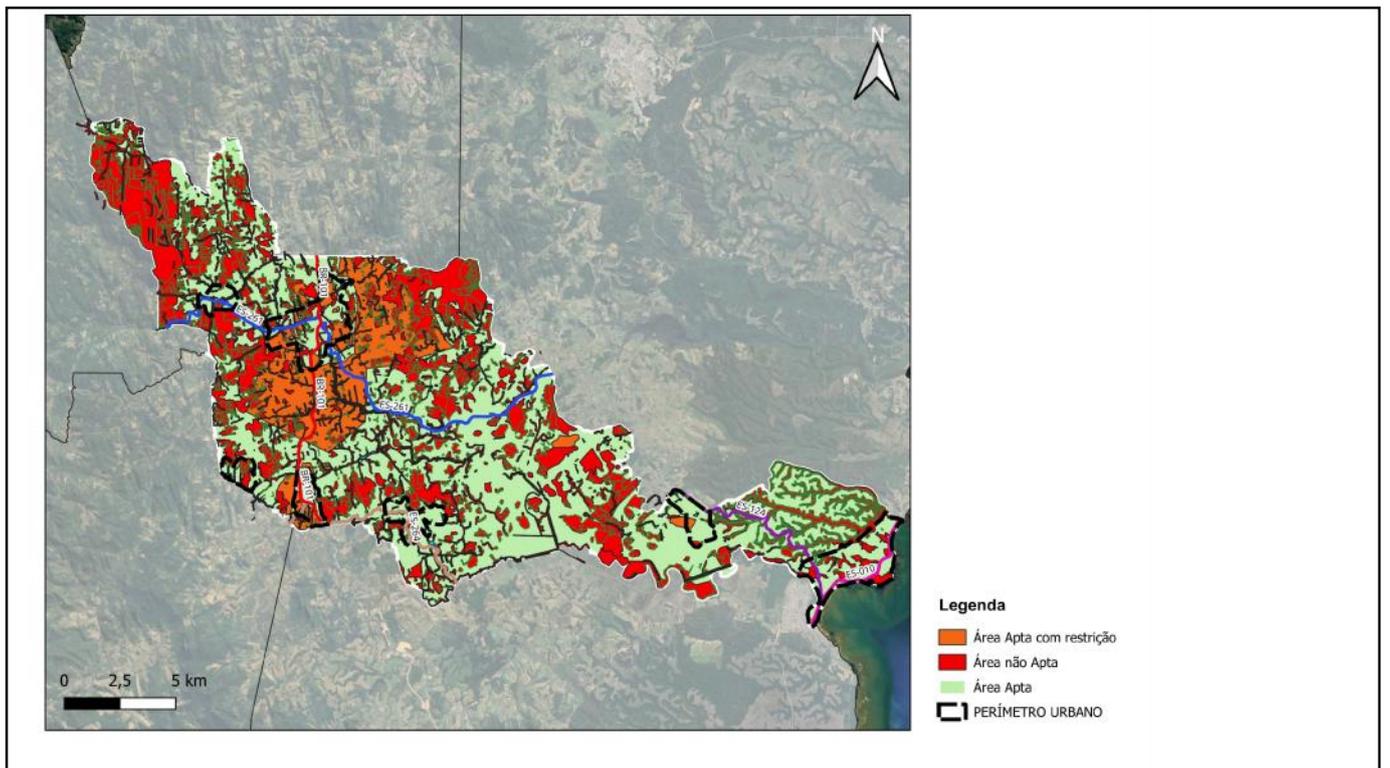
10



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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!!

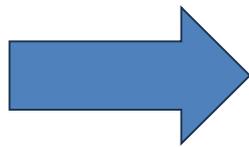
Quais as ações que o Plano Diretor pode ter sobre os temas?

Identificação das falhas de infraestrutura IBGE

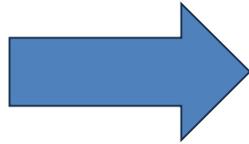


14

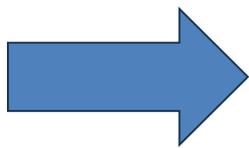




CONHECER A POPULAÇÃO – ÍNDICES DO IBGE

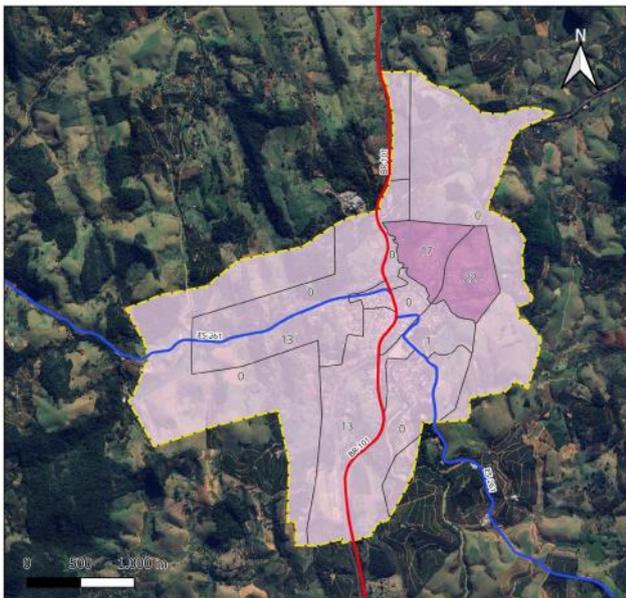


CONHECER OS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA



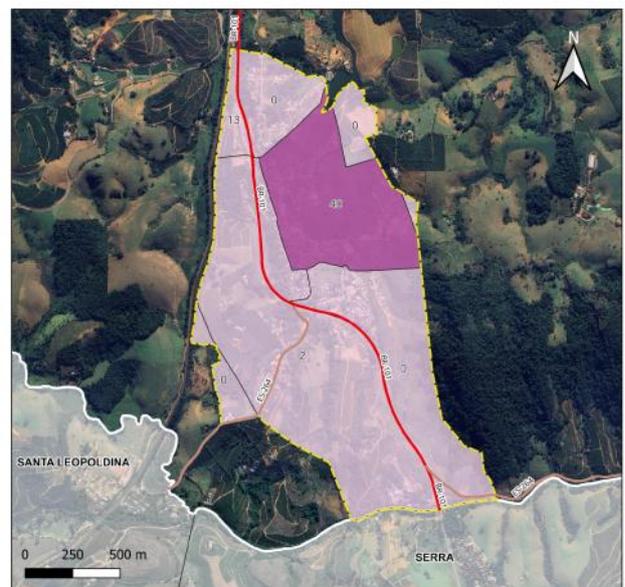
CONHECER O ENTORNO DOS DOMICÍLIOS – IBGE/VISITA

15



**Legenda**

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



**Legenda**

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

Esgoto

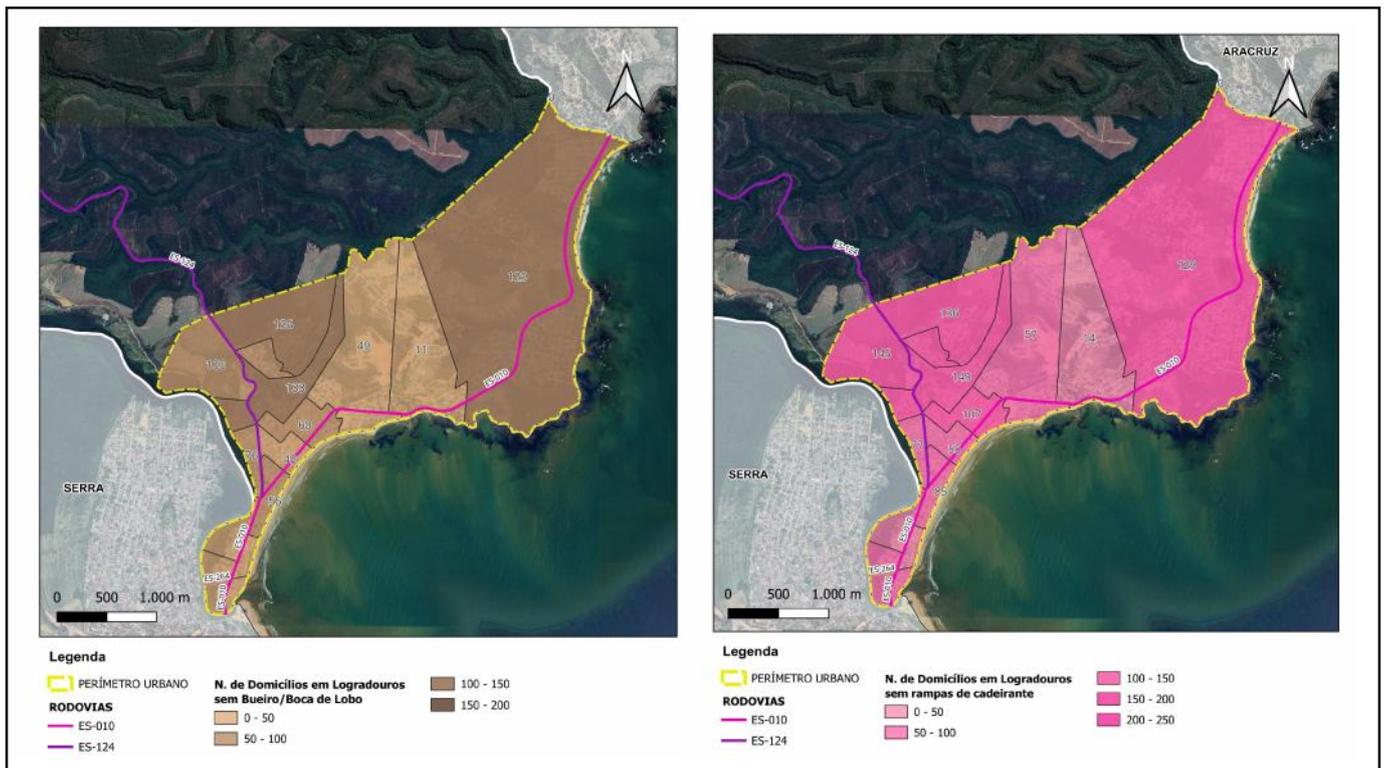
16



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



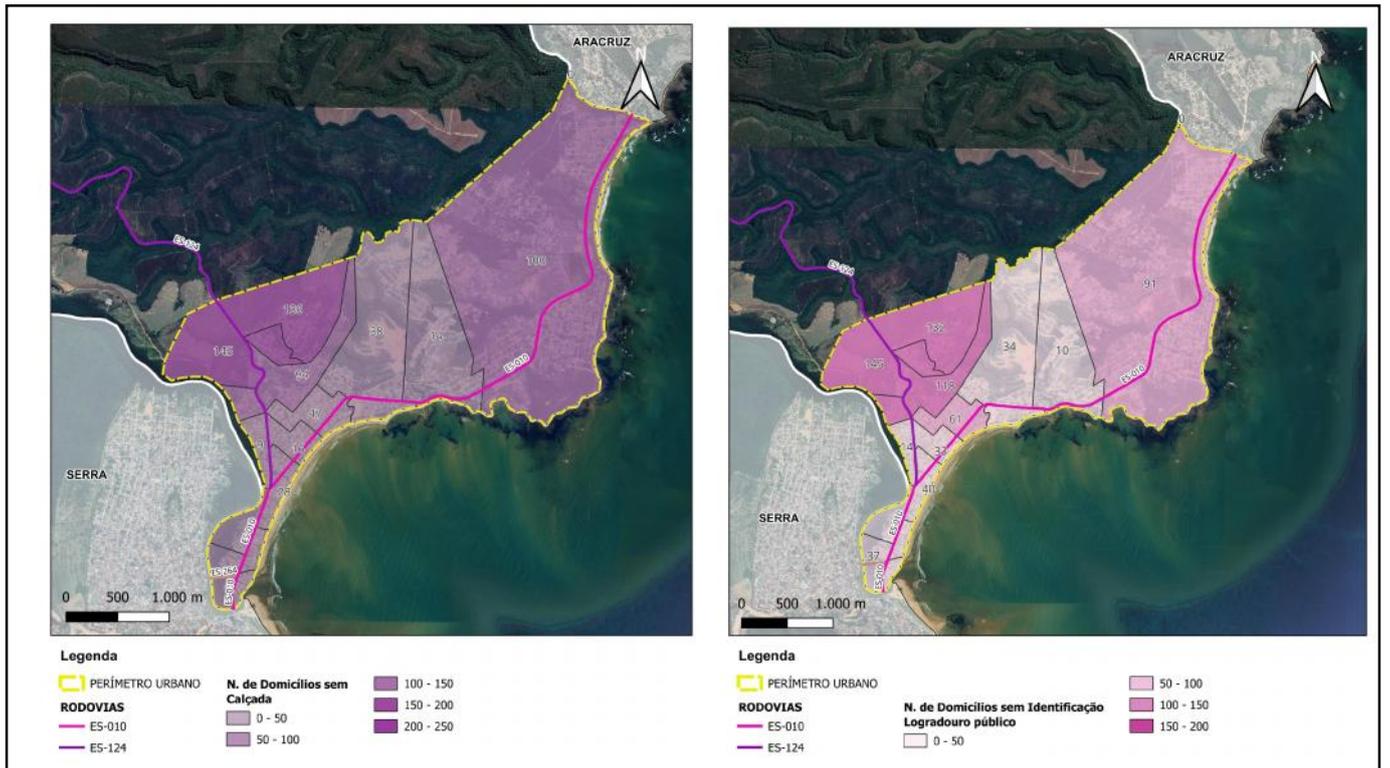
17



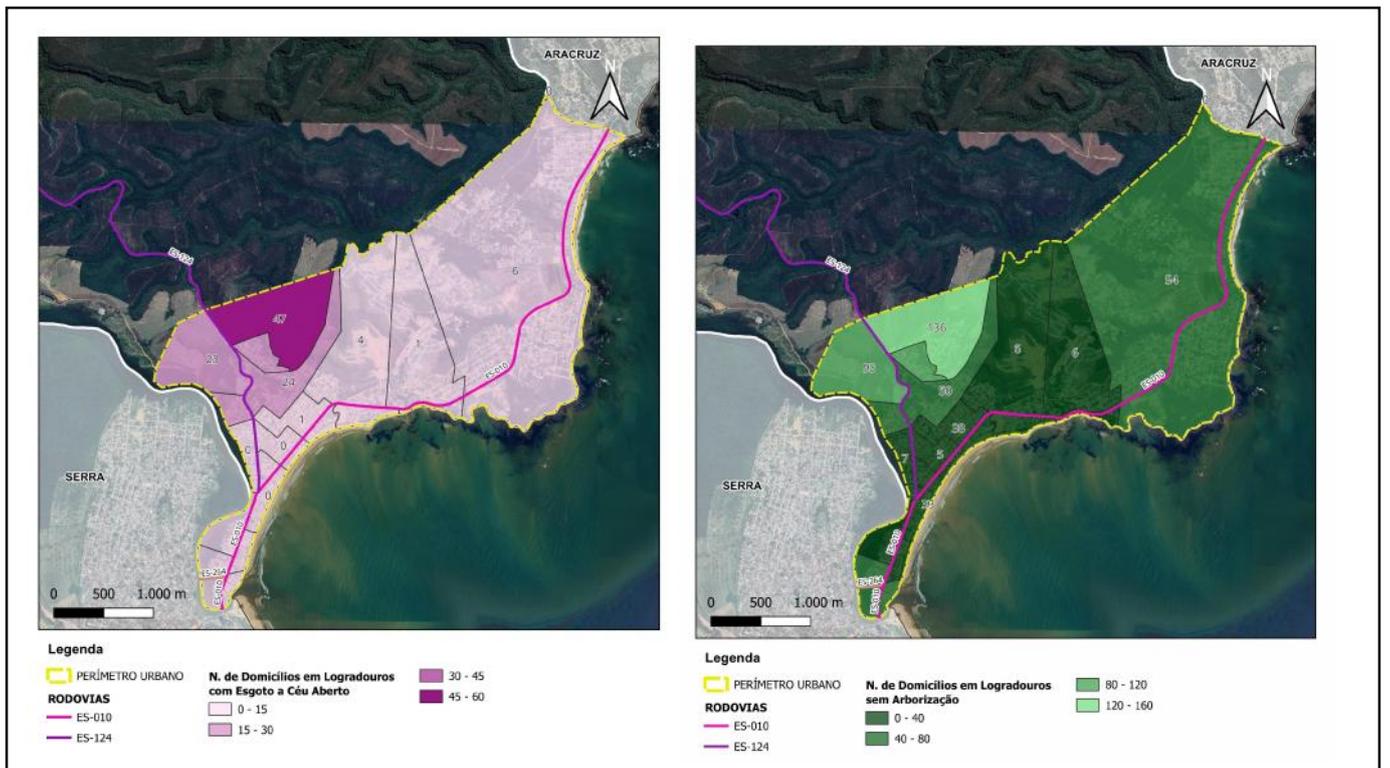
18



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



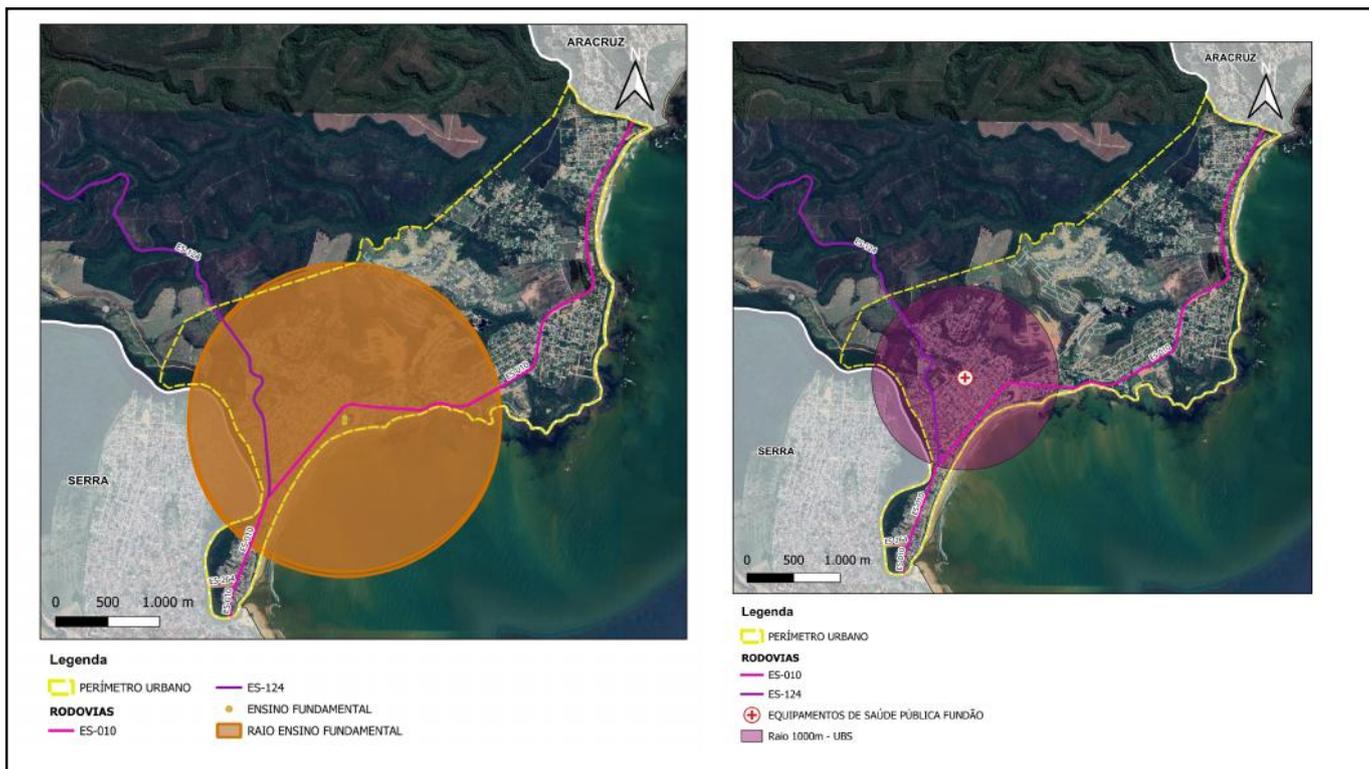
19



20



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

*Obrigado!*





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## LEITURA TÉCNICA COMUNITÁRIA – FASE 4

**DIA:** 28/02/2024

**HORÁRIO:** DAS 18h ÀS  
21h

**FUNDÃO-ES**

**LOCAL:**  
PRAIA GRANDE

**CONTRATANTE** PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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

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

**Foto 01: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4**



Fonte: Acervo SQLink, 2024

**Foto 02: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4**



Fonte: Acervo SQLink, 2024



**Foto 03: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4**



Fonte: Acervo SQLink, 2024

**Foto 04: Leitura Técnica Praia Grande – FASE 4**



Fonte: Acervo SQLink, 2024

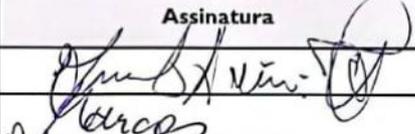
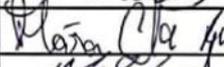
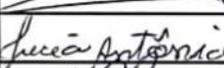
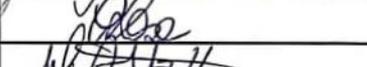
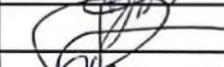
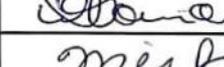
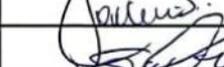
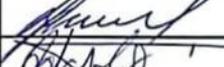
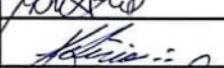
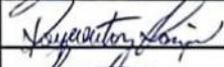
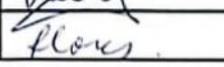
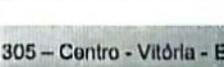
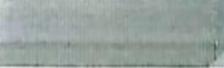
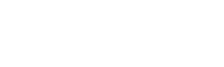
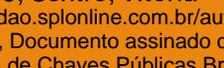


LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

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

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

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

Tel.: (27) 3207-8793



LEITURA COMUNITÁRIA DO PDM

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

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

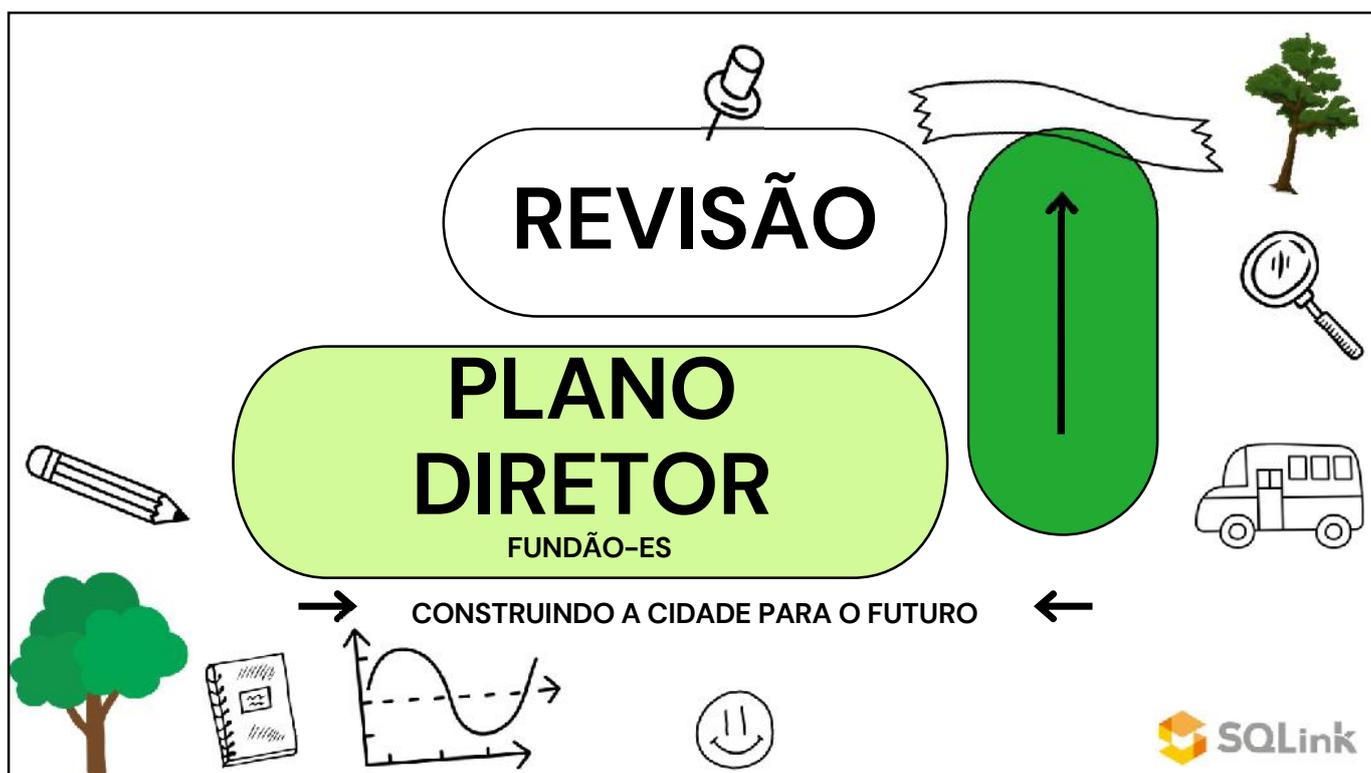
Nome do Participante	Assinatura
<i>Anna Damasceno</i>	<i>Anna Damasceno</i>
<i>Antonio Pio</i>	<i>Antonio Pio</i>
<i>Haroldo Campos</i>	<i>Haroldo Campos</i>
<i>Szabol Asline</i>	<i>Szabol Asline</i>
<i>gerald M. Rebelo</i>	<i>gerald M. Rebelo</i>
<i>Polonice J. Leal Brito</i>	<i>Polonice J. Leal Brito</i>
<i>Antonio Marcos Santos</i>	<i>Antonio Marcos Santos</i>
<i>Elizinete Frequento de Lodi</i>	<i>Elizinete Frequento de Lodi</i>
<i>Valeria M. Silva</i>	<i>Valeria M. Silva</i>
<i>Ana Paula N. Silva</i>	<i>Ana Paula N. Silva</i>
<i>Maryam Magalhães B. Bimote</i>	<i>Maryam Magalhães B. Bimote</i>
<i>Jefferson Oliveira</i>	<i>Jefferson Oliveira</i>

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

 Digitalizado com CamScanner




1



2



#### **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

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

##### **Secretaria de Finanças e Planejamento**

Andrea Fregini Flores

Rayeverton Rampineli Aprigio

##### **Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano**

Gabriel Rodrigues Rocha

Leonardo Catrique Gomes

##### **Representante Secretaria de Meio Ambiente**

Claumir Costa Soares

##### **Procuradoria Geral Municipal**

Gelson Antônio do Nascimento

##### **Controladoria Geral Municipal**

Marcelo Ribeiro Freitas

##### **Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social**

Camila Rocha dos Santos

3

# FASE 4

# Minuta de Lei



4



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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.

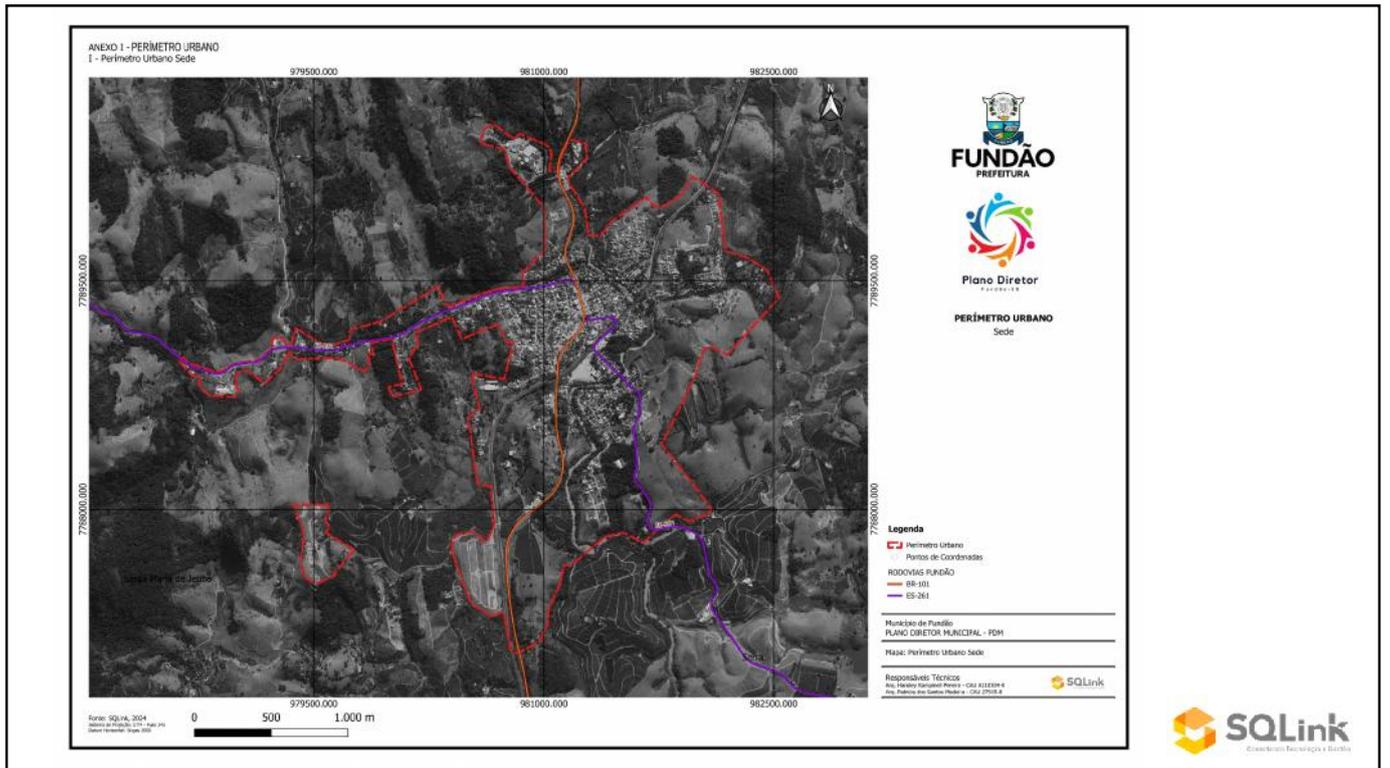
Para infrações graves, a multa será de 100 vezes o valor da UPFMS.

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

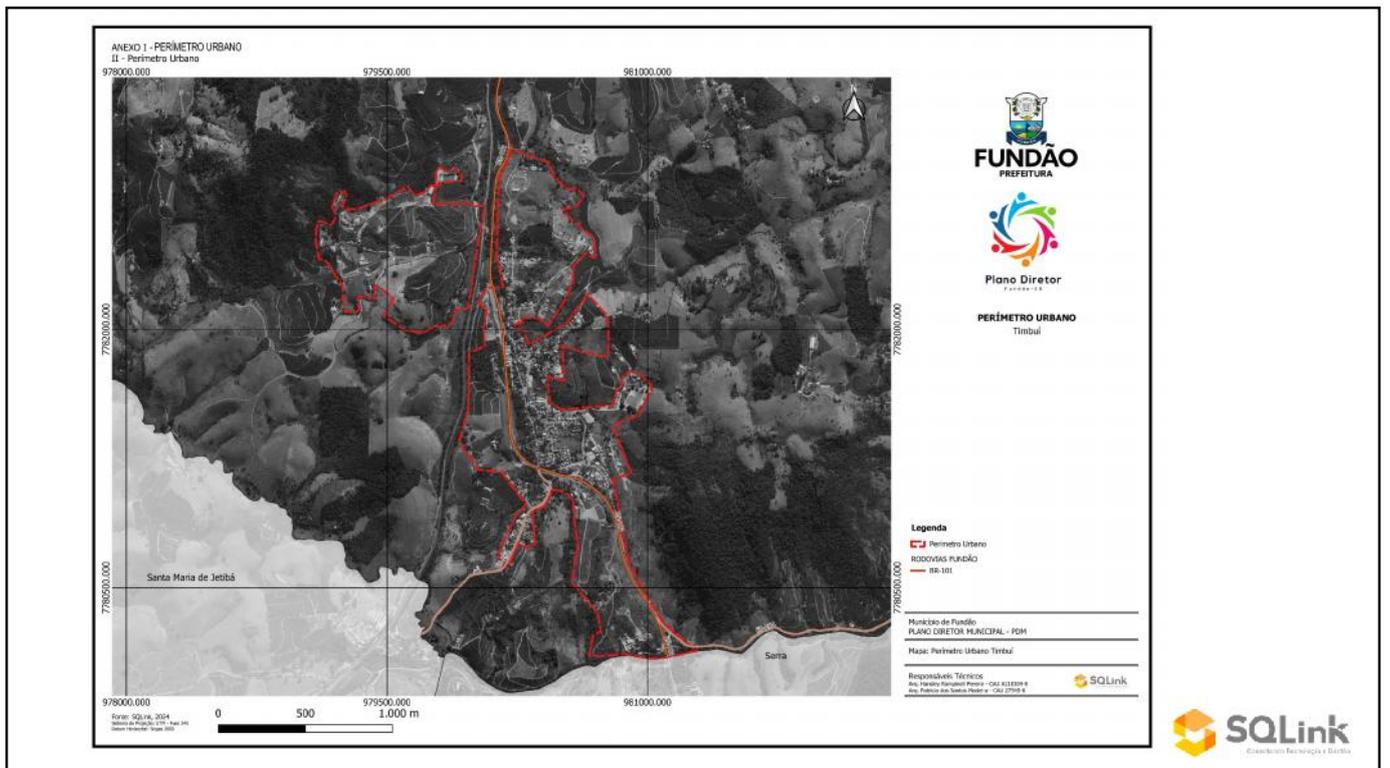


## PERÍMETRO URBANO





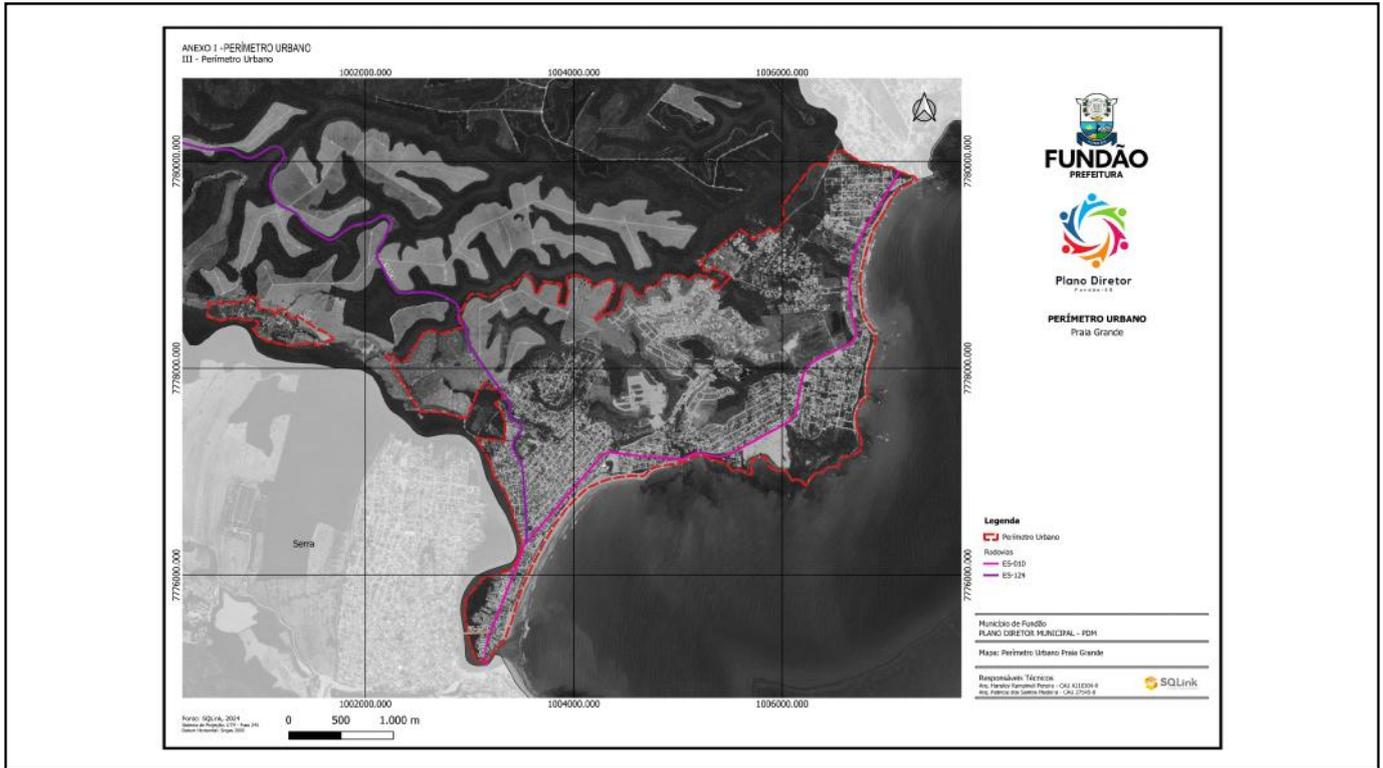
25



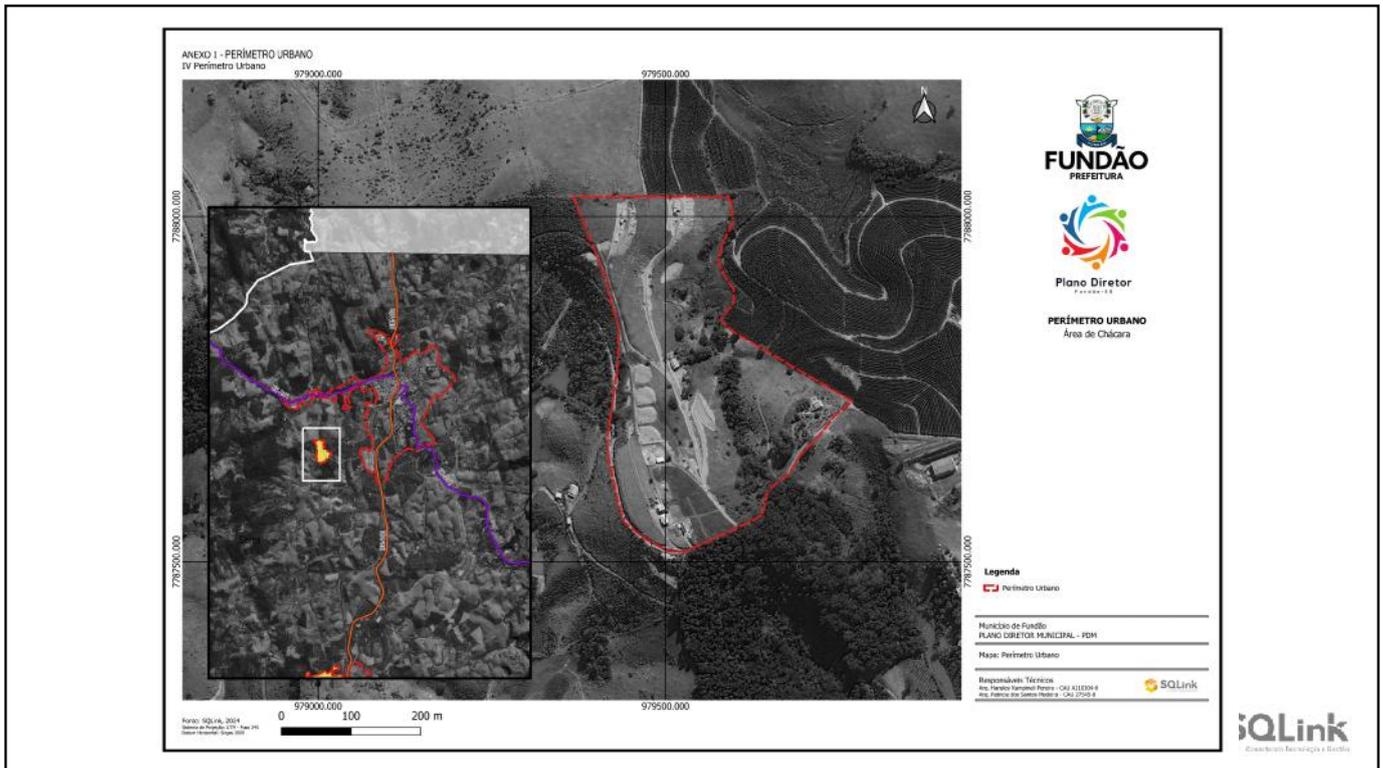
26



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



27

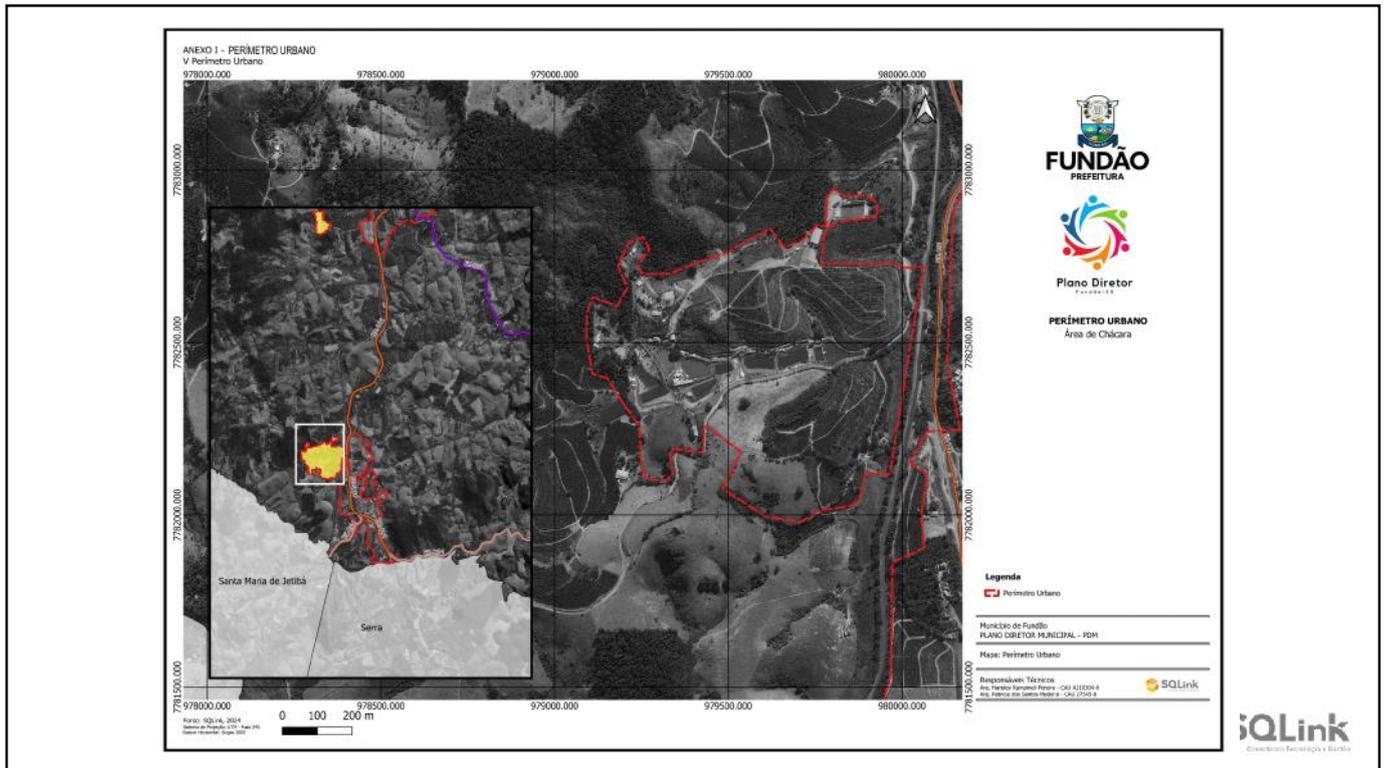


28

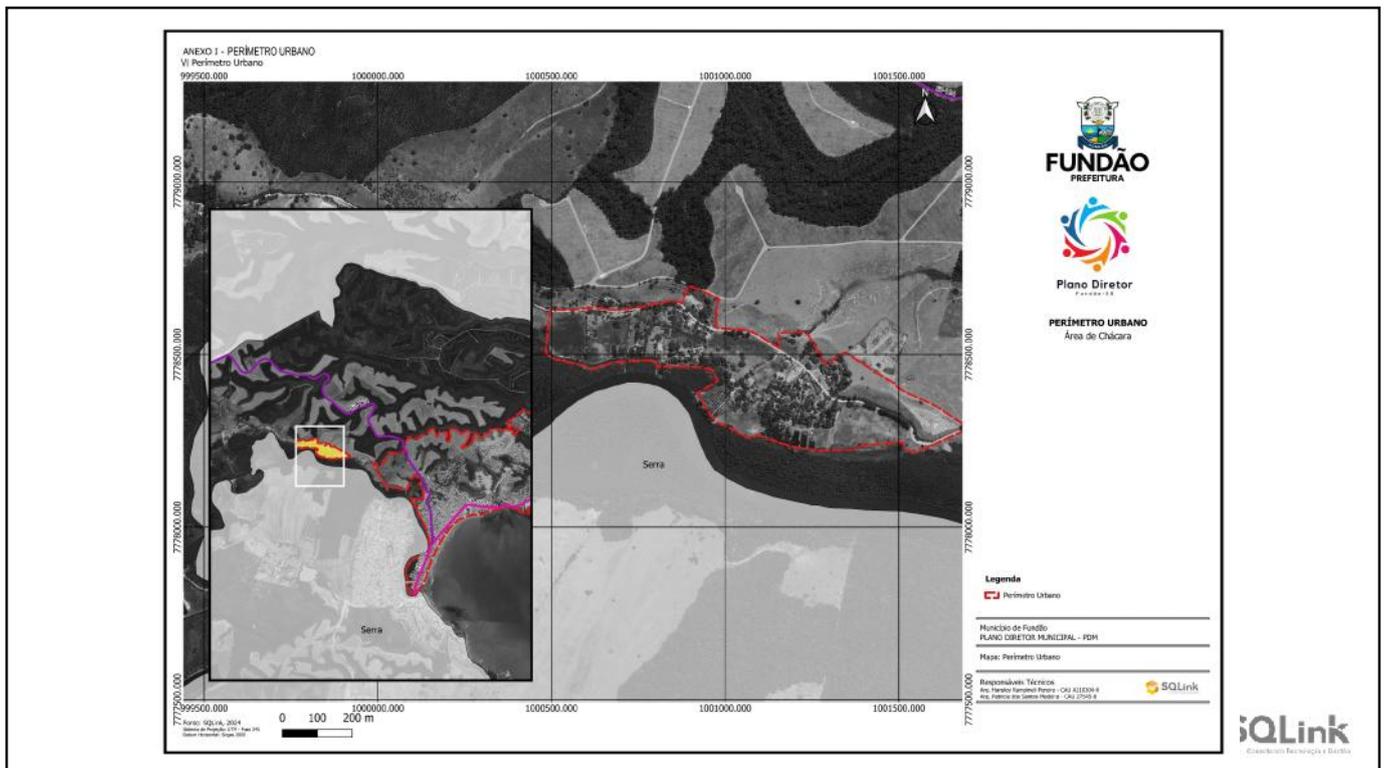


Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





29



30



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

# PARCELAMENTO DO SOLO



31

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

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

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



32



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

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

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente

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

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

33

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

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

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

34



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

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

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

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

35

## **PARCELAMENTO DO SOLO**

### **LOTEAMENTO**

35% DESTINADO AO PODER PÚBLICO

### **CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES**

5% DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS NO EXTERIOR DO CONDOMÍNIO

5% DE ÁREAS VERDES NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

RUAS E SERVIÇOS PÚBLICOS SÃO PRIVADOS

TAMANHO DOS LOTES DEVERÁ SEGUIR PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### **DESMEMBRAMENTOS/REMEMBRAMENTOS**

SEM DOAÇÃO DE ÁREA

CONDICIONADA A TER INFRAESTRUTURA NA ÁREA A SER DESMEMBRADA



36



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320036003A005000, 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 37003200320036003A005000, 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 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

IV – Espaços designados para estacionamento de bicicletas;

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

VI – Área destinada à circulação de veículos;

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

44



## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

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

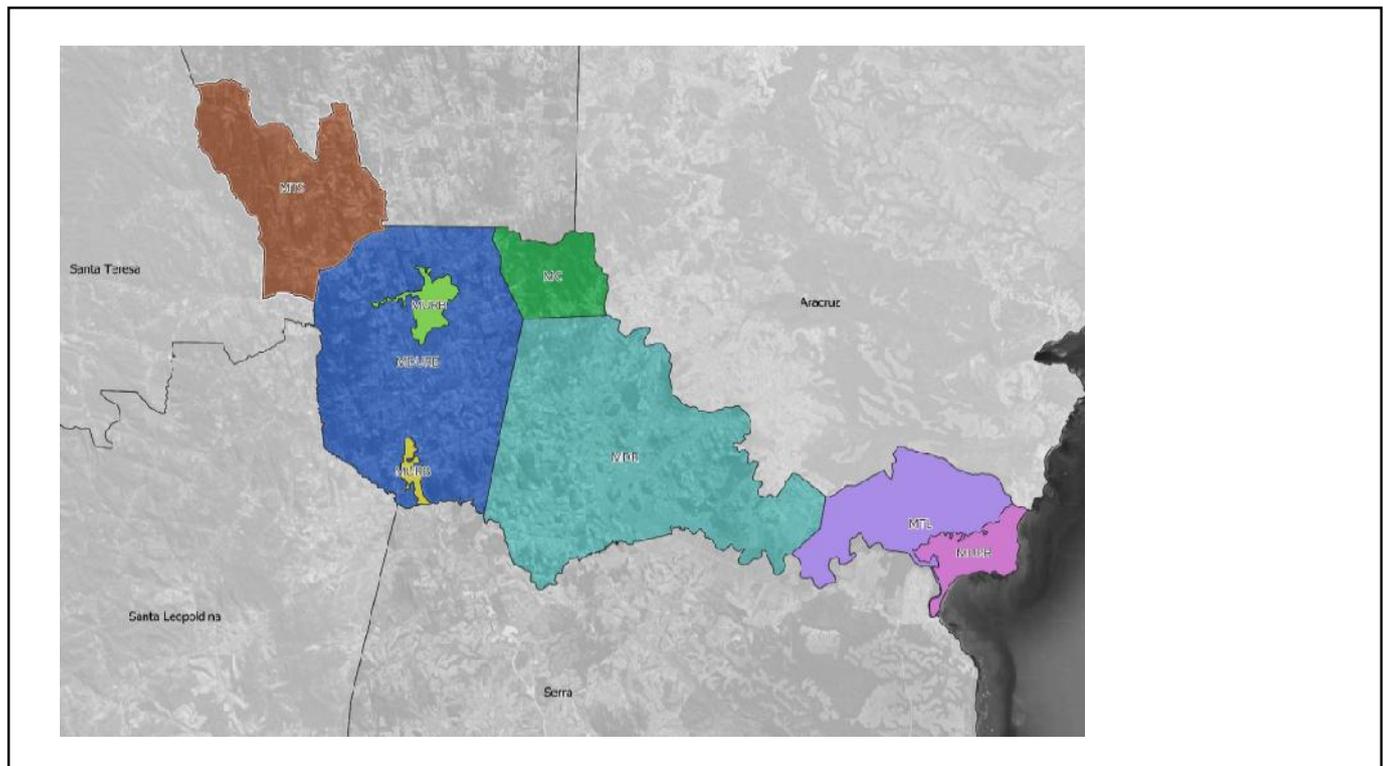
I – Área Rural:

a) Macrozonas.

II – Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

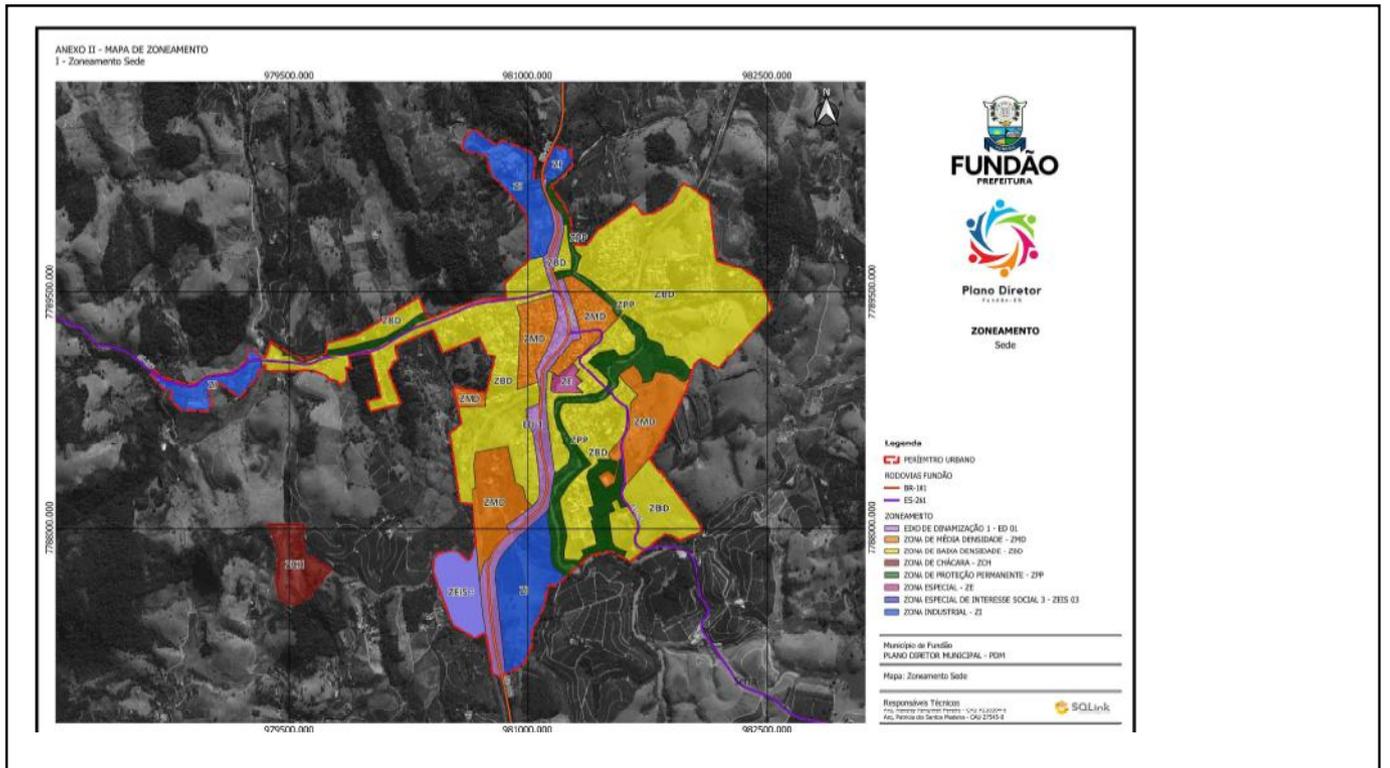
45



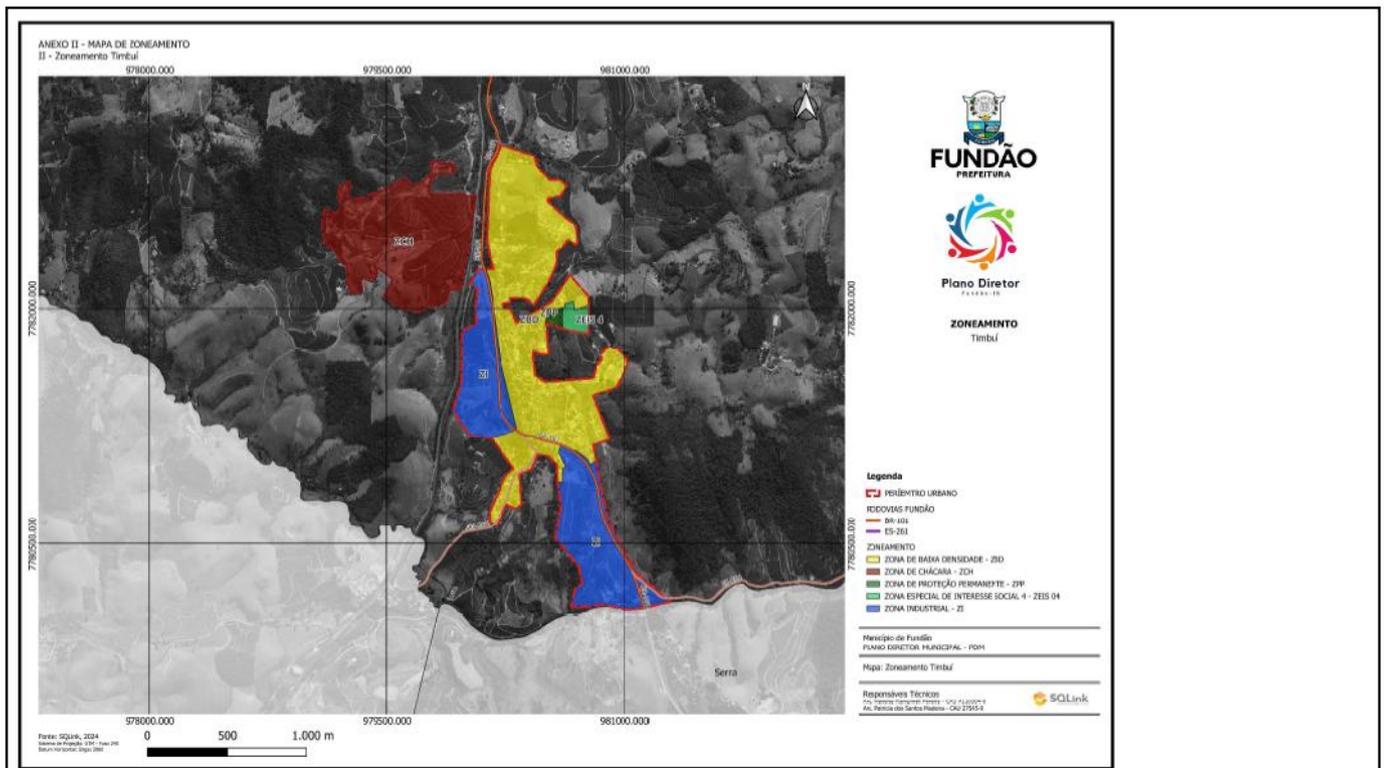
46



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



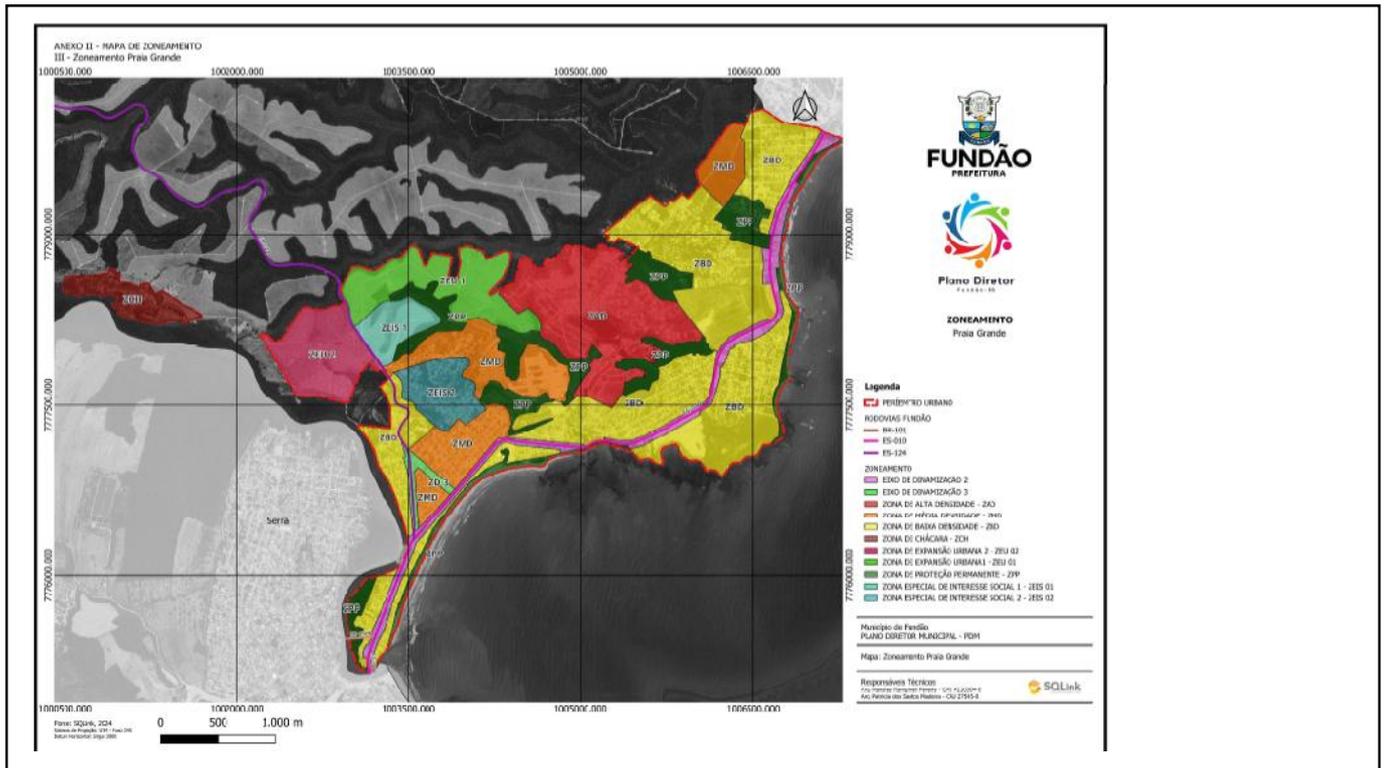
47



48



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



49

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

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

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

50



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

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

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

51

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

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

52



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

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

53

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

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

54



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

USOS (1) (2) (3) (4) (12)		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (3) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (5)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)			75%	10%				1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		4,0	75%	10%	4	12m	3m	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	10m	200m²
Residencial Multifamiliar Misto											
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (3)											

55

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

USOS (1) (2) (3) (4) (12)		TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (3) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
							FRENTE (5)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)			75%	10%				1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3) (4)		3,0	75%	10%	4	16m	3m	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	12m	300m²
Residencial Multifamiliar Misto											
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e Edifícios de Escritórios (3)											

56



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

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

57

ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS  
**ZONA INDUSTRIAL - ZI**

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

58



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

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

59

## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – DOS USOS

### CAPÍTULO II DAS ATIVIDADES

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

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

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

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

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

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

60



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade>  
com o identificador 37003200320036003A005000, 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.

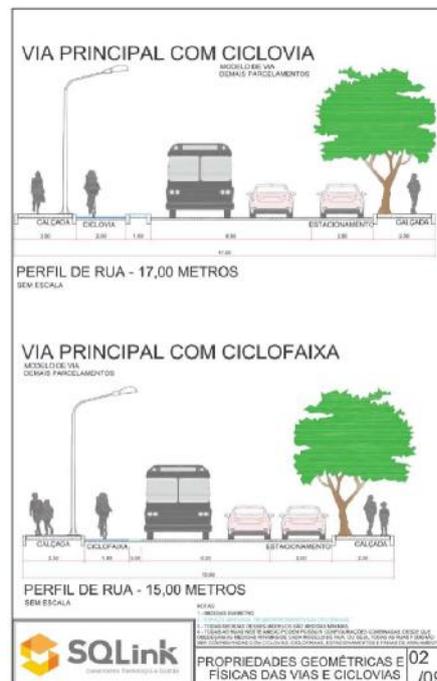
**II – Grupo 02:** Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação.

**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.

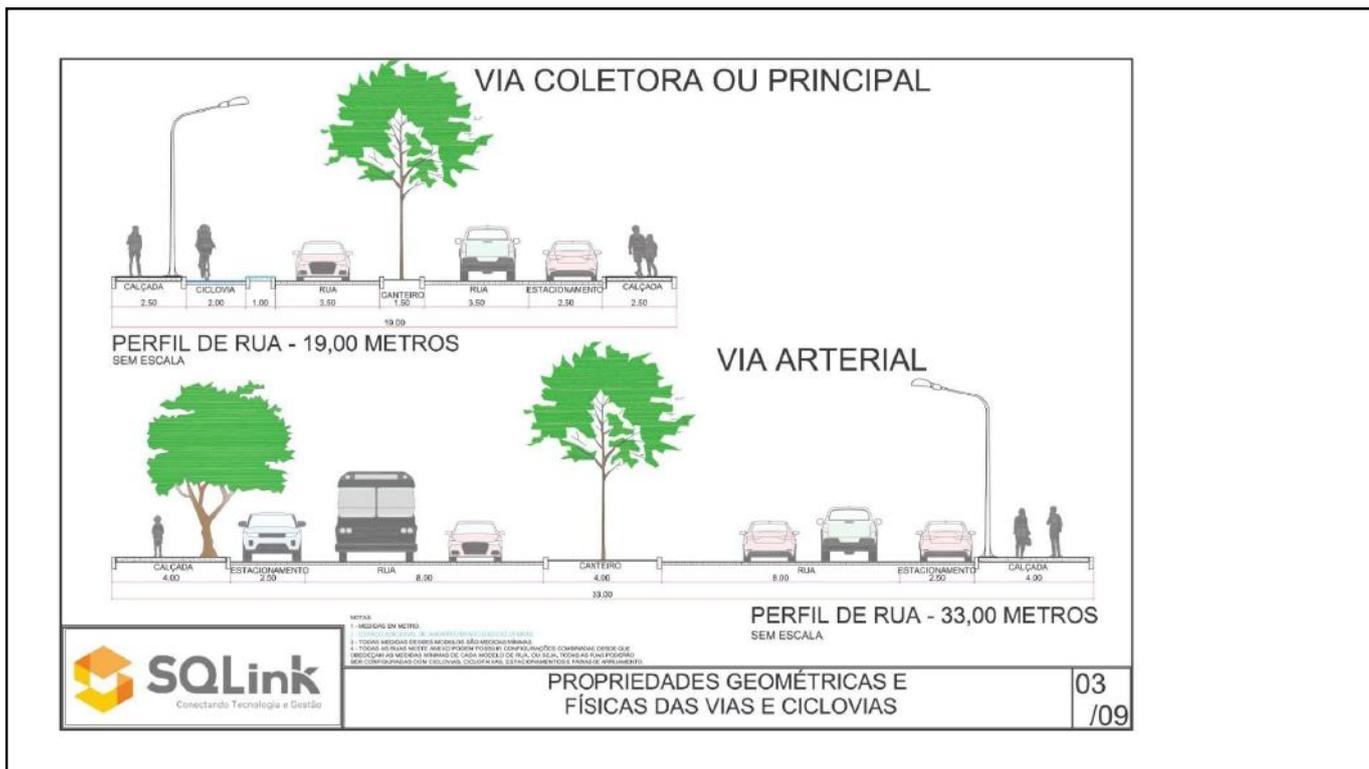
**Parágrafo Único:** A aprovação para a realização de atividades especiais será submetida à análise e aprovação pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE, sendo formalizada por meio de Decreto emitido pelo Prefeito Municipal.

61

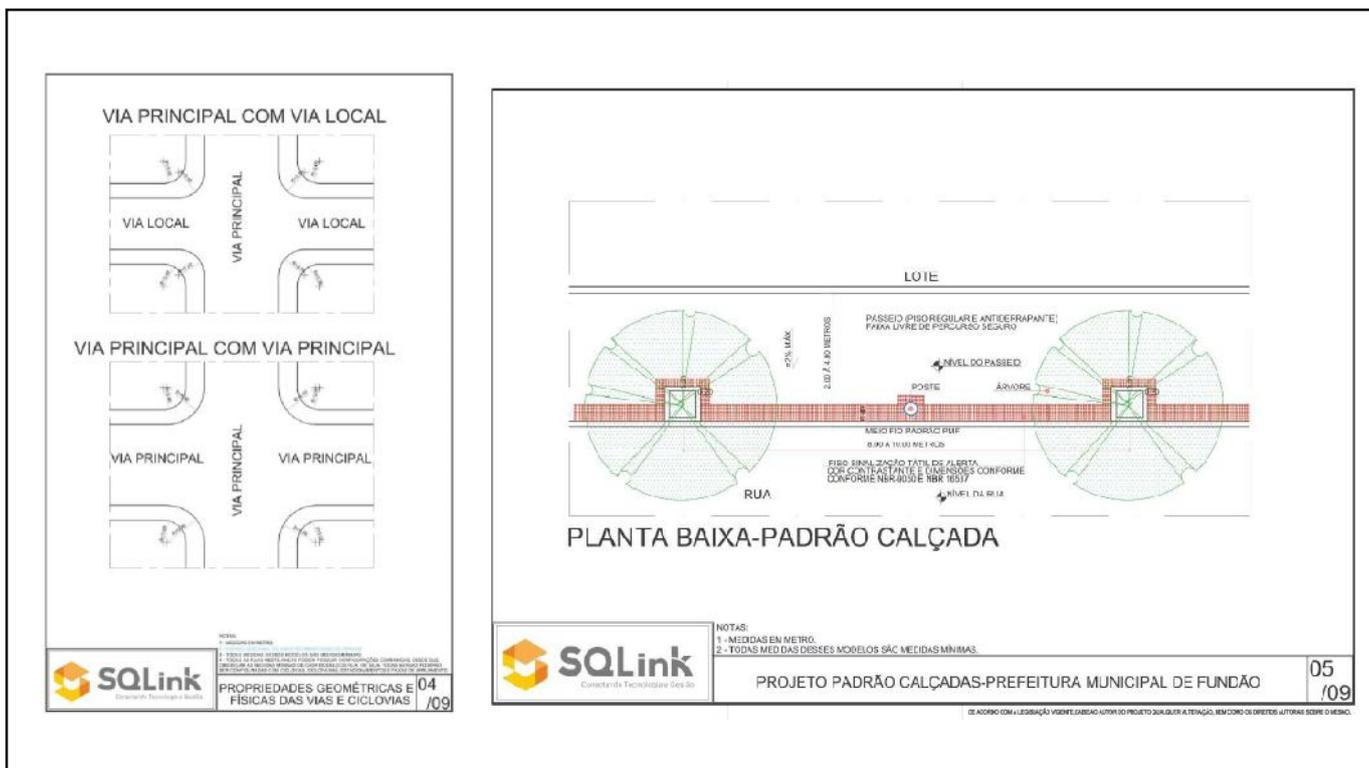


62





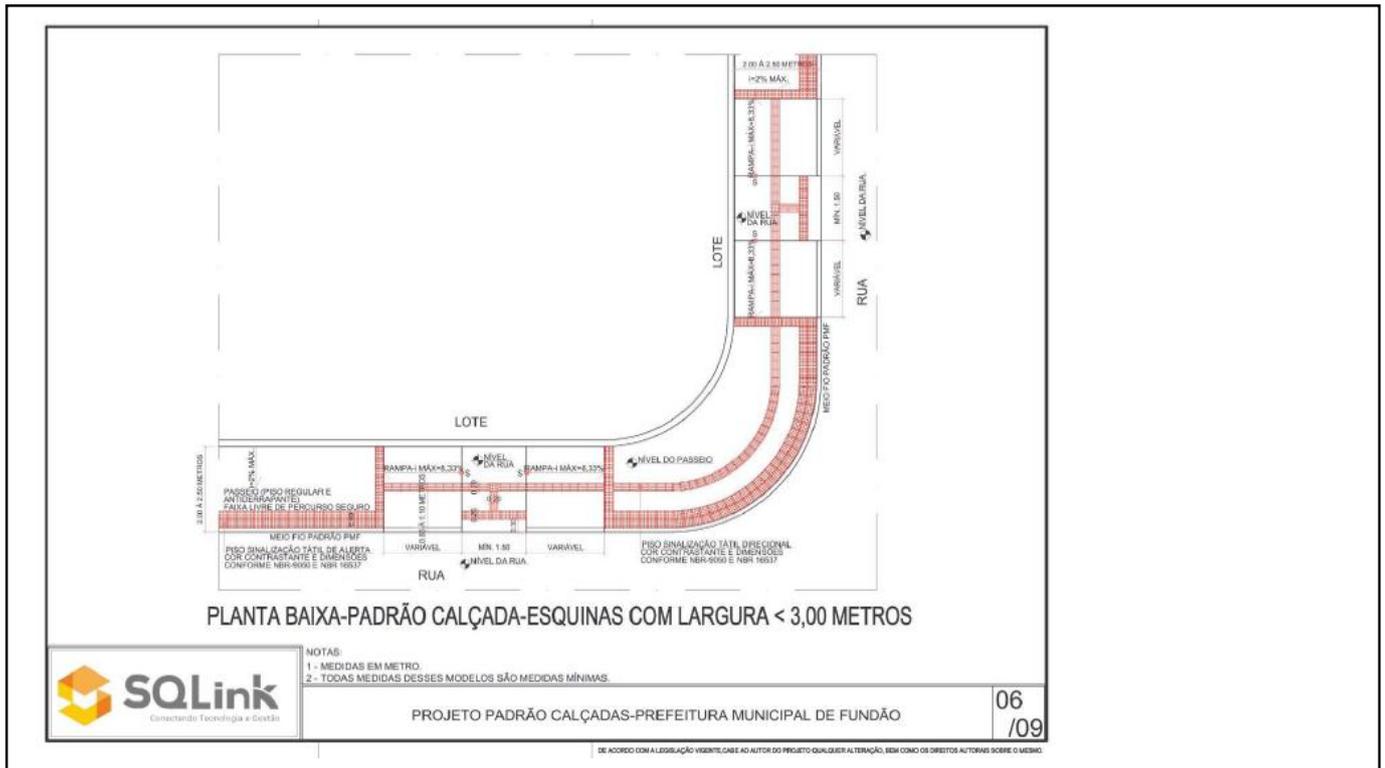
63



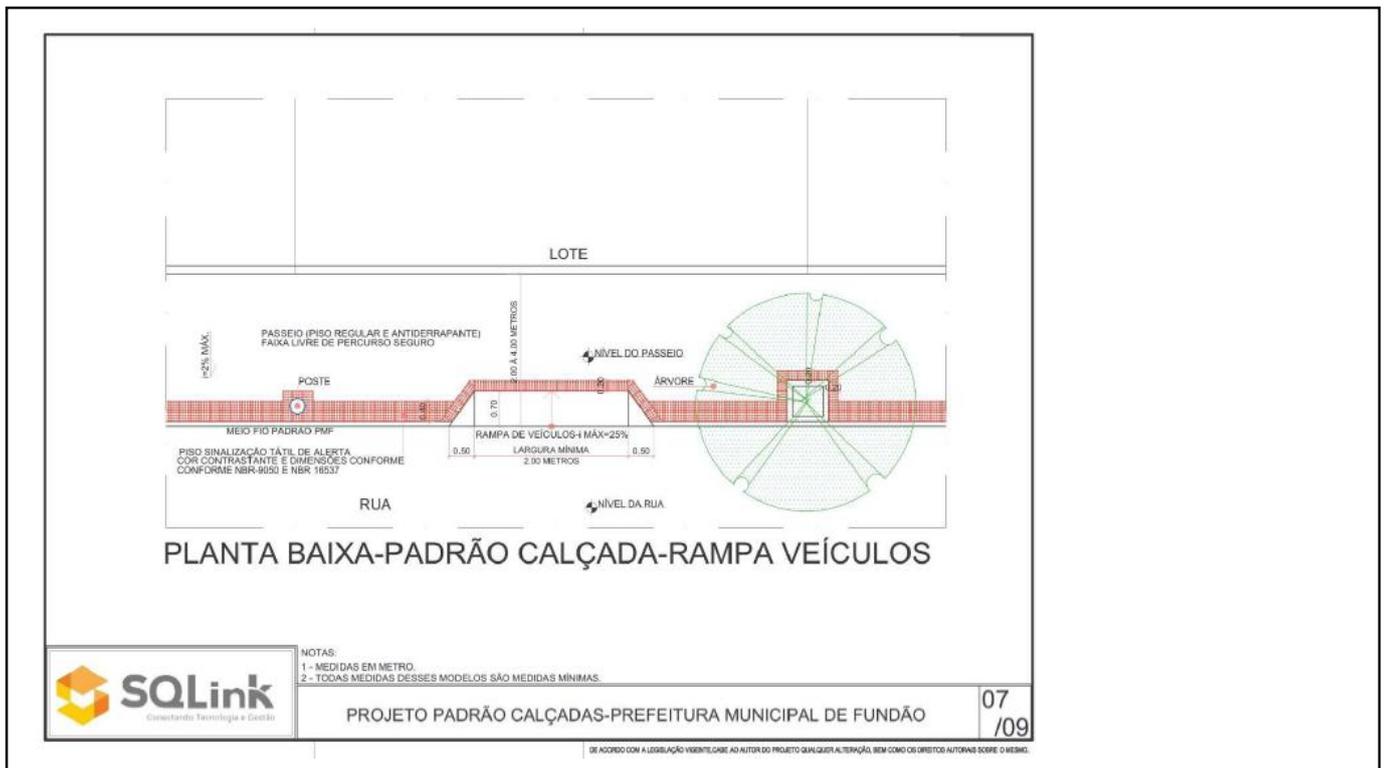
64



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



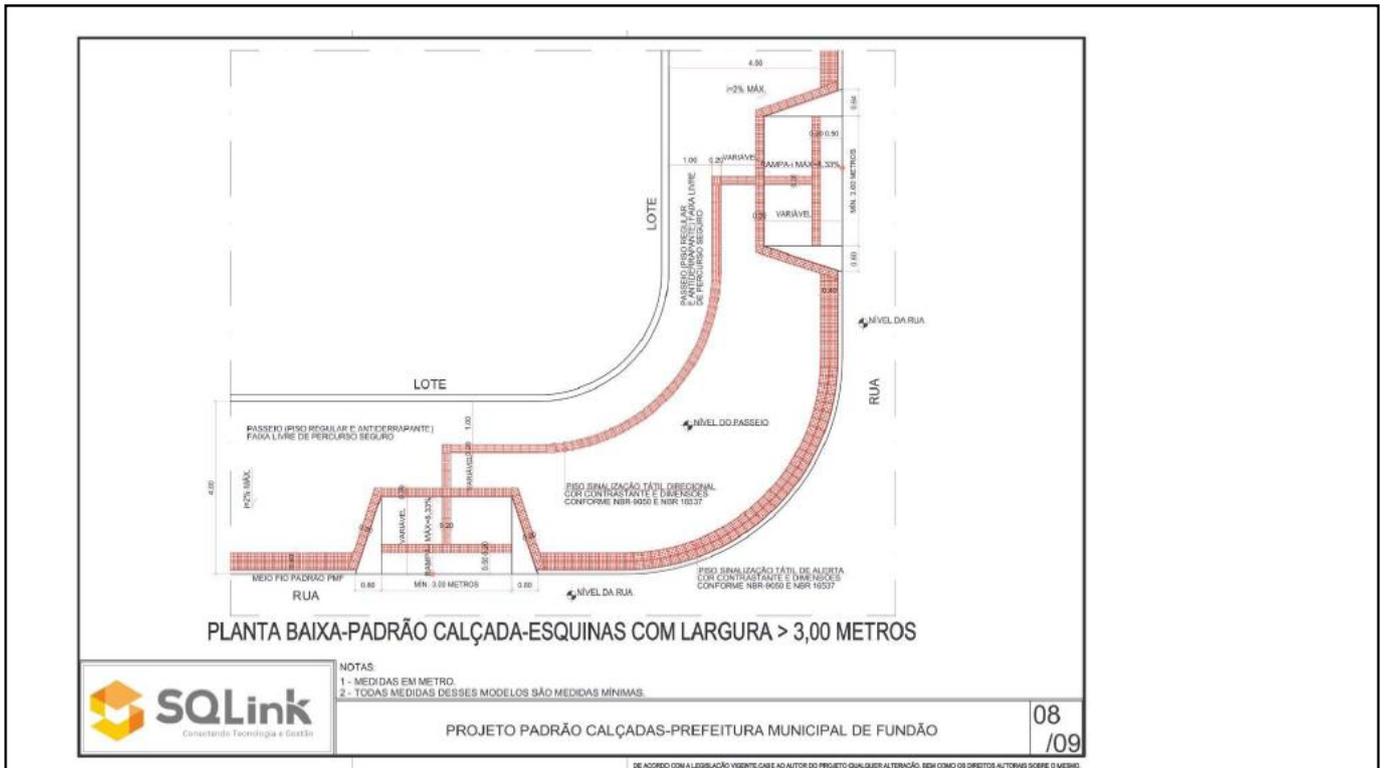
65



66



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



67



68



Autenticar documento em <http://fundao.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 37003200320036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

# *Obrigado!*





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

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

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

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



# Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano

## Regulação do Uso e Ocupação do Solo

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

## O que são vazios urbanos?

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



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



## Macrozoneamento

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

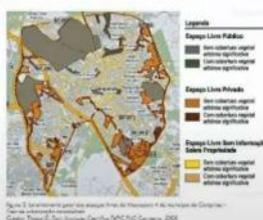
## As etapas para obrigar o uso social da propriedade

As etapas que pressionam a utilização da propriedade:

1º : Parcelamento e Edificação Compulsórios

2º : IPTU Progressivo no Tempo

3º : Desapropriação



## As etapas para obrigar o uso social da propriedade

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

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



## O que o Estatuto pode fazer pela moradia?

As regras do estatuto da Cidade servem para:

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

## ZEIS - Zonas especiais de interesse social

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

- reservar terrenos ou prédios vazios para moradia popular
- facilitar a regularização de áreas ocupadas
- facilitar a regularização de cortiços

O zoneamento ZEIS reserva espaço para moradia popular em áreas com boa infra-estrutura. Aí fica mais fácil para a prefeitura exigir que nela sejam construídas moradias populares.

## ZEIS - Zonas especiais de interesse social

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



## Como a prefeitura pode conseguir dinheiro para habitação?

### Solo Criado:

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

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

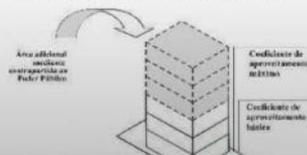
No Estatuto da Cidade essa regra tem o nome de **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

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

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

## Solo-Criado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Separação do direito de propriedade e direito de construir
- Serve para combater a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos
- Limites máximos podem ser definidos por reserva de área adicional ou por densidades-coeficientes máximos
- Preço por m<sup>2</sup> previamente definido (porcentagem do valor de mercado do solo)
- Conforme a estratégia urbanística, pode ser gratuita (por exemplo, para Habitação de Interesse Social)
- Recursos captados constituem um Fundo de Urbanização com destinação definida



## Outorga Onerosa do Direito de Construir

Três tipos de coeficiente de aproveitamento:

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

- **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 100m<sup>2</sup>, sua edificação deverá ter no máximo 400m<sup>2</sup>.
- 3. **Coeficiente Mínimo** – indica se o lote está subutilizado, ou seja, se a edificação tiver uma metragem abaixo do coeficiente mínimo, essa propriedade está sendo subutilizada.

## Outorga Onerosa do Direito de Construir

### Primeiras experiências

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

## Solo-Chado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

### Alertas

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

### Exemplos:

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



## Direito de Preempção

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

## Consórcio Imobiliário



Associação entre o proprietário de terras e o poder público

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





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

*PREGÃO PRESENCIAL N° 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2023**



## REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO 1 – FASE 1

**DIA:** 14/07/2023

**HORÁRIO:** DAS 14h ÀS  
16h

**FUNDÃO-ES**

**LOCAL:**  
Secretaria Municipal de  
Administração

### CONTRATANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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



Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023

Foto 01: Reunião Técnica 1 – FASE 1



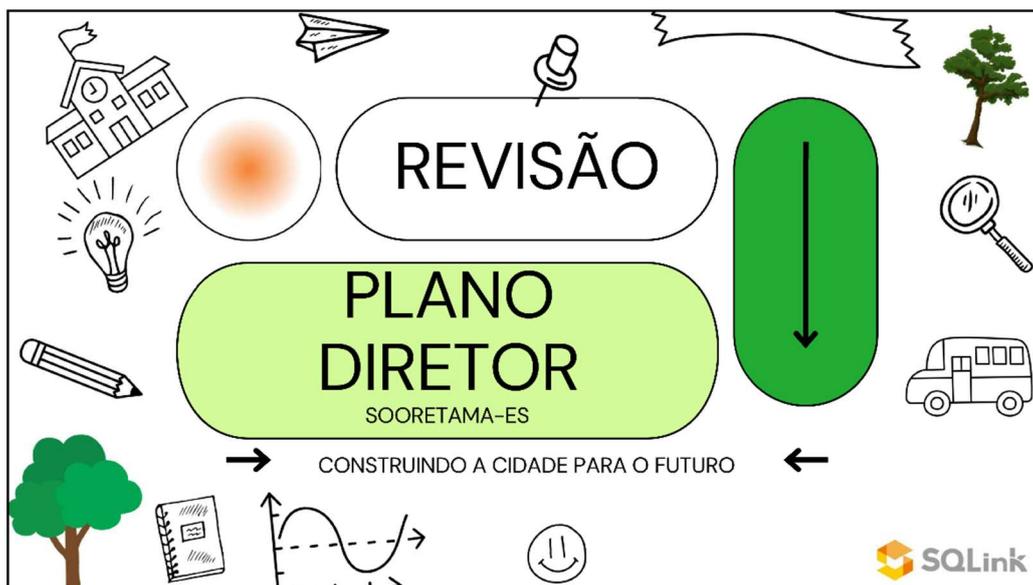
Fonte: Acervo SQLink, 2023

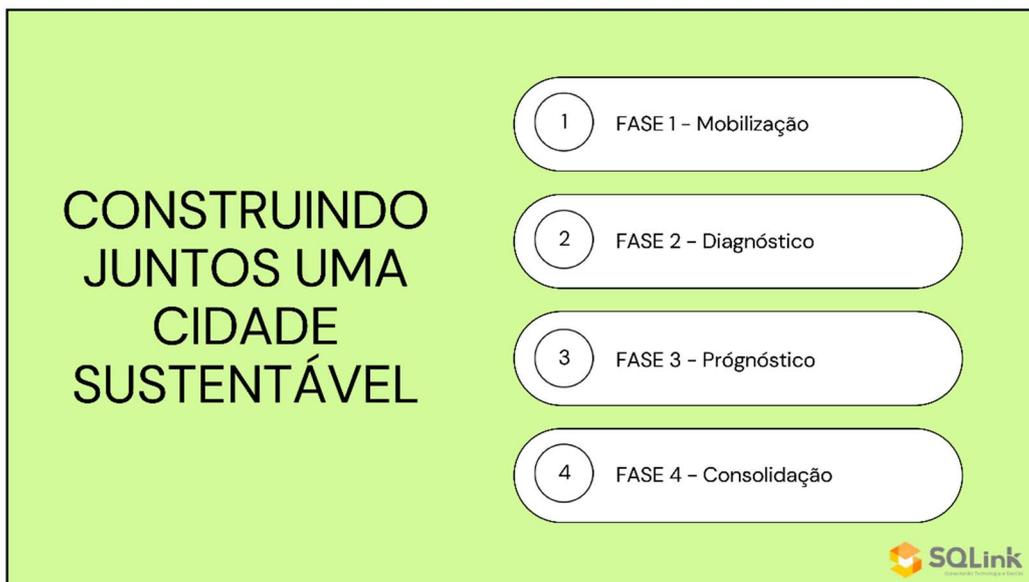
Foto 02: Reunião Técnica 1 – FASE 1



Fonte: Acervo SQLink, 2023







## O PDM

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



Plano Diretor  
FUNDAÇÃO ES

**SUSTENTABILIDADE**





## DIRETRIZES DO ESTATUTO DAS CIDADES

LEI 10.257/2001

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



## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA



1 Função Social da Cidade e da Propriedade

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



2 Pleno Desenvolvimento das Funções Sociais da propriedade Urbana:

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





## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**3** Gestão Democrática da Cidade

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

**4** Ordenação do Pleno Desenvolvimento das funções sociais da cidade

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



## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**5** Planejamento do Desenvolvimento da Cidade

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

**6** Cooperação entre Governos e Sociedade

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



## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DA POLÍTICA URBANA

7 Uso Sustentável dos Recursos Naturais

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



## Base Legal para Revisão do Plano Diretor



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

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



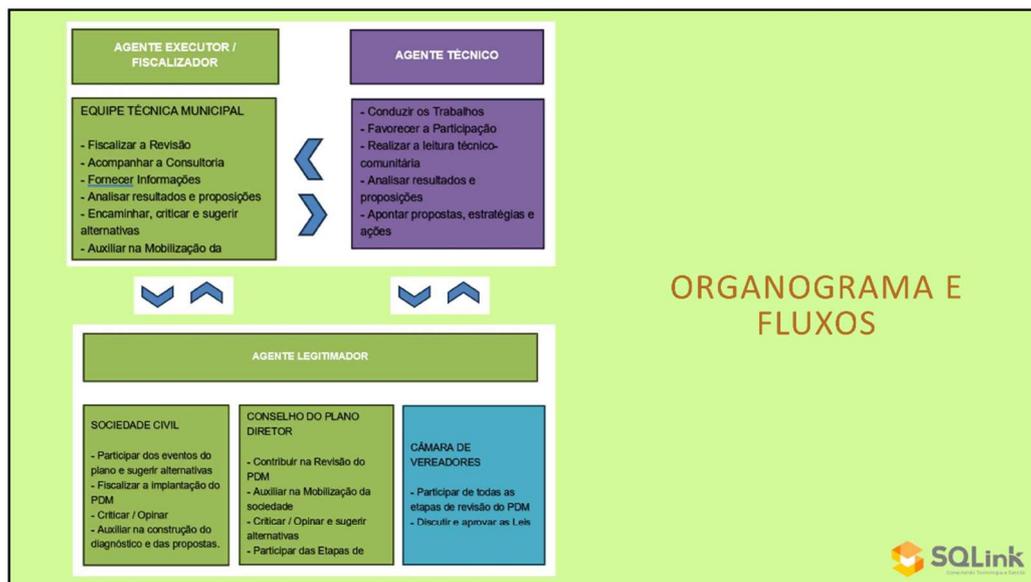
Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano	Instrumentos da Regularização Fundiária
<p>Os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, conforme estabelecidos na Lei nº 10.257/01, incluem: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento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



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







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



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



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




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

## Breve Conclusão



**Plano Diretor**  
Fundação - ES



ATA DE REUNIÃO

CONTRATO nº 190/2022

Pregão Presencial nº 001/2021 Processo nº 4275/2022

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

	Lista de presença
1	Andrés Inegini Flores
2	Paulo César Pegoratti Junior
3	Chamir Costa Soares
4	Raquelton Romijnli 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 N° 190/2022 - PROCESSO N° 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL N° 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2023**



## REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIA 1 – FASE 1

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

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

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



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



**Foto 01: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 02: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 03: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 04: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

**Foto 05: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023

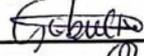
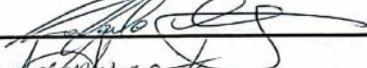
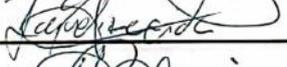
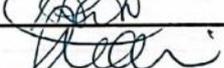
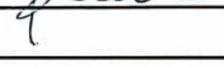
**Foto 06: Reunião Preparatória 1 – FASE 1**



Fonte: Acervo SQLink, 2023



## Lista de Assinaturas:

	Nome do Participante	Assinatura
1	Proponente Rompini: Lúcia	Proponente Rompini: Lúcia
2	Paulo Cezar Pegoretti Junior	Paulo Cezar Pegoretti Junior
3	Jefferson Gomes Oliveira	Jefferson Gomes Oliveira
4	Sil	
5	Jeanny Scagueti de Carli	
6	Celso Claudio Roberto	
7	GABRIEL RODRIGUES RONA	
8	Leonardo Catrinque Gomes	
9	Elaudemir Costa Soares	
10	RAFAELA MORA QUEIROZ	
11	SARACENE ALVES DA COSTA MARTINS	
12	Thamires Rompini Pereira	
13	Patrícia S. Medina	
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## REUNIÃO TÉCNICA PREPARATÓRIO – FASE 2

DIA: 10/08/2023

HORÁRIO: DAS 9h ÀS  
11h

FUNDÃO-ES

LOCAL:  
Secretaria de Finanças

**CONTRATANTE** PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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





SQLink Reunião 10/8/2023



42	* Roberto Cavatta - Lucidatos	(21) 997466830
43	Carmin Costa Soares	(21) 997572607
44	Paulo Cesar Regoretti Turner	(21) 99735-0443
45	Joanna Amanda P. Lima - Vici Janda	(21) 999935394
46	Joana Pereira de Almeida	(21) 996 06.1210
47	Henriky Raimundo Lima	(21) 99842 3551
48	Patricia deplante Magalhães	(21) 99999 1404
49	Luizoton Rompido Soares	(21) 99870-6679
50	Marcelo Sales de Freitas	(21) 99633-2566
51	Anderson Fragini Flores	(21) 999545471
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		





# REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

*CONTRATO Nº 190/2022 - PROCESSO Nº 4275/2022*

*PREGÃO PRESENCIAL Nº 001/2021*

## ATAS REUNIÕES

**2024**



## REUNIÃO TÉCNICA – FASE 2

DIA: 06/10/2023

HORÁRIO: DAS 10h ÀS  
11h

FUNDÃO-ES

LOCAL:  
Google Meet - Online

**CONTRATANTE** PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO-ES

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

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

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

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



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

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

