



PROJETO DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA

PIUMA SUSTENTÁVEL



**MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO
DIRETOR MUNICIPAL**

VERSÃO FINAL PÓS CONTRIBUIÇÕES DA 4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA



PIUMA
PREFEITURA



Universidade Federal
do Espírito Santo



UVV

FAPES
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA
E INOVAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO

Realização:



Assessoria
Técnica:



Apoio
Financeiro:



PROJETO DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA PIÚMA SUSTENTAVEL

MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

VERSÃO FINAL PÓS CONTRIBUIÇÕES DA 4ª AUDIÊNCIA
PÚBLICA



PROJETO DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA PIÚMA SUSTENTAVEL

Instituições Envolvidas

Prefeitura Municipal de Piúma – PMP

Universidade Vila Velha – UVV

Universidade Federal do Espírito Santo – UFES

Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação do Espírito Santo - FAPES

Área de Conhecimento CNPq – Ciências Sociais Aplicadas

Prefeito Municipal

Paulo Celso Cola Pereira

Vice Prefeito Municipal

Ezequias Ferreira do Nascimento

Secretário Municipal de Desenvolvimento

Leonardo Nascimento Bourguignon (2025)

Mariana Metri Miranda (2023-2024)

Equipe Técnica Municipal

Instituída pelo Decreto Municipal Nº 2.769 de 29/12/2023

Angélica de Oliveira Machado

Diego Silva Astaurete

Fernanda Riedel Dalmolin

Juliana Araújo Teixeira

Marcos José Miranda de Miranda

Raoni Gonçalves de Souza

Victor de Souza Silva

Decreto Nº 3.003 de 11/02/2025

Carina Prado da Silva

Decreto Nº 3.012 de 18/02/2025

Pamela Ucy Santos Pereira

PIÚMA
2025



PROJETO DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA PIÚMA SUSTENTAVEL

Instituições Envolvidas

Prefeitura Municipal de Piúma – PMP
Universidade Vila Velha – UVV
Universidade Federal do Espírito Santo – UFES
Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação do Espírito Santo - FAPES

Área de Conhecimento CNPq – Ciências Sociais Aplicadas

Coordenação do Projeto de Extensão

Giovanilton André Carretta Ferreira – Dr. em Arquitetura e Urbanismo

Coordenação Técnica

Alexandre Ricardo Nicolau – Mestre em Arquitetura e Urbanismo
Gilton Luís Ferreira – Dr. em História Urbana
Prof. Dr. Alvim Borges da Silva Filho

Equipe de Professores

André Luiz Nascentes Coelho – Dr. em Geografia
Melissa Ramos da Silva Oliveira – Dra. em Geografia
Maria Riziane Costa Prates – Dra. Em Educação
Leandro de Souza Lino – Dr. em Planejamento Urbano e Regional

Equipe Técnica – UFES/UVV

Alexandre Iunes Godinho Araújo
Arthur Castro Lourenço
Carol Camatta Coelho
Diogo Batista Chagas
Elaine Delpupo
Gislaine Mariana de Souza
Guilherme Falqueto do Rosario
Hanna Domingos Lopes
Juliana Brum
Karita de Souza Nunes
Lorena Dalvi Berganini
Luiz Guilherme Dutra de Oliveira
Luiza de Almeida Vaillant
Miriã Aparecida Fidelis da Silva
Vittoria Dalleprane
Victória Christina Simões Pinheiro

Sumário

TÍTULO I	5
DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL	5
CAPÍTULO I.....	5
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
TÍTULO II	5
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	5
CAPÍTULO I.....	5
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	5
TÍTULO III	6
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	6
CAPÍTULO I.....	6
DOS EIXOS ESTRATÉGICOS E DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE PIÚMA.....	6
Seção I	6
Eixo Estratégico Vocações Econômicas e Ecológicas	6
Seção II	7
Eixo Estratégico Rios e Cidade	7
Seção III	7
Eixo Estratégico Inclusão e Acessibilidade	7
Seção IV	8
Eixo Estratégico Adaptação e Resiliência.....	8
Seção V	8
Eixo Estratégico Cidade Integrada e Democrática	9
TÍTULO IV	9
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	9
CAPÍTULO I.....	9
DO PERÍMETRO URBANO	9
CAPÍTULO II.....	9
DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO	9
Seção I	9
Disposições Gerais.....	10
Seção II	10
Da Macrozona Alagados Vale do Orobó	10
Seção III	10

Da Macrozona Rural	11
Seção IV	11
Da Macrozona Reflorestar	11
Seção V	11
Da Macrozona de Proteção Ambiental e Paisagística.....	11
Seção VI	12
Da Macrozona Urbana Consolidada	12
Seção VII	12
Da Macrozona Balneária	12
Seção VIII	12
Da Macrozona de Regularização e Qualificação Urbana	12
Seção IX	13
Da Macrozona de Expansão Urbana	13
CAPÍTULO III.....	13
DO ZONEAMENTO MUNICIPAL.....	13
Seção I	13
Disposições Gerais.....	13
Seção II	14
Da Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1).....	14
Seção III	16
Da Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2).....	16
Seção IV	17
Da Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA).....	17
Seção V	18
Das Zonas Especiais.....	18
Seção VI	19
Da Zona Especial de Projeto Estratégico da Cidade - ZEPEC	19
Seção VII	22
Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS	22
Seção VIII	24
Da Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC	24
Seção IX	26
Da Zona Especial de Interesse Empresarial - ZEIE	26
Seção X	27
Das Zonas de Usos.....	27
Seção XI	27

Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC	27
Seção XII	28
Da Zona de Ocupação Balneária - ZOB.....	28
Seção XIII	28
Da Zona de Ocupação Limitada - ZOL.....	28
Seção XV	28
Da Zona de Expansão Urbana (ZEU).....	28
CAPÍTULO IV	29
DO USO DO SOLO E ÍNDICES URBANÍSTICOS	29
Seção I	29
Do Uso e Ocupação do Solo	29
Seção II	31
Dos Índices de Controle Urbanístico	31
Subseção I.....	32
Do Coeficiente de Aproveitamento - CA	32
Subseção II.....	32
Da Taxa de Ocupação (TO).....	32
Subseção III.....	33
Da Taxa de Permeabilidade (TP).....	33
Subseção IV	33
Do Gabarito	33
Subseção V	34
Altura da edificação.....	34
Subseção VI	34
Do Afastamento Frontal	34
Subseção VII	36
Dos Afastamentos Laterais e de Fundo	36
Subseção VIII	37
Da Área e testada mínima do lote.....	37
Subseção IX.....	37
Das vagas de garagem, vaga de bicicleta, área/vaga de embarque e desembarque, área/vaga de carga e descarga	37
Subseção X.....	38
Do Recuo Viário e Faixa de Domínio	38
CAPÍTULO V	39
DO PARCELAMENTO DO SOLO	39

Seção I	39
Disposições Gerais.....	39
Seção II	42
Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento.....	42
Seção III	45
Da Aprovação do Projeto de Loteamento	45
CAPÍTULO VI	48
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	48
Seção I	48
Disposições Gerais.....	48
Seção II	49
Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	49
Subseção I.....	52
Da Responsabilidade pela Elaboração do EIV	52
Subseção II.....	52
Do Termo de Referência	52
CAPÍTULO VII	53
DO CONTROLE SOCIAL E DOS INSTRUMENTOS DE MONITORAMENTO DO PLANO	53
Seção I	53
Da Estrutura de Gestão e Monitoramento do Plano Diretor Municipal	53
Seção II	54
Do Conselho da Cidade de Piúma – CCP	54
Seção III	56
Das Câmaras Setoriais	56
Seção IV	56
Da Câmara Setorial de Habitação e Regularização Fundiária.....	56
Seção V	58
Da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM	58
TÍTULO V	59
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	59

LEI Nº XXXXX, DE XX DE XXXXXX DE 2025

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal de Piúma, de acordo com o disposto no art. 40, § 3º do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município.

O POVO DO MUNICÍPIO DE PIÚMA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por seus representantes legais, aprovou, e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte lei:

TÍTULO I

DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Piúma, instituído pela Lei Municipal 1.656, de 3 de dezembro de 2010, conceituado como o instrumento global de planejamento municipal e de implementação da política de desenvolvimento territorial, social, econômico e ambiental do Município de Piúma, em conformidade com as disposições do artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Orgânica do Município de Piúma.

Art. 2º O PDM é um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento municipal, sendo de observância obrigatória para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º O PDM integra o processo de planejamento municipal, devendo as leis que estabelecem o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

TÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 3º O PDM de Piúma tem como princípios e objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções socioambientais da cidade e da propriedade urbana, em

consonância com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Agenda 2030 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ONU) e no Programa Cidades Verdes Resilientes, instituído pelo Decreto Federal nº 12.041/2024.

Parágrafo único. Os princípios e objetivos estabelecidos neste artigo serão operacionalizados por meio dos eixos estratégicos, diretrizes e instrumentos previstos nesta Lei.

TÍTULO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DOS EIXOS ESTRATÉGICOS E DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE PIÚMA

Art. 4º A política de desenvolvimento do Município de Piúma, em todos os seus aspectos multidisciplinares, deve ser orientada por Eixos Estratégicos fundamentados na responsabilidade social, ambiental, econômica, cultural e política de maneira a contemplar as gerações presentes e as futuras, respeitando as especificidades locais e buscando a garantia da vida, a inclusão social, a sustentabilidade e a adaptação da cidade às mudanças climáticas.

Art. 5º Com base nas características locais, na integração regional e nos objetivos desta lei, ficam definidos os eixos estratégicos do Plano Diretor Municipal (PDM) de Piúma, os quais constituem temas transversais que orientam a atuação integrada, multidisciplinar e coordenada do território, promovendo políticas e estratégias de ordenamento territorial eficazes e sustentáveis.

I. Eixo Estratégico Vocações Econômicas e Ecológicas;

II. Eixo Estratégico Rios e Cidade;

III. Eixo Estratégico Inclusão e Acessibilidade;

IV. Eixo Estratégico Adaptação e Resiliência; e

V. Eixo Estratégico Cidade Integrada e Democrática.

Seção I

Eixo Estratégico Vocações Econômicas e Ecológicas

Art. 6º O Eixo Estratégico Vocações Econômicas e Ecológicas busca garantir um desenvolvimento socioeconômico orientado pelas vocações econômicas e ecológicas do município, de forma a estimular a sustentabilidade ambiental e a inclusão socioespacial da população, reforçando a cultura e a identidade local.

Art. 7º São diretrizes do Eixo Estratégico Vocações Econômicas e Ecológicas:

I - qualificar o modelo de urbanização compacto, com a ampliação da oferta de áreas urbanizáveis em localizações adequadas, com a oferta de infraestrutura e serviços urbanos, possibilitando a redução dos custos, deslocamentos e impactos ambientais da urbanização;

II - estimular e qualificar as atividades econômicas vinculadas às vocações ecológicas do município, com especial atenção à pesca, ao turismo, à economia criativa e às atividades de comércio, serviço e indústria local; e

III - promover a multifuncionalidade das unidades territoriais em termos de oferta de equipamentos e serviços públicos, comércio, serviços, empregos e moradia, como forma de diminuir a demanda por transporte e as distâncias a serem percorridas.

Seção II

Eixo Estratégico Rios e Cidade

Art. 8º O Eixo Estratégico Rios e Cidades busca reconciliar o desenvolvimento urbano e rural da cidade com os seus recursos hídricos, adotando as bacias e sub bacias hidrográficas como elementos estruturantes do ordenamento territorial, constituintes da paisagem cultural de Piúma e prioritários nas ações do Plano Diretor, visando à garantia da vida, da segurança hídrica e da sustentabilidade ambiental.

Art. 9º São diretrizes do Eixo Estratégico Rios e Cidades:

I - priorizar ações voltadas para a universalização do saneamento ambiental do município;

II - identificar e atuar sobre os conflitos relacionados ao uso e ocupação do solo e os recursos hídricos do município, de forma a garantir a melhoria das condições urbanas, rurais e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, da produção rural e a preservação da qualidade ambiental; e

III - fortalecer ações e iniciativas de desenvolvimento socioeconômico adotando os recursos hídricos como elementos estratégicos, a partir de melhorias nas condições socioambientais, na ampliação dos espaços livres de uso público e convivência relacionados com os recursos hídricos e na qualificação da paisagem cultural vinculados aos rios e às Ilhas de Piúma.

Seção III

Eixo Estratégico Inclusão e Acessibilidade

Art. 10 O Eixo Estratégico de Inclusão e Acessibilidade tem como finalidade assegurar o respeito e a efetivação das diversas formas e meios de acesso amplo e democrático a espaços, equipamentos e serviços urbanos e rurais, a inclusão socioespacial nas atividades produtivas, de saúde, educação, lazer, cultura e esporte, bem como assegurar condições dignas de acesso à terra urbanizada, moradia digna e ao direito à cidade.

Art. 11 São diretrizes do Eixo Estratégico Inclusão e Acessibilidade:

I - elaborar e implementar uma política municipal de mobilidade urbana e acessibilidade, priorizando os transportes coletivos e a mobilidade ativa de forma integrada ao Plano Diretor Municipal;

II - estabelecer uma rede integrada e qualificada de espaços livres de uso público e equipamentos comunitários descentralizada e integrada a políticas de desenvolvimento socioeconômico, cultural, de lazer e sociabilidades;

III - priorizar ações voltadas a regularização fundiária sustentável nas ocupações precárias e irregulares, a implantação de projetos Habitacionais de Interesse Social considerando a demanda habitacional, a integração socioespacial dos empreendimentos e a diversificação da política habitacional do Município; e

IV - vincular a alocação dos investimentos em infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos e ações de regularização fundiária sustentável no Plano Plurianual, prioritariamente nas áreas estabelecidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas Especiais de Projetos Estratégicos (ZEPE) do Plano Diretor Municipal de Piúma.

Seção IV

Eixo Estratégico Adaptação e Resiliência

Art. 12 O Eixo Estratégico Adaptação e Resiliência tem como objetivo reforçar a capacidade do território de Piúma de resistir, adaptar-se e recuperar-se aos impactos das mudanças climáticas, por meio de medidas ambientais, sociais, econômicas e de governança, articuladas ao Plano Diretor Municipal.

Art. 13 São diretrizes do Eixo Estratégico Adaptação e Resiliência:

I - integrar políticas urbanas, ambientais e climáticas, incentivando práticas sustentáveis para promover uma cidade mais verde, resiliente e inclusiva;

II - priorizar nas ações de urbanização da cidade as Soluções Baseadas na Natureza (SbN), a mobilidade ativa, as medidas de mitigação e de adaptação à emergência climática e a promoção da conscientização e educação ambiental junto à população;

III - elaborar e implementar uma Política Municipal de Redução de Risco, de forma integrada ao Plano Diretor Municipal de Piúma (PDM), com a finalidade de impedir a ocupação de áreas de risco, implementar obras de drenagem e contenção de talude de áreas suscetíveis a processos de movimentos de massa e alagamentos, e nos casos mais complexos, propor o reassentamento de famílias cujas habitações estejam condenadas pela defesa civil; e

IV - elaborar e implementar um Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável para estabelecer uma política de planejamento e gestão do meio território rural, articulada com as estratégias de adaptação e resiliência às mudanças climáticas, valorizando a preservação e conservação ambiental, a produção rural sustentável e o potencial turístico do município.

Seção V

Eixo Estratégico Cidade Integrada e Democrática

Art. 14 O Eixo Estratégico Cidade Integrada e Democrática tem como finalidade promover um processo articulado e coordenado de políticas públicas, planos, projetos, ações, de modo a promover melhorias no território que viabilizem a urbanização inclusiva, resiliente, justa e sustentável, com a efetiva participação da sociedade civil no planejamento e gestão da cidade, por meio de instrumentos permanentes de informação, monitoramento e avaliação do Plano Diretor Municipal.

Art. 15 São diretrizes do Eixo Cidade Integrada e Democrática:

I - instituir o Conselho da Cidade de Piúma integrando as políticas urbanas municipais de saneamento, mobilidade urbana, habitação social, regularização fundiária e ordenamento do território, com participação efetiva da sociedade civil;

II - implementar ações permanentes de capacitação e qualificação da participação social no planejamento e gestão da cidade e instituir canais permanentes de acompanhamento e monitoramento virtual e presencial da implementação do Plano Diretor Municipal e das ações do Conselho da Cidade de Piúma;

III - estabelecer um Programa Integrado dos setores de fiscalização municipal ambiental, urbanístico, posturas e tributário, no sentido de modernizar e ampliar as ações de divulgação, capacitação e implementação da legislação municipal junto à sociedade civil, empreendedores e profissionais ligados ao desenvolvimento territorial;

IV - ampliar o uso das tecnologias digitais para a comunicação, o monitoramento e a fiscalização da cidade e auxiliar o processo de implementação, avaliação e monitoramento do Plano Diretor Municipal; e

V - estabelecer parcerias com as instituições de ensino, pesquisa e extensão do Município e da região, no intuito de promover projetos, ações e informações voltados para a implementação, monitoramento e avaliação do Plano Diretor Municipal e auxiliar na atuação do Conselho da Cidade.

TÍTULO IV

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO PERÍMETRO URBANO

Art. 16 Fica estabelecido o perímetro urbano do Município, conforme a delimitação prevista no Anexo I, desta lei.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 17 Fica estabelecido o macrozoneamento do Município, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial, conforme o Anexo II desta lei.

§ 1º O macrozoneamento do território consiste na divisão do Município em unidades territoriais contínuas, que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com os Eixos Estratégicos da política territorial, definindo uma visão integrada de todo o Município.

§ 2º Compõe o macrozoneamento do Município:

I - Macrozona Alagados Vale do Orobó;

II - Macrozona Rural;

III - Macrozona de Proteção Ambiental e Paisagística

IV - Macrozona Urbana Consolidada;

V - Macrozona Balneária;

VI - Macrozona de Regularização e qualificação urbana; e

VII - Macrozona Reflorestar, e

VIII - Macrozona de Expansão Urbana.

Seção II

Da Macrozona Alagados Vale do Orobó

Art. 18 A Macrozona Alagados Vale do Orobó corresponde ao território localizado na área rural, caracterizado por uma baixa densidade de ocupação, presença predominante de áreas de preservação ambiental de relevante valor ecológico e paisagístico, relacionadas aos recursos hídricos da região, e por exercer função de amortecimento nas áreas urbanizadas do município.

Parágrafo Único. São objetivos da Macrozona Alagados Vale do Orobó:

I - preservar, conservar e recuperar, quando for o caso, o patrimônio ambiental, arqueológico e paisagístico;

II - compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental, especialmente a preservação das áreas de mananciais;

III - promover o desenvolvimento econômico sustentável, com estímulo às atividades econômicas ligadas ao agroturismo, ecoturismo, olericultura e fruticultura; e

IV - estimular a instalação de infraestrutura para melhoria dos serviços básicos das comunidades rurais.

Seção III

Da Macrozona Rural

Art. 19 A Macrozona Rural corresponde ao território caracterizado por uma baixa densidade de ocupação, presença de comunidades rurais, predominância de atividades agropecuárias e existência de áreas de preservação ambiental, especialmente associadas aos recursos hídrico e à vegetação remanescente de Mata Atlântica.

Parágrafo Único. São objetivos da Macrozona Rural:

I - estimular a instalação de infraestrutura para melhoria dos serviços básicos das comunidades de São João de Ibatiba, Santa Rita e Boa Esperança;

II - compatibilizar o uso e a ocupação rural com a preservação ambiental;

III - promover o desenvolvimento econômico sustentável; e

IV - qualificar a infraestrutura viária e a conexão do território rural e a área urbana do município.

Seção IV

Da Macrozona Reflorestar

Art. 20 A Macrozona Reflorestar corresponde às áreas localizadas na zona rural do município, identificadas como prioritárias pelo Governo Estadual para as ações do Projeto Reflorestar, destinadas à restauração do ciclo hidrológico, à conservação e recuperação da cobertura florestal, com geração de renda para o produtor rural e estímulo ao uso sustentável do solo.

Parágrafo Único. Constituem objetivos da Macrozona Reflorestar:

I - identificar e priorizar áreas para a implementação do Projeto Reflorestar em Piúma;

II - promover ações articuladas de ordenamento territorial em escalas estadual, microrregional e local; e

III - fomentar o desenvolvimento econômico sustentável mediante conservação ambiental e restauração hidrológica.

Seção V

Da Macrozona de Proteção Ambiental e Paisagística

Art. 21 A Macrozona de Proteção Ambiental e Paisagística abrange o território da Área de Proteção Ambiental da Lagoa Guanandy, o Monumento Natural Monte Aghá e áreas urbanas limítrofes, com elevado valor ambiental, paisagístico e risco geológico identificado pela Defesa Civil.

Parágrafo Único. São objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental e Paisagística:

I - preservar as áreas estratégicas de proteção ambiental e paisagísticas;

II - estimular o agroturismo e o ecoturismo como vetores do desenvolvimento sustentável;

III - qualificar a infraestrutura de acesso e visitação ao Monumento Natural Monte Aghá;
e

IV - regular a ocupação urbana, priorizando a eliminação das áreas e a preservação da paisagem natural e cultural.

Seção VI

Da Macrozona Urbana Consolidada

Art. 22 A Macrozona Urbana Consolidada compreende a área da Ilha de Piúma, localizada dentro do perímetro urbano caracterizada por usos diversificados, concentração de atividades urbanas e necessidade de qualificação do seu potencial de adensamento urbano.

Parágrafo Único. Constituem objetivos da Macrozona Urbana Consolidada:

I - promover o adensamento urbano qualificado com incentivo às atividades ligadas ao turismo e à pesca;

II - compatibilizar a mobilidade urbana com o adensamento da Ilha, priorizando a mobilidade ativa e a conexão com as orlas fluvial, litorânea e o centro histórico-comercial;

III - requalificar os espaços urbanos de contato com o Rio Piúma; e

IV - preservar e valorizar o centro histórico-comercial e sua paisagem cultural.

Seção VII

Da Macrozona Balneária

Art. 23 A Macrozona Balneária compreende áreas do perímetro urbano com ocupação em fase de consolidação, potencial turístico e paisagístico e demanda por qualificação urbanística e controle de adensamento.

Parágrafo Único. São objetivos da Macrozona Balneária:

I - qualificar a mobilidade, acessibilidade e as orlas em consonância com o potencial paisagístico e cultural;

II - incentivar o uso misto e atividades ligadas ao lazer, ecoturismo, turismo náutico, pesca e hotelaria;

III - ampliar a infraestrutura e os serviços públicos em áreas deficitárias; e

IV - preservar o patrimônio ambiental e regular o adensamento para proteção paisagística.

Seção VIII

Da Macrozona de Regularização e Qualificação Urbana

Art. 24 A Macrozona de Regularização e Qualificação Urbana abrange áreas urbanas caracterizadas por ocupação precária e informal, com carência de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, demandando ações prioritárias de regularização fundiária e urbanística.

Parágrafo Único. Constituem objetivos da Macrozona de Regularização e Qualificação Urbana:

- I - promover a regularização fundiária e a qualificação urbanística;
- II - eliminar áreas de risco, realizar melhorias habitacionais e produzir habitação de interesse social;
- III - ampliar os espaços públicos e equipamentos comunitários de esporte, lazer e cultura; e
- IV - preservar e recuperar o patrimônio ambiental, com prioridade para Soluções Baseadas na Natureza (SbN).

Seção IX

Da Macrozona de Expansão Urbana

Art. 25 A Macrozona de Expansão Urbana corresponde a áreas do perímetro urbano próximas às zonas consolidadas, destinadas à ampliação da oferta de lotes urbanizados, mediante urbanização compacta, sustentável e integrada.

Parágrafo Único. Constituem objetivos da Macrozona de Expansão Urbana:

- I - ampliar a oferta de lotes urbanizados com uso misto, diversidade social e sustentabilidade;
- II - direcionar a expansão urbana de forma integrada ao meio ambiente, à cidade consolidada e qualificada em relação ao seu desenho urbano;
- III - estruturar a malha viária e melhorar a mobilidade e a acessibilidade; e
- IV - fiscalizar e qualificar a expansão urbana, garantindo a infraestrutura e a adequada distribuição de equipamentos públicos.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I

Disposições Gerais

Art. 26 O zoneamento consiste na divisão do território em zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo, com base nas características socioambientais locais, a necessidade de adaptação da cidade às mudanças climáticas e aos Eixos e Projetos Estratégicos da Cidade.

Parágrafo Único. As Zonas são subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais, que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de preservação, uso, ocupação e qualificação, servindo como referência direta para os instrumentos de controle urbanístico.

Art. 27 O zoneamento do Município fica assim dividido, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial constante nos Anexos III e IV desta lei:

I - Zonas de Proteção Ambiental:

- a) Zona de Proteção Ambiental (ZPA 1 e 2); e
- d) Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA 1 e 2).

II - Zonas Especiais:

- a) Zona Especial de Projeto Estratégico da Cidade (ZEPEC);
- b) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1 e 2);
- c) Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC); e
- d) Zona Especial de Interesse Empresarial (ZEIE).

III - Zonas de Uso:

- a) Zona de Ocupação Consolidada (ZAC 1 e 2);
- b) Zona de Ocupação Balneária (ZOB);
- c) Zona de Ocupação Limitada (ZOL); e
- d) Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 28 Os limites entre as zonas, conforme representado no mapa constante nos Anexos III e IV, poderão ser ajustados pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CPDM) quando houver sobreposição de um lote ou gleba entre zonas distintas, ou em casos de imprecisão cartográfica na delimitação das zonas.

Parágrafo Único. O ajuste deverá consistir na inclusão integral do lote ou gleba em uma das zonas adjacentes, observando critérios de funcionalidade, coerência territorial e compatibilidade de uso.

Seção II

Da Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1)

Art. 29 A Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA 1) compreende áreas legalmente instituídas como Unidades de Conservação, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC) e da Lei Estadual nº 9.462/2010 (Sistema Estadual de Unidades de Conservação – SISEUC), incluindo bens naturais tombados pelo Conselho Estadual de Cultura do Espírito Santo, bem como áreas com vocação para serem transformadas em Unidades de Conservação.

§ 1º Constituem objetivos da ZPA 1:

I - cumprir os objetivos estabelecidos no SNUC e nos instrumentos de tombamento de bens naturais;

II - instituir e manter atualizado o Plano de Manejo das Unidades de Conservação existentes;

III - implementar um sistema de gestão participativa das Unidades de Conservação e dos bens naturais tombados;

IV - ampliar o número de Unidades de Conservação legalmente instituídas no Município;

V - realizar estudos técnicos e processos participativos para definição da localização, dimensão, limites e tipologia das novas Unidades de Conservação; e

VI - contribuir para a implantação de Soluções Baseadas na Natureza (SBN), promovendo a resiliência e adaptação da cidade às mudanças climáticas.

§ 2º Integram a ZPA 1 as áreas instituídas como Unidades de Conservação da categoria Monumento Natural (MN) ou bens naturais tombados pelo Conselho Estadual de Cultura do Espírito Santo:

I - Monte Aghá (ZMN);

II - Ilha do Gambá (ZMN);

III - Ilha do Meio (ZMN); e

IV - Ilha dos Cabritos (ZMN).

§ 3º Integram a ZPA 1 as áreas com potencial para serem Unidades de Conservação, e suas respectivas vocações dentro das categorias estabelecidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei Federal nº 9.985/2000) e pelo Sistema Estadual de Unidades de Conservação do Espírito Santo - SISEUC (Lei Estadual nº 9.462/2010):

I - Portinho 1 (ZNU);

II - Área de Proteção Ambiental Portinho (APA);

III - Mata Praia Doce / Porto do Americano (APP);

IV - Parque Puris (PM);

V - Complexo Manguezal Iconha (APP);

VI - Mata Beira Rio (APP);

VII - Boa Esperança (RPPN);

VIII - Taquaral (RPPN);

IX - Piuminas 2 (ARIE);

X - Piuminas 1 (RPPN);

XII - Piuminas/Cavalo Azul (RPPN);

XIII - Taboa Piuminas (APP);

- XIV - Itaputanga (ARIE);
- XV - Yara Brunini (RPPN);
- XVI - Mata Orobó (RPPN);
- XVII - Itinga (ARIE);
- XVIII - Matas São João de Ibitiba (ARIE);
- XIX - Vale do Orobó (APA);
- XX - Área de Proteção Ambiental Guanandy (APA); e
- XX - Corredor Guanandy (Corredor Ecológico).

Seção III

Da Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2)

Art. 30 A Zona de Proteção Ambiental 2 (ZPA 2) compreende as áreas definidas pelo Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro do Espírito Santo (Lei Estadual nº 5.816/1998) como faixa costeira de preservação permanente, bem como aquelas definidas pela Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) como Áreas de Preservação Permanente (APPs), florestas e demais formas de vegetação nativa.

§ 1º São objetivos da ZPA 2:

- I - assegurar a conservação da faixa costeira e demais APPs, disciplinando o uso do solo e a exploração dos recursos naturais de forma compatível com a preservação ambiental e a adaptação climática;
- II - promover a qualidade de vida das populações locais por meio da educação ambiental e da gestão participativa das atividades socioeconômicas nas áreas costeiras e ribeirinhas;
- III - integrar a proteção ambiental à valorização da paisagem cultural de Piúma;
- IV - fomentar Soluções Baseadas na Natureza (SBN), promovendo a resiliência e a adaptação do município às mudanças climáticas.

§ 2º Integram a ZPA 2:

- I - Cordões litorâneos e dunas, formados por deposição eólica e marinha, não atingidos regularmente pelas marés;
- II - Vegetação de dunas, com predominância herbácea, como a salsa-da-praia, estabilizadora das dunas;
- III - Vegetação arbustiva ou arbórea, conforme o estágio de sucessão ecológica;
- IV - Manguezais, ilhas, costões rochosos e falésias com interface marítima; e

V - Áreas de Preservação Permanente em zonas rurais ou urbanas, previstas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, que não estejam compreendidas na Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA).

Seção IV

Da Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA)

Art. 31 A Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA) compreende áreas urbanas consolidadas, total ou parcialmente inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou sob influência de áreas de risco identificadas pela Defesa Civil. Essas áreas são objeto de regulação urbanística e ambiental específica, conforme disposto na Lei Federal nº 14.285/2021, que altera as Leis nºs 12.651/2012 (proteção da vegetação nativa), 11.952/2009 (regularização fundiária em terras da União) e 6.766/1979 (parcelamento do solo urbano), e na Resolução do Conselho Estadual de Meio Ambiente do Estado do Espírito Santo CONSEMA nº 01/2023.

§ 1º São objetivos da ZCRUA:

I - Identificar, cadastrar e definir estratégias para solução de conflitos socioambientais em APPs situadas em áreas urbanas consolidadas;

II - Eliminar áreas de risco, estabelecer áreas não edificáveis, recuperar áreas degradadas e qualificar os espaços livres;

III - Monitorar o uso e ocupação do solo, promovendo a proteção e recuperação ambiental de APPs e áreas de risco;

IV - Contribuir para a implantação de Soluções Baseadas na Natureza (SBN), visando à resiliência urbana e à adaptação climática; e

V - Permitir a aplicação do Programa de Regularização Fundiária instituído pela Lei Municipal nº 2.471/2022.

§ 2º Integram a ZCRUA:

I - Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental 1 (ZCRUA 1): lotes ou glebas total ou parcialmente inseridos em APPs de cursos d'água e nascentes; e

II - Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental 2 (ZCRUA 2): lotes ou glebas total ou parcialmente inseridos em áreas de risco mapeadas pela Defesa Civil.

§ 3º Sempre que houver atualização do mapeamento de risco, caberá à Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) revisar os limites da ZCRUA 2 e submeter a proposta ao Conselho da Cidade de Piúma, para posterior atualização desta Lei.

§ 4º Os procedimentos a serem adotados nas ZCRUAs 1 e 2 deverão considerar:

I - Análise técnica para identificação do estágio de ocupação, segurança, vegetação, condições ambientais e paisagísticas;

II - Cadastramento coletivo ou individual de imóveis situados na ZCRUA, promovido pelo Poder Público, instituições parceiras ou proprietários;

III - Elaboração de cadastro técnico contendo, no mínimo:

- a) identificação e implantação do lote ou gleba dentro da ZCRUA; identificação dos confrontantes do lote ou gleba; identificação das edificações, vegetação e áreas livres existentes; descrição e registro fotográfico que considere os usos, a segurança da edificação, o porte da vegetação, a identificação de cortes e aterros do terreno; a identificação da faixa de preservação permanente de 30 metros dentro do terreno;
- b) o cadastramento deverá ser protocolado na secretaria responsável pela gestão do PDM, juntamente com o Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) assinada por profissional devidamente habilitado pelo Conselho de Classe vinculado;
- c) o cadastramento das edificações e lotes servirá de referência para a Comissão Técnica do PDM (CTPDM) elaborar parecer sobre áreas passíveis de ocupação e regularização de edificações, áreas não edificantes dentro do terreno, áreas passíveis de recuperação ambiental e possíveis condicionantes ambientais;
- d) o parecer da CTPDM deverá ser encaminhado para avaliação e aprovação pelo Conselho da Cidade de Piúma (CCP); e
- e) uso do cadastro para monitoramento territorial e futuras ações de regularização ou reassentamento;

IV - Aplicação da faixa de APP de 30 metros como referência para controle urbanístico e ambiental, independentemente do grau de consolidação da área.

§ 5º Fica definido para a ZCRUA 1, após cadastramento e análise técnica das condições de habitabilidade, segurança e condicionantes ambientais:

- a) É proibido edificar ou ampliar a taxa de ocupação na faixa de 30 metros de APP, sendo permitido apenas o acréscimo de pavimentos, respeitado os índices urbanísticos permitidos na Zona de Ocupação Limitada (ZOL);
- b) Fora da faixa de 30 metros, é permitida a ampliação da taxa de ocupação e do gabarito, respeitado os índices urbanísticos permitidos na Zona de Ocupação Limitada (ZOL); e
- c) Quando a faixa de APP não estiver edificada, os 15 metros contíguos ao curso d'água devem ser preservados e revegetados, e os 15 metros subsequentes podem receber intervenções de paisagismo ou pavimentação permeável, sem cobertura fixa ou edificações.

Seção V

Das Zonas Especiais

Art. 32 As Zonas Especiais constituem porções da área urbana do município, delimitadas para receberem projetos estratégicos da cidade, ou que apresentam algum interesse específico relacionado as políticas de regularização fundiária e habitação social, de

preservação e dinamização da cultura local e do desenvolvimento socioeconômico de Piúma.

Seção VI

Da Zona Especial de Projeto Estratégico da Cidade - ZEPEC

Art. 33 A Zona Especial de Projeto Estratégico da Cidade (ZEPEC) compreende áreas designadas para a implantação de Projetos Estratégicos do Município, orientados pelos Eixos Estratégicos do PDM, cujos projetos visam articular políticas públicas, setores econômicos e sociais, e iniciativas privadas, com o propósito de solucionar desafios urbanos, fortalecer a identidade local, fomentar o desenvolvimento sustentável e promover a resiliência e inclusão social.

Art. 34 Os Projetos Estratégicos da Cidade podem ser classificados conforme sua localização:

I - Projetos com localização específica, que constituem zonas especiais no território; e

II - Projetos sem localização definida, que integram o planejamento estratégico, mas não configuram zona especial.

Art. 35 Os Projetos Estratégicos da Cidade são classificados quanto ao prazo de implementação:

a) Curto prazo: até 1 ano após a publicação desta Lei;

b) Médio prazo: entre 2 e 4 anos; e

c) Longo prazo: acima de 4 anos.

Art. 36 Os Projetos Estratégicos da Cidade são classificados quanto à governança:

a) Governança local: implementação coordenada pelo poder público municipal com participação da sociedade civil;

b) Governança microrregional: articulação com municípios vizinhos e consórcios públicos;

c) Governança estadual: apoio técnico, financeiro e institucional do Estado; e

d) Governança federal: articulação com políticas e recursos federais e internacionais.

Art. 37 Integram os Projetos Estratégicos da Cidade com delimitação territorial definida (Zonas ZEPEC), com seus respectivos prazos de implementação e governança, constantes nos Anexos III e IV da presente lei:

I - Parque Linear Orla Monte Aghá, Área de Eventos de Piúma e o Canal de Itaputanga (ZEPEC 1). Curto Prazo. Governança Local;

II - Requalificação do centro histórico e comercial e implantação do circuito cultural (ZEPEC 2). Curto Prazo. Governança Local;

III - Parque Alagados Rio Piúma (ZEPEC 3). Longo Prazo. Governança Local – Microrregional - Estadual - Federal;

IV - Urbanização e requalificação de espaços livres de uso público nas margens do Rio Piúma (ZEPEC 4). Médio Prazo. Governança Local;

V - Urbanização e requalificação da Praça dos Pescadores (ZEPEC 5). Médio Prazo. Governança Local;

VI - Urbanização Orla da Praia Doce, integrada ao novo píer (ZEPEC 6). Médio Prazo. Governança Local;

VII - Implantação de novos acessos para a mobilidade ativa pedestres e ciclistas entre a Ilha e o continente (ZEPEC 7). Médio Prazo. Governança Local;

VIII - Terminal aquaviário para passeio turístico na atual rodoviária (ZEPEC 8). Longo Prazo. Governança Local;

IX - Implantação do Museu do Pescador (ZEPEC 9). Médio Prazo. Governança Local;

X - Centro Cultural de Piúma (ZEPEC 10). Médio Prazo. Governança Local;

XI - Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1). Médio Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

XII - Implantação de Eixos integradores Céu Azul e Lago Azul para melhoria da mobilidade e delimitação das ocupações irregulares (ZEIS 1). Médio Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

XIII - Produção de Habitação de Interesse Social (ZEIS 2). Médio Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

XIV - Parque dos Puris (ZPA 1). Médio Prazo. Governança Local – Estadual – Federal;

XV - Parque Linear dos Puris entre os bairros Céu Azul, Lago Azul e Niterói e Espaço Multiuso Cultural e Esportivo (ZEPEC 11). Médio Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

XVI - Projeto Orla dos bairros Portinho e Lourdes (ZEPEC 12). Médio Prazo. Governança Local;

XVII - Expansão da área empresarial da cidade articulada com a pavimentação da estrada antiga para Iconha (ZEIE). Longo Prazo. Governança Local – Estadual;

XVIII - Programa Reflorestar (). Médio Prazo. Governança Local - Estadual; e

XIX - Projeto de Intervenção e Gestão intermunicipal do Monte Aghá (ZPA 1). Médio Prazo. Governança Local – Microrregional;

XX - Urbanização da orla da praia central (ZEPEC 13);

XXI - Cemitério Municipal (ZEPEC 14);

XXII - Relocação da Estação de Tratamento Esgoto (ZEPEC 15);

XXIII – Zonas de Expansão Urbana e Preservação Ambiental e Paisagística nos Bairros Portinho e Lourdes (ZEPEC 16); e

XXIV – Parque da Lagoa (ZEPEC 17).

Art. 38 São considerados Projetos Estratégicos sem delimitação territorial específica, com seus respectivos prazos de implementação e governança:

I - Revisão do Plano Municipal de Saneamento. Médio Prazo. Governança Local;

II - Universalização do saneamento que envolve o sistema de captação e abastecimento de água, a coleta e o tratamento do esgoto, a coleta e tratamento de resíduos sólidos e o sistema de drenagem pluvial. Longo Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

III - Desassoreamento do rio Piúma. Médio Prazo. Governança Local - Estadual;

IV - Elaboração do plano municipal de mobilidade urbana sustentável. Curto Prazo. Governança Local;

V - Estruturar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano. Médio Prazo. Governança Local;

VI - Implementação de sistema de controle das ocupações nas nascentes e de adoção de medidas de compensação ambiental. Curto Prazo. Governança Local;

VII - Passeio turístico aquaviário Orla litorânea, ilhas e Rio Piúma. Longo Prazo. Governança Local;

VIII - Centro de economia criativa local. Médio Prazo. Governança Local - Estadual;

IX - Estruturação do polo naval de Piúma. Longo Prazo. Governança Local – Estadual - Federal;

X - Complementação da rodovia do Contorno da Ilha de Piúma. Longo Prazo. Governança Local – Estadual;

XI - Consórcio intermunicipal para manutenção e preservação dos alagados do Vale do Orobó. Longo Prazo. Governança Local – Microrregional - Estadual;

XII - Criação da Rota do agroturismo de Piúma. Médio Prazo. Governança Local;

XIII - Elaboração do plano municipal participativo estratégico e sustentável da cadeia da pesca. Médio Prazo. Governança Local;

XIV - Elaboração do plano municipal participativo de turismo sustentável e regenerativo. Médio Prazo. Governança Local; e

XV - Elaboração do plano municipal de resíduos sólidos (OBS: já não está dentro do de Saneamento). Médio Prazo. Governança Local; e

XVI - Elaboração do Plano de Arborização Urbana de Piúma.

Art. 39 A implementação dos Projetos Estratégicos será coordenada pelo Executivo Municipal, com monitoramento contínuo pelo Conselho da Cidade e avaliação anual

conduzida pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM), por meio de relatório e seminário de acompanhamento.

§ 1º O desenvolvimento dos Projetos Estratégicos deverá:

I – ser subsidiado por estudos técnicos específicos, elaborados conforme as características de cada projeto;

II – ser objeto de consulta e audiências públicas com a população diretamente envolvida;

III – incluir, quando necessário, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

§ 2º Sempre que possível, os Projetos Estratégicos deverão estar articulados à aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no art. 158 desta Lei.

§ 3º Os Projetos Estratégicos que envolvam parcelamento do solo urbano deverão observar os trâmites estabelecidos no Capítulo V – Do Parcelamento do Solo, podendo integrar, na fase de estudo preliminar do parcelamento do solo:

I – os estudos técnicos específicos mencionados neste artigo;

II – o processo de consulta e audiências públicas com a população diretamente envolvida;

III – a análise e aprovação pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) e pelo Conselho da Cidade de Piúma (CCP).

Seção VII

Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 40 A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS é destinada à implementação de programas e projetos de regularização urbanística e fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social, com o objetivo de promover o direito à cidade, à moradia digna e à inclusão socioespacial.

Art. 41 As ZEIS classificam-se conforme as tipologias constantes no Anexo IV desta Lei:

I. Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1; e

II. Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2.

Art. 42 A ZEIS 1 compreende áreas públicas ou privadas ocupadas por habitações precárias, por população de baixa renda ou situadas em áreas de risco, que demandam ações prioritárias de regularização fundiária sustentável, melhorias habitacionais, infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos comunitários e geração de renda, podendo incluir áreas passíveis de reassentamento.

Art. 43 A ZEIS 2 compreende áreas públicas ou privadas não edificadas, situadas em áreas urbanas consolidadas ou em sua expansão imediata, e que apresentam potencial para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

Art. 44 As ZEIS 1 devem ser objeto de Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária, com ações articuladas que visem à qualificação urbanística, respeitando, sempre que possível, a morfologia, os usos existentes e as características culturais e ambientais do território.

Art. 45 Os Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS 1 deverão ser elaborados em parceria entre o Poder Público, os proprietários fundiários e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana, devendo ser orientado pelas seguintes diretrizes:

I - delimitar a poligonal de intervenção, identificando os domicílios diretamente e indiretamente beneficiados;

II - apresentar à população, previamente, a metodologia de trabalho e a poligonal da intervenção;

III - instituir Grupo Gestor do Plano, com representantes do Poder Público e da comunidade, para acompanhamento da elaboração, execução e monitoramento;

IV - elaborar diagnóstico participativo abrangendo os aspectos físico-territoriais, socioeconômicos, jurídicos e ambientais;

V - estabelecer estratégias de geração de trabalho, emprego e renda;

VI - integrar ações sociais, culturais, esportivas e ambientais, articuladas aos Eixos Integradores de Mobilidade Urbana (EIMU);

VII - desenvolver ações de preservação ambiental e recuperação de áreas degradadas, com prioridade para Soluções Baseadas na Natureza (SBN);

VIII - projetar intervenções urbanísticas com respeito às características locais;

IX - propor projetos habitacionais com tipologias adequadas ao perfil das famílias;

X - elaborar os projetos de regularização fundiária e jurídica;

XI - integrar todas as ações e projetos sob uma perspectiva multidimensional;

XII - identificar fontes de financiamento para implementação das intervenções;

XIII - submeter os projetos à aprovação das Secretarias competentes, do Grupo Gestor e da população beneficiada; e

XIV - estabelecer os critérios de acompanhamento, monitoramento e avaliação.

§ 1º Decreto do Poder Executivo regulamentará a constituição e funcionamento dos Grupos Gestores das ZEIS 1, assegurando representação equitativa da comunidade e dos órgãos públicos.

§ 2º O Município deverá elaborar os Planos Integrados das ZEIS 1 no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses a partir da data de publicação desta Lei, definindo a ordem de prioridade dos investimentos, metas e indicadores de acompanhamento.

Art. 46 Os Projetos de Regularização Fundiária deverão obedecer às disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, que regulamenta a regularização fundiária rural e urbana.

Art. 47 A implementação dos Planos das ZEIS será coordenada pelo Executivo Municipal, monitorada pelo Conselho da Cidade de Piúma e avaliada anualmente pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM), mediante relatório técnico e seminário público de acompanhamento.

Seção VIII

Da Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC

Art. 48 A Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC é destinada à proteção, valorização e promoção do patrimônio cultural material e imaterial do Município de Piúma, fundamentando-se no conceito de paisagem cultural, que reconhece a interação histórica entre sociedade e meio ambiente, refletida em bens arquitetônicos, sítios históricos, manifestações populares, saberes tradicionais, culinária típica, artesanato e práticas socioculturais, conforme anexos IV e VI desta lei.

Art. 49 São objetivos da ZEIC:

I - proteger e gerir o território de forma integrada, valorizando o patrimônio cultural e a identidade local;

II - preservar o ambiente urbano e natural associado às paisagens culturais, evitando intervenções que descaracterizem seus atributos;

III - implantar o circuito cultural de Piúma, o Museu do Pescador e o Centro Cultural de Piúma;

IV - estimular atividades culturais e turísticas sustentáveis, promovendo a memória coletiva e a economia criativa

V - garantir a participação comunitária no planejamento, gestão e monitoramento das ações culturais; e

VI - compatibilizar os instrumentos normativos urbanísticos com a proteção do patrimônio e os modos de vida tradicionais da população.

Art. 50 A ZEIC deverá reconhecer, proteger e promover o patrimônio cultural imaterial do município de Piúma, compreendendo, entre outros, as tradições, práticas, manifestações artísticas e saberes associados à identidade local, tais como:

I – os grupos de capoeira, danças populares, quadrilhas e manifestações folclóricas como as Pastorinhas;

II – as práticas gastronômicas locais, incluindo comidas típicas e modos tradicionais de preparo;

III – os saberes e ofícios relacionados ao artesanato, especialmente o artesanato em conchas, cerâmicas, bordados e fibras naturais;

IV – as histórias, lendas, celebrações religiosas e brincadeiras tradicionais, como aquelas desenvolvidas no Cais Alcides Abraão;

V – os espaços de vivência e transmissão oral da memória coletiva da população tradicional e caiçara.

§1º O Plano Diretor poderá ser complementado por inventários participativos, mapeamentos culturais e ações educativas e turísticas voltadas à salvaguarda e valorização desse patrimônio.

§2º A implementação de projetos urbanos na ZEIC deverá considerar a manutenção e o estímulo ao uso cultural e tradicional dos espaços públicos.

Art. 51 O patrimônio material e imaterial é identificado por significados e valores, que permitem uma interpretação expressiva e representativa dos quadros social, histórico, físico e cultural, conforme indicações a seguir:

O patrimônio cultural de Piúma é identificado por meio dos seguintes valores:

I - Histórico: referência a acontecimentos significativos;

II - Autenticidade: fidelidade à época, forma e contexto de origem;

III - Associativo e testemunhal: vinculação a eventos históricos e memória coletiva;

IV - Arquitetônico: qualidade formal e funcional das construções;

V - Tecnológico: valor dos métodos construtivos e inovações da época;

VI - Antiguidade: valor histórico acumulado com o tempo; e

VII - Cultural: relação simbólica e identitária com o território, incluindo práticas e manifestações culturais.

Art. 52 As diretrizes para a política de preservação cultural do Município incluem:

I - adotar uma visão ampliada de paisagem cultural;

II - utilizar inventários como ferramenta de identificação e gestão cultural;

III - aplicar métodos específicos conforme os tipos de bens materiais e imateriais;

IV - padronizar a documentação por meio de formulários referenciais integrados a bases de dados estaduais e nacionais;

V - assegurar o envolvimento comunitário nos processos de identificação e valorização;
e

VI - estabelecer parcerias com universidades, escolas técnicas e entidades públicas e privadas para apoio técnico e financeiro.

Art. 53 Integra o patrimônio cultural municipal o patrimônio arqueológico ameríndio, representativo da presença indígena histórica no território de Piúma e de relevância para a memória e identidade local.

§ 1º O patrimônio arqueológico ameríndio abrange todo o território municipal, com exceção da Ilha de Piúma, devido à sua alta ocupação urbana.

§ 2º A proteção desse patrimônio segue a legislação nacional aplicável.

§ 3º Empreendimentos situados em áreas arqueológicas devem ser submetidos à Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) e seguir os procedimentos definidos pela Instrução Normativa IPHAN nº 001/2015.

Art. 54 A Administração Municipal deverá elaborar Plano de Proteção de Sítios Arqueológicos, com vistas a:

I - Tornar obrigatória a realização de levantamentos e diagnósticos arqueológicos prévios a intervenções que impactem o meio antrópico;

II - Caracterizar e delimitar preliminarmente áreas com vestígios arqueológicos;

III - Obter autorização do IPHAN para realização de pesquisas arqueológicas;

IV - Executar programas de escavações e registro dos vestígios; e

V - Regulamentar a preservação de sítios arqueológicos segundo a legislação específica.

§ 1º O plano deverá considerar o sítio arqueológico registrado no IPHAN sob o código ES-GU-01-nº 01, identificado em 19 de dezembro de 1997.

§ 2º São diretrizes adicionais desse plano:

I - registrar e documentar o patrimônio arqueológico local;

II - mapear, diagnosticar e monitorar os sítios de interesse arqueológico;

III - divulgar e integrar o patrimônio arqueológico a projetos educacionais; e

IV - incentivar a valorização social e cultural do patrimônio, promovendo sua inserção em redes nacionais de cidades com interesse turístico e cultural.

Seção IX

Da Zona Especial de Interesse Empresarial - ZEIE

Art. 55 A Zona Especial de Interesse Empresarial – ZEIE compreende áreas públicas e privadas destinadas prioritariamente à implantação de atividades industriais, logísticas, comerciais e de serviços compatíveis, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico sustentável, a geração de emprego e renda, e a valorização da vocação produtiva do município.

Art. 56 São objetivos da ZEIE:

I - estabelecer localização adequada para empreendimentos econômicos de médio e grande porte, de forma a facilitar sua implantação, reduzir conflitos de uso e mitigar impactos socioambientais;

II - estimular a sinergia entre infraestrutura logística, potencial produtivo local e políticas públicas de desenvolvimento econômico;

III - promover o desenvolvimento econômico de forma articulada com a inclusão produtiva e a sustentabilidade territorial;

IV - qualificar a infraestrutura de mobilidade urbana e garantir a acessibilidade às áreas empresariais, assegurando logística eficiente e acesso seguro para trabalhadores e usuários;

V - priorizar a atração de empreendimentos com menor impacto socioambiental e maior valor agregado em tecnologia, inovação e geração de empregos qualificados; e

VI - integrar as diretrizes da ZEIE aos instrumentos de planejamento urbano, especialmente ao Plano de Mobilidade Urbana.

Seção X

Das Zonas de Usos

Art. 57 As Zonas de Uso correspondem a porções do território urbano caracterizadas por urbanização consolidada ou em processo de consolidação, que apresentam usos diversificados, compatíveis com a função residencial e que se diferenciam entre si pelo nível de adensamento permitido e pelo grau de impacto das atividades admitidas, conforme critérios definidos nesta lei e seus anexos.

Seção XI

Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC

Art. 58 A Zona de Ocupação Consolidada – ZOC compreende áreas dotadas de infraestrutura urbana consolidada ou em estágio avançado de consolidação, nas quais se pretende induzir um adensamento urbano qualificado, com usos mistos.

Art. 59 A Zona de Ocupação Consolidada - ZOC apresenta como objetivos principais:

I - estimular o uso misto, integrando usos residenciais e não residenciais compatíveis;

II - incentivar a ocupação a partir da infraestrutura existente, promovendo o adensamento ordenado;

III - preservar os locais de interesse ambiental, a paisagem cultural e as visuais de marcos significativos do município; e

IV - regulamentar e aplicar o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, a fim de garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Art. 60 A ZOC subdivide-se em duas categorias, conforme critérios de adensamento e usos definidos no Anexo IV desta lei:

I - Zona de Ocupação Consolidada 1 - ZOC 1; e

II - Zona de Ocupação Consolidada 2 - ZOC 2.

Seção XII

Da Zona de Ocupação Balneária - ZOB

Art. 61 A Zona de Ocupação Balneária – ZOB compreende áreas do perímetro urbano com vocação paisagística, turística e ambiental, caracterizadas por ocupação em consolidação e infraestrutura urbana parcial, indicadas no Anexo IV desta lei.

Art. 62 São objetivos da ZOB:

I - estimular o uso múltiplo com integração de usos residenciais e não residenciais compatíveis;

II - qualificar a infraestrutura urbana e a mobilidade para compatibilizar o adensamento com a preservação das características locais;

III - preservar a paisagem cultural, os elementos naturais relevantes e as visuais significativas do município; e

IV - ampliar e qualificar os equipamentos e serviços urbanos e sociais.

Seção XIII

Da Zona de Ocupação Limitada - ZOL

Art. 63 A Zona de Ocupação Limitada – ZOL compreende áreas situadas dentro do perímetro urbano, adjacentes a zonas urbanizadas, com infraestrutura ausente ou incipiente e presença de conflitos fundiários decorrentes de parcelamentos irregulares, indicadas no Anexo IV desta lei.

Art. 64 São objetivos da ZOL:

I - estimular a ocupação regular e planejada do solo urbano com usos mistos compatíveis;

II - preservar a paisagem cultural, os recursos naturais e as visuais significativas do município; e

III - ampliar e qualificar a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos e sociais.

Seção XV

Da Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Art. 65 A Zona de Expansão Urbana - ZEU compreende áreas dentro do perímetro urbano não parceladas, com localização estratégica em função da proximidade com importantes eixos viários e áreas urbanizadas, com vocação para a implantação de novos parcelamentos do solo urbano

A Zona de Expansão Urbana – ZEU abrange áreas não parceladas dentro do perímetro urbano, com localização estratégica junto a eixos viários e áreas urbanizadas, aptas à urbanização planejada, conforme diretrizes do Plano Diretor.

Art. 66 São objetivos da ZEU, indicadas no Anexo IV desta lei:

I - ampliar a oferta de lotes urbanizados por meio de urbanização compacta e qualificada;

II - estimular a ocupação ordenada do solo com usos mistos e diversificados;

III - proteger áreas ambientalmente sensíveis e paisagens culturais, utilizando, sempre que possível, Soluções Baseadas na Natureza (SbN);

IV - resguardar áreas públicas para implantação futura de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais; e

V - integrar os novos parcelamentos ao sistema viário existente, assegurando mobilidade ativa e arborização urbana obrigatória.

CAPÍTULO IV

DO USO DO SOLO E ÍNDICES URBANÍSTICOS

Seção I

Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 67 Todos os usos, atividades e índices urbanísticos devem obedecer às características e finalidades das Macrozonas e das Zonas em que forem implantados, conforme disposto nesta lei.

Art. 68 As atividades urbanas e rurais serão analisadas em função de seu grau de risco, com a seguinte classificação:

I - uso residencial unifamiliar: edificações destinadas à habitação com uma unidade residencial autônoma;

II - uso residencial multifamiliar: edificações destinadas à habitação com duas ou mais unidades residenciais autônomas;

III - uso não residencial: atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais estabelecidas a partir da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), nos termos do Anexo VII desta lei, e enquadradas no grau de risco baixo, médio ou alto, conforme regulamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho da Cidade de Piúma.

IV - uso misto: associação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial no mesmo lote; e

V - uso rural: atividades características do meio rural, como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e agroindústria compatível.

Art. 69 As atividades não residenciais serão classificadas conforme grupos, em função do grau de risco e do porte das edificações, da seguinte forma:

I. Grupo 01 (Baixo Risco) - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, com limite de área total construída de 300 m² (trezentos metros quadrados);

II. Grupo 02 (Médio Risco) - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial, que podem causar impacto demandando maior controle para sua implantação, com área total construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados) e até 600 m² (seiscentos metros quadrados);

III. Grupo 03 (Alto Risco) - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial, que são potencialmente geradoras de impacto, com área total construída superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados); e

IV. Atividades Especiais - são aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação.

§ 1º A permissão das atividades especiais nas zonas de uso e os seus índices urbanísticos deverão ser avaliados pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM e aprovado pelo Conselho da Cidade de Piúma - CCP.

§ 2º As atividades industriais e comerciais já instaladas nas diversas Zonas de Uso, na data da publicação desta Lei, fica garantido o direito de continuar desenvolvendo suas atividades no mesmo local.

§ 3º As atividades enquadradas no Grupo 01 que ultrapassarem a área limite de 300 m² (trezentos metros quadrados) passarão a ser consideradas do Grupo 02 apenas no que diz respeito aos usos permitidos e tolerados por zona, devendo continuar a adotar os índices urbanísticos do Grupo 01.

§ 4º As atividades enquadradas no Grupo 02 que ultrapassarem a área limite de 600 m² (seiscentos metros quadrados) passarão a ser consideradas do Grupo 03 apenas no que diz respeito aos usos permitidos e tolerados, devendo continuar a adotar os índices urbanísticos do Grupo 02.

§ 5º A inclusão de nova atividade não residencial no Anexo VII e sua classificação por grupo de risco deverá ser avaliada pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) e aprovada pelo Conselho da Cidade de Piúma (CCP).

Art. 70 Quanto à qualidade da ocupação do solo, os usos podem ser considerados permitidos, tolerados e proibidos para cada tipo de zona, sendo definidos da seguinte forma:

Quanto à qualidade da ocupação do solo, os usos serão classificados como permitidos, tolerados ou proibidos, de acordo com a zona de uso:

I - uso permitido: atividade claramente compatível com a zona em que se insere;

II - uso tolerado: atividade que pode gerar impacto ou risco, exigindo análise técnica da CTPDM para deliberação sobre sua viabilidade; e

III - uso proibido: atividade considerada incompatível com a zona de uso.

Parágrafo único. As atividades não previstas nas zonas de uso, conforme o Anexo VIII, serão consideradas proibidas.

Art. 71 A classificação das categorias de uso como permitidas ou toleradas, segundo as zonas de uso, está detalhada no Anexo VIII desta Lei.

Parágrafo único. As categorias de uso que não constarem no Anexo VIII como permitidas ou toleradas serão consideradas proibidas, salvo quando classificadas como atividades especiais.

Art. 72 São vedadas as seguintes situações:

I - mudança da destinação de uso de edificações para atividades consideradas proibidas na respectiva zona de uso; e

II - realização de obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas a atividades proibidas na zona de uso, exceto nos casos de obras estritamente necessárias à segurança ou à higiene da edificação.

Seção II

Dos Índices de Controle Urbanístico

Art. 73 Consideram-se índices de controle urbanístico o conjunto de parâmetros estabelecidos para regular o uso e a ocupação do solo urbano, com vistas a assegurar o crescimento ordenado, sustentável e compatível com a infraestrutura instalada.

Parágrafo Único. Os índices de controle urbanístico aplicáveis a cada zona estão definidos nos Anexos VIII, IX, X e XI desta Lei.

Art. 74 Os índices urbanísticos de ocupação do solo urbano compreendem os seguintes parâmetros:

I - Coeficiente de Aproveitamento - CA;

II - Taxa de Ocupação - TO;

III - Taxa de Permeabilidade - TP;

IV - Gabarito máximo da edificação;

V - Afastamento Frontal;

VI - Afastamento Lateral;

VII - Afastamento de Fundos;

VIII - Altura máxima da edificação;

IX - Área mínima e testada mínima do lote;

X - Número mínimo de vagas de garagem;

XI - Número mínimo de vagas de bicicleta;

XII - Área ou vaga de embarque e desembarque;

XIII - Área ou vaga de carga e descarga;

XIV - Recuo viário obrigatório; e

XV - Faixa de domínio público adjacente à via pública.

Subseção I

Do Coeficiente de Aproveitamento - CA

Art. 75 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima computável permitida para edificação.

Art. 76 No cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações, deverá ser considerada toda a área construída.

§1º Será isento do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento o pavimento térreo de edificações de uso misto com uso residencial multifamiliar, desde que o térreo seja destinado a atividades de comércio ou serviços, com fachada ativa ou fruição pública.

§2º Considera-se fachada ativa a ocupação da fachada localizada no alinhamento do passeio público por uso não residencial, com acesso aberto à população e abertura direta para o logradouro.

§3º Considera-se fruição pública a área localizada no pavimento térreo, de uso público, que não pode ser obstruída por edificações, instalações ou equipamentos permanentes.

§4º Na adoção de fachada ativa e fruição pública, deverão ser observados os seguintes princípios:

I - promover o uso dinâmico dos passeios públicos em interação com as atividades instaladas no térreo das edificações, incentivando a vitalidade urbana;

II - evitar fachadas contínuas e fechadas, reforçando a relação entre o edifício e o espaço público; e

III - estimular conexões locais que privilegiem o pedestre e promovam atividades com valor social, cultural e econômico.

Subseção II

Da Taxa de Ocupação (TO)

Art. 77 Taxa de Ocupação (TO) é o índice urbanístico expresso pelo percentual da área da projeção horizontal da edificação em relação à área total do lote.

Art. 78 Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

I - áreas de jardineiras, contadas da fachada da edificação até o limite de 20% (vinte por cento) do valor do afastamento frontal exigido;

II - beirais, marquises e brises que não possuam função de ambiente coberto e fechado; e

III - rampas e escadas descobertas destinadas ao acesso ao nível da edificação.

Parágrafo único. O pavimento em subsolo, desde que a face superior da laje não ultrapasse 1,5 metro de altura em relação à cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, respeitadas as exigências de afastamento frontal, taxa de permeabilidade, iluminação e ventilação natural.

Subseção III

Da Taxa de Permeabilidade (TP)

Art. 79 A Taxa de Permeabilidade (TP) é o índice urbanístico expresso pela relação percentual entre a área do lote sem qualquer tipo de pavimentação impermeável, nem ocupação por subsolo, e a área total do lote.

Art. 80 Para fins de cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão computadas como áreas permeáveis:

I - as projeções de varandas, sacadas e balcões, desde que não ultrapassem 1,00 metro de largura;

II - as projeções de beirais, marquises e brises, com até 1,00 metro de largura;

III - as projeções de jardineiras, limitadas a até 20% (vinte por cento) do valor do afastamento frontal exigido; e

IV - áreas com pavimentação considerada permeável apenas parcialmente, quando houver intercalamento com elementos impermeáveis que ultrapassem 20% (vinte por cento) da área total pavimentada.

Art. 81 A exigência da Taxa de Permeabilidade, conforme estabelecido no Anexo VIII desta lei, poderá ser substituída, a critério do empreendedor e mediante análise técnica, pela implementação de sistemas de captação, armazenamento, reaproveitamento e destinação adequada das águas pluviais, conforme regulamentação municipal vigente.

Parágrafo único. Os critérios técnicos e legais para substituição da exigência de Taxa de Permeabilidade por sistemas alternativos de manejo de águas pluviais serão definidos pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) e regulamentados por decreto municipal no prazo máximo de 180 dias após a promulgação desta lei, garantindo ampla publicidade.

Subseção IV

Do Gabarito

Art. 82 O gabarito é o número máximo de pavimentos permitido para uma edificação, conforme a zona de uso e os parâmetros definidos nesta lei.

§ 1º Para os fins deste artigo, não são considerados como pavimentos:

I - o subsolo, desde que a face superior da laje não ultrapasse 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação à cota mínima da testada do lote;

II - a cobertura destinada exclusivamente à proteção da edificação, sem ocupação por ambientes de uso privativo ou coletivo;

III - casa de máquinas, reservatórios, caixas d'água e compartimentos técnicos destinados aos serviços do edifício; e

IV - jirau com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que destinado ao uso coletivo para comércio, lazer ou recreação, e que não ultrapasse 80% da área do compartimento nos casos de até 100 m² e 50% quando superior a 100 m² da área do compartimento ou pavimento tipo onde for implantado.

Subseção V

Altura da edificação

Art. 83 A altura da edificação (h) é definida como a distância vertical entre o ponto mais elevado da edificação (incluindo elementos construídos, como platibandas ou equipamentos técnicos) e o plano horizontal definido pela média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos do lote.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da altura máxima da edificação, não serão considerados o dispositivo de para-raios, destinado exclusivamente à proteção da estrutura contra descargas elétricas, e as antenas técnicas ou de telecomunicação, desde que não configurarem área habitável nem implicarem acréscimo significativo de volume edificado.

Subseção VI

Do Afastamento Frontal

Art. 84 O afastamento frontal é a distância mínima obrigatória entre a edificação e a divisa frontal do lote, medida a partir do alinhamento com o logradouro público existente ou projetado, conforme estabelecido nesta lei e nos seus anexos.

Art. 85 As áreas destinadas ao afastamento frontal devem permanecer livres de construções, salvo as exceções previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Admite-se a implantação de elementos construtivos e equipamentos nas áreas de afastamento frontal, desde que respeitadas as condições técnicas, os usos permitidos e as normas urbanísticas e de segurança, sendo permitidos:

I - muros de arrimo decorrente de desníveis naturais;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

III - piscinas, espelhos d'água, escadarias e rampas de acesso sem cobertura;

IV - áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas;

V - pérgulas com estrutura vazada;

VI - câmaras de transformação ou pavimentos em subsolo, desde que a face superior da laje esteja integralmente abaixo da cota mínima do alinhamento com o logradouro, respeitadas as exigências de ventilação e iluminação natural;

VII - guaritas com área de construção de até 20,00m² (vinte metros quadrados);

VIII - central de gás, conforme normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo;

IX - depósitos de lixo, passadiços e abrigos de portão, limitados a 20,00 m² (vinte metros quadrados);

X - área para circulação de veículos sem cobertura;

XI - garagens, quando a faixa do afastamento frontal apresentar declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento);

XII - plataformas, elevadores e equipamentos de acessibilidade em reformas ou regularizações, quando exigidos por norma técnica ou legislação específica; e

XIII - subestações de energia elétrica e estações de tratamento de esgoto, nos casos de reforma ou regularização de edificações existentes.

Art. 86 É permitido o avanço, em balanço, sobre a área de afastamento frontal, dos seguintes elementos arquitetônicos:

I - marquises, beirais e platibandas, até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento exigido;

II - balcões, varandas e sacadas, até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, exceto em recuos inferiores a 3,00 m (três metros); e

III - elementos leves, como abas, brises, jardineiras, ornamentos e tubulações, até 20% (vinte por cento) do valor do afastamento.

Art. 87 Nos lotes com duas testadas (frente e fundos), será exigido o afastamento frontal integral em ambas as testadas.

Parágrafo único. Ficam excluídos dessa exigência os lotes com área igual ou inferior a 300,00 m², para os quais será exigido apenas um afastamento frontal, sendo o outro definido com base nas regras de ventilação e iluminação natural.

Art. 88 Em lotes de esquina, será exigido afastamento frontal em uma das testadas e afastamento lateral na outra, conforme o disposto no Anexo VIII desta lei.

Art. 89 Ficam isentas do afastamento frontal as edificações que adotem o conceito de fachada ativa ou fruição pública, com uso não residencial voltado diretamente para o logradouro público, com acesso direto e abertura para a via.

Art. 90 A edificação que disponibilizar área de fruição pública com, no mínimo, 100 m² (cem metros quadrados), devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, fará

jus à isenção do afastamento frontal e à concessão de potencial construtivo adicional correspondente a 100% da área de fruição, incorporado à área computável do lote.

Parágrafo único. Os critérios e condicionantes para a aplicação do benefício urbanístico previsto no caput serão definidos por decreto municipal, a ser publicado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta Lei, mediante proposta da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM).

Subseção VII

Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 91 O afastamento lateral corresponde à distância mínima obrigatória entre a edificação e as divisas laterais do lote, conforme estabelecido nos parâmetros urbanísticos constantes no Anexo VIII desta lei.

Art. 92 O afastamento de fundo corresponde à distância mínima obrigatória entre a edificação e a divisa dos fundos do lote, conforme definido nos parâmetros constantes no Anexo VIII desta lei.

Art. 93 Quando se tratar de edificação com tipologia arquitetônica base e torre, implantada com duas ou mais torres em um mesmo lote, a distância mínima entre torres deverá ser igual ou superior ao dobro do valor previsto para os afastamentos laterais ou de fundo, conforme disposto no Anexo VIII.

Art. 94 Nas edificações com áreas internas destinadas à iluminação e ventilação natural, como pátios, áreas técnicas ou similares, a dimensão mínima do vão deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo essa a medida mínima do diâmetro ou lado do espaço livre fechado, devendo garantir eficiência de ventilação e iluminação.

Art. 95 Os afastamentos laterais e de fundo, poderão ser ajustados por decreto do Poder Executivo Municipal, mediante proposta da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Plano Diretor Municipal e do órgão de Mobilidade Urbana, desde que haja parecer favorável da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM), observando-se os seguintes casos:

I - para adequação de obras novas, ampliações ou regularizações de edificações situadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb); e

II - para lotes atingidos por projetos públicos de mobilidade, acessibilidade ou reurbanização, que impliquem em redução das dimensões do lote, como forma de mitigação de impactos ou compensação por desapropriações e ajustes de traçado viário.

Art. 96 Nos afastamentos laterais e de fundo, é permitido o avanço de elementos construtivos leves, desde que respeitados os seguintes limites:

I - abas, brises, jardineiras, ornamentos e tubulações, com avanço máximo de 20% (vinte por cento) do valor do afastamento exigido;

II - beirais e platibandas, com avanço máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Subseção VIII

Da Área e testada mínima do lote

Art. 97 A área e a testada mínimas de lote correspondem às dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote, necessárias para o parcelamento do solo urbano, conforme estabelecido no Anexo VIII desta lei.

Subseção IX

Das vagas de garagem, vaga de bicicleta, área/vaga de embarque e desembarque, área/vaga de carga e descarga

Art. 98 Vaga de garagem é o espaço destinado ao estacionamento ou à parada de veículos automotores.

Art. 99 Vaga de bicicleta é o local destinado ao estacionamento ou à parada de bicicletas.

Art. 100 Área ou vaga de embarque e desembarque é o espaço destinado à parada de veículos para o embarque ou desembarque de pessoas.

Art. 101 Área ou vaga de carga e descarga é o espaço destinado à parada de veículos para o carregamento ou descarregamento de mercadorias.

Art. 102 O número de vagas de garagem para veículos privativos e de visitantes, de bicicletas, de embarque e desembarque, e de carga e descarga é o constante do Anexo IX desta lei.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as vagas vinculadas à mesma unidade residencial e as garagens com sistema mecânico de estacionamento, desde que respeitada a proporção mínima de vagas estabelecida para cada tipo de edificação.

Art. 103 A Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) poderá autorizar a redução das exigências de vagas previstas no Anexo IX desta lei para equipamentos públicos comunitários das áreas de educação, saúde ou assistência social.

Art. 104 No caso de reformas em edificações não residenciais construídas antes da vigência desta lei, que resultem em aumento da área construída vinculada à atividade, será exigido número de vagas proporcional à área acrescida.

Parágrafo único. As vagas exigidas poderão localizar-se em terreno distinto, desde que comprovadamente vinculado à atividade, a uma distância máxima de 200 metros da edificação principal.

Art. 105 As dimensões mínimas das vagas de estacionamento, inclusive para bicicletas, pessoas com mobilidade reduzida, embarque/desembarque e carga/descarga, estão estabelecidas no Anexo X desta lei.

§1º A disposição das vagas deverá permitir a movimentação e o estacionamento independente dos veículos.

§2º Excetua-se do disposto neste artigo as vagas vinculadas à mesma unidade residencial e garagens com sistema mecânico de estacionamento.

Art. 106 Quando duas ou mais atividades com exigências distintas de vagas ocuparem uma mesma edificação, o cálculo do número de vagas deverá ser proporcional à área ocupada por cada atividade, somando-se os resultados para definir a demanda total.

Art. 107 São permitidas vagas de uso privativo com acesso condicionado (vagas presas) exclusivamente para unidades residenciais unifamiliares ou multifamiliares pertencentes à mesma unidade.

Art. 108 No cálculo da área destinada ao estacionamento de veículos, deve ser descontada a área utilizada exclusivamente para guarda de veículos.

Art. 109 As áreas de carga/descarga (C/D) e de embarque/desembarque (E/D) deverão estar localizadas dentro dos limites do terreno da edificação.

Art. 110 No caso de aprovação de atividades sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o número de vagas exigido não poderá ser inferior ao estabelecido no Anexo IX desta Lei.

Art. 111 Em áreas de estacionamento abertas ao público ou de uso coletivo, públicas ou privadas, e em vias públicas, deve-se reservar 2% das vagas para veículos que transportem pessoas com mobilidade reduzida, próximas aos acessos de pedestres e sinalizadas conforme a Lei nº 13.146/2015 e normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Caso o percentual mínimo não seja atingido, é obrigatória a implantação de ao menos uma vaga acessível, devidamente sinalizada e com especificações técnicas adequadas.

Art. 112 É assegurada, nos termos do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), a reserva de 5% das vagas em estacionamentos públicos e privados para idosos, devendo essas vagas serem posicionadas de forma a garantir comodidade e acessibilidade.

Parágrafo único. Caso o percentual mínimo não seja atingido, é obrigatória a implantação de ao menos uma vaga para idoso, devidamente sinalizada e conforme as normas técnicas vigentes de acessibilidade.

Subseção X

Do Recuo Viário e Faixa de Domínio

Art. 113 Recuo viário é a faixa não edificável, estabelecida com base no sistema viário existente ou projetado, destinada a possibilitar a ampliação da infraestrutura urbana, das calçadas e demais melhorias relacionadas à mobilidade e à acessibilidade no Município.

Art. 114 Faixa de domínio é a porção de terreno de propriedade pública sobre a qual se assenta a via pública e seus elementos componentes, tais como: pista de rolamento, canteiros centrais, calçadas, acostamentos, obras de arte, sinalização, mobiliário urbano e drenagem, sendo delimitada externamente pelos alinhamentos que a separam dos imóveis lindeiros ou de vias marginais.

Art. 115 Os recuos viários e as faixas de domínio a serem respeitados em projetos de mobilidade urbana localizados ao longo de rodovias federais e estaduais deverão seguir as dimensões e parâmetros definidos, respectivamente, pelos órgãos competentes: o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e o Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo (DER-ES).

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 116 Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento do solo urbano no Município de Piúma, observando as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Federal nº 9.785/1999 e da Lei Estadual nº 7.943/2004, sendo permitido apenas dentro do perímetro urbano definido neste Plano Diretor Municipal.

Art. 117 O parcelamento do solo para fins urbanos será feito sob a forma de loteamento ou desmembramento.

Art. 118 Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos, ou com o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Parágrafo único. Em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - Loteamentos para uso residencial, destinados à edificação para fins predominantemente residenciais, admitindo-se usos complementares de comércio, serviços e atividades industriais compatíveis;

II - Loteamentos de interesse social, destinados à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social, com padrões urbanísticos específicos, visando atender à população de baixa renda, com ou sem intervenção do poder público; e

III - Loteamentos para uso empresarial, destinados à implantação de atividades industriais e complementares de maior porte, compatíveis com essa finalidade.

Art. 119 Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias públicas nem a modificação das vias existentes.

Art. 120 É vedada a abertura de vias públicas ou internas sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 121 Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos dentro do perímetro urbano definido nesta lei.

Art. 122 É vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, sem obras que assegurem o escoamento das águas;

II - em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas;

IV - em terrenos com condições geológicas que desaconselhem a edificação;

V - em terrenos contíguos a recursos hídricos, sem a devida autorização dos órgãos competentes;

VI - em áreas com poluição que impeça condições sanitárias aceitáveis, até que o problema seja solucionado;

VII - em áreas classificadas como Zonas de Proteção Ambiental – ZPA ou Zonas de Controle e Regulação Urbana Ambiental – ZCRUA, conforme definidas nesta Lei; e

VIII - em terrenos que não possuam acesso direto a via ou logradouro público.

§1º No caso de parcelamento de glebas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), será exigida declaração técnica de viabilidade, emitida por profissional habilitado e registrado no CREA.

§2º Os loteamentos deverão possuir licenciamento ambiental.

§3º As glebas limítrofes às Zonas de Proteção Ambiental – ZPA poderão ser objeto de ajustes de limites, desde que comprovada, por levantamento planialtimétrico e relatório técnico, a ausência de características naturais típicas dessas zonas. A avaliação será feita pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com encaminhamento ao Conselho da Cidade de Piúma (CCP).

Art. 123 O processo de aprovação do projeto de parcelamento do solo será constituído por duas etapas principais:

I - estudo preliminar do parcelamento do solo, com o objetivo de aprovar as diretrizes urbanísticas incidentes sobre a gleba, a ser analisado pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) e aprovado pelo Conselho da Cidade de Piúma (CCP); e

II - projeto executivo de parcelamento do solo, que deverá observar as diretrizes estabelecidas na etapa anterior, a ser protocolado junto à Secretaria Municipal de Obras, analisado tecnicamente e aprovado conforme rito estabelecido em regulamento próprio.

Art. 124 O estudo preliminar do parcelamento do solo deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - planta de localização do empreendimento dentro do perímetro urbano e na zona de uso correspondente, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal;

II - identificação das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) e das Zonas de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA) no entorno e no interior da gleba;

III - identificação e ilustração das vias de acesso e circulação no entorno do empreendimento, com descrição técnica quanto à sua estrutura, largura e condições de tráfego;

IV - diagnóstico da situação atual do tráfego de veículos motorizados e não motorizados no entorno;

V - levantamento das principais necessidades, conflitos ou insuficiências da infraestrutura urbana da gleba, com destaque para os sistemas de mobilidade, abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem urbana e arborização; e

VI - proposta de implantação do parcelamento do solo, contendo no mínimo:

a. Delimitação e dimensionamento das vias internas;

b. Delimitação dos lotes;

c. Delimitação das áreas destinadas a equipamentos públicos, áreas livres e espaços de uso público;

d. Identificação das áreas de preservação permanente, áreas ambientalmente sensíveis e áreas não edificáveis;

e. Indicação das áreas destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), quando couber;

f. Quadro resumo da área total da gleba, da área parcelável, das áreas de preservação ambiental e das áreas públicas;

g. Quadro de distribuição dos lotes por quadra, com respectiva área e percentuais; e

h. Perfis esquemáticos dos tipos de vias e passeios públicos, com seus respectivos dimensionamentos.

Art. 125 O estudo preliminar deverá ser acompanhado da identificação do profissional ou equipe técnica responsável, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitados e assinados.

Art. 126 As informações constantes no estudo preliminar deverão ser apresentadas em linguagem clara e acessível, acompanhadas de representações gráficas e técnicas, como mapas, quadros, tabelas, gráficos e demais elementos de visualização, de modo a facilitar a compreensão pública dos efeitos da proposta sobre o espaço urbano.

Art. 127 O prazo para análise do estudo preliminar será de até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo junto ao órgão municipal competente, devendo o parecer técnico da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) ser apresentado na reunião subsequente do Conselho da Cidade de Piúma (CCP).

§ 1º O parecer técnico da CTPDM deverá conter recomendações e condicionantes a serem analisadas e deliberadas pelo CCP.

§ 2º O Conselho da Cidade poderá ratificar, modificar ou incluir diretrizes e condicionantes ao projeto, as quais deverão ser obrigatoriamente incorporadas na etapa de projeto executivo.

Art. 128 O projeto executivo de parcelamento do solo deverá observar integralmente as diretrizes aprovadas na etapa preliminar, devendo ser analisado pela Secretaria Municipal de Obras no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de protocolo do requerimento completo.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento

Art. 129 Os projetos de loteamento e desmembramento no Município deverão observar, além das disposições desta lei, as normas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/1979, na Lei Federal nº 9.785/1999, na Lei Estadual nº 7.943/2004 e demais normas pertinentes.

Art. 130 Os projetos de parcelamento do solo que interfiram ou se conectem com a malha rodoviária federal ou estadual deverão ser submetidos à anuência prévia do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT e/ou do Departamento de Edificações e Rodovias do Estado do Espírito Santo – DER-ES, conforme o caso.

Art. 131 É vedada a criação de lotes encravados ou que não disponham de frente para via ou logradouro público oficial, sendo também proibida a frente exclusiva para vias de pedestres.

Art. 132 As dimensões mínimas dos lotes deverão respeitar os índices estabelecidos no Anexo VIII, conforme o zoneamento vigente.

Art. 133 Nos projetos de loteamento, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil parcelável da gleba, observada a seguinte distribuição mínima:

I - 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público e equipamentos urbanos;

II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários; e

III - 25% (vinte e cinco por cento) para o sistema viário.

§ 1º Quando a área destinada a equipamentos comunitários e espaços livres não constituir uma área única, ao menos uma delas deverá ter dimensão suficiente para conter um círculo de raio mínimo de 10,00m (dez metros), sendo vedadas áreas fragmentadas e disfuncionais.

§ 2º O Município poderá indicar, na fase de estudo preliminar, a localização aproximada das áreas públicas a serem transferidas.

Art. 134 Nos desmembramentos com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverá ser destinada ao menos 10% (dez por cento) da área desmembrada à implantação de equipamentos comunitários e/ou espaços livres de uso público.

Art. 135 As áreas transferidas ao domínio público municipal deverão possuir frente mínima de 12,00m (doze metros) para logradouro público e observar as seguintes restrições:

§ 1º Não serão computadas no percentual de áreas públicas:

- I - áreas não parceláveis ou não edificáveis previstas nesta lei;
- II - faixas de servidão para linhas de transmissão;
- III - canteiros centrais;
- IV - áreas alagáveis ou com restrições ambientais definidas em legislação; e
- V - áreas com declividade superior a 10% (dez por cento).

§ 2º Excepcionalmente, áreas de preservação permanente ou zonas de proteção ambiental poderão integrar os espaços livres de uso público desde que:

- I - estejam inseridas em área urbana consolidada;
- II - sejam destinadas à implantação de praças, parques ou equipamentos públicos a céu aberto, sem edificação permanente;
- III - os custos de implantação e manutenção sejam assumidos pelo empreendedor; e
- IV - haja parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e aprovação do Conselho da Cidade de Piúma.

Art. 136 As áreas públicas previstas no projeto, como vias, praças, áreas para equipamentos e espaços livres de uso coletivo, deverão constar no memorial descritivo e não poderão ter sua destinação alterada após a aprovação do projeto, salvo nas hipóteses legais previstas no art. 23 da Lei Federal nº 6.766/1979.

§ 1º Equipamentos urbanos são aqueles relacionados à infraestrutura: água, esgoto, energia elétrica, drenagem, iluminação pública, telefonia, gás e mobilidade urbana.

§ 2º Equipamentos comunitários compreendem os destinados à saúde, educação, cultura, lazer e assistência social.

§ 3º Espaços livres de uso público incluem praças, parques e similares.

§ 4º Essas áreas deverão apresentar declividade inferior a 10% (dez por cento) e, sempre que possível, manter vegetação de porte arbóreo existente.

§ 5º A transferência da titularidade das áreas públicas ao Município será formalizada no registro do projeto em cartório.

Art. 137 É vedado o prolongamento de via com largura inferior à via existente ou projetada à qual se conecta.

Art. 138 As quadras dos loteamentos deverão observar os seguintes limites máximos:

- I - comprimento: 200m (duzentos metros);
- II - perímetro: 600m (seiscentos metros); e
- III - área: 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 139 O sistema viário proposto deverá se articular com as vias públicas existentes ou projetadas no entorno, de forma compatível com a topografia e com a hierarquia do sistema viário do Município.

Parágrafo único. O empreendedor deverá consultar os órgãos competentes (DNIT, DER, etc.) quanto à construção de acessos em rodovias ou ferrovias adjacentes, se houver.

Art. 140 Os lotes deverão manter relação máxima de 5:1 entre profundidade e testada, salvo nos casos de projetos urbanísticos especiais aprovados pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM.

Art. 141 Os loteamentos deverão garantir, como infraestrutura mínima, os seguintes equipamentos:

I - rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

II - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - drenagem pluvial;

IV - rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

V - iluminação pública;

VI - sinalização viária;

VII - arborização de vias e canteiros; e

VIII - pavimentação adequada das vias e ciclovias e implantação de calçadas acessíveis conforme NBR-9050.

§ 1º O Termo de Compromisso firmado com o Município para aprovação do projeto deverá conter cronograma de execução das obras, acompanhado de garantia real exigida por esta lei;

§ 2º O descumprimento do cronograma poderá acarretar a caducidade da aprovação;

§ 3º Serão vedados cortes e aterros que alterem significativamente a topografia e causem danos ambientais, sendo obrigatória a preservação da vegetação nativa protegida por lei.

Art. 142 Os loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS deverão observar as seguintes exigências mínimas de infraestrutura:

I - rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

II - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

IV - iluminação pública;

V - pavimentação adequada das vias e ciclovias e implantação de calçadas acessíveis conforme NBR-9050; e

VI - arborização de vias e canteiros.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 143 A aprovação do projeto de loteamento dependerá de requerimento formal do proprietário da gleba, instruído com a documentação exigida nesta lei, observado o disposto na legislação federal e estadual aplicável.

Art. 144 O pedido de aprovação do loteamento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade do imóvel, acompanhada de certidão atualizada da matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo os ônus incidentes sobre a gleba;

II - certidões negativas de débitos fiscais municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

III - declarações das concessionárias de serviços públicos de saneamento básico e energia elétrica, atestando a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - planta georreferenciada, em conformidade com os marcos geodésicos municipais, com quadro de vértices e coordenadas, em 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo responsável técnico legalmente habilitado e pelo proprietário, acompanhada de ART ou RRT quitada, contendo:

a) memorial descritivo com situação, limites e confrontações da gleba, identificação dos proprietários lindeiros e demais elementos de caracterização do imóvel;

b) identificação de elementos naturais e de infraestrutura existentes na área ou nas suas proximidades, tais como:

1. nascentes, corpos hídricos, brejos, lagoas e reservatórios;
2. áreas com vegetação nativa ou relevante valor ambiental;
3. rodovias, ferrovias e faixas de domínio;
4. arruamentos, praças e equipamentos comunitários vizinhos; e
5. edificações existentes, em especial bens de valor histórico e cultural.

c) definição do uso predominante proposto para o loteamento;

d) subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração;

e) delimitação das áreas públicas, com respectivas dimensões e localização;

f) descrição do sistema viário com respectiva hierarquia funcional;

g) cotas geométricas do traçado viário: raios, tangentes, ângulos, arcos e pontos de interseção;

- h) indicação do nivelamento e alinhamento das vias projetadas; e
- i) quadro demonstrativo da área total da gleba, com discriminação das áreas de lotes, espaços públicos e percentuais respectivos.

V - perfis longitudinais e transversais das vias principais de circulação;

VI - memorial descritivo do projeto de parcelamento contendo:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição geral do loteamento e seus parâmetros urbanísticos;
- c) condições urbanísticas e diretrizes estabelecidas no estudo preliminar;
- d) identificação das áreas públicas a serem transferidas ao Município no registro do loteamento;
- e) encargos e obras de infraestrutura assumidos pelo loteador; e
- f) indicação da área útil das quadras e dos lotes correspondentes.

VII - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura, com prazo máximo de 02 (dois) anos, contendo:

- a) locação das quadras e vias;
- b) terraplanagem e regularização do terreno;
- c) pavimentação viária, ciclovias e execução de calçadas acessíveis conforme NBR 9050;
- d) execução das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação da rede de drenagem pluvial; e
- f) demais itens constantes dos projetos aprovados.

VIII - projeto de pavimentação viária, calçadas e ciclovias, conforme NBR 9050;

IX - projeto de arborização de vias, canteiros e áreas verdes;

X - projeto completo do sistema de abastecimento de água, com aprovação da concessionária, especificando captação, tratamento e lançamento;

XI - projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pelos órgãos competentes;

XII - projeto da rede de drenagem pluvial, com detalhamento técnico conforme Termo de Referência da Secretaria Municipal de Obras;

XIII - projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovados pelos órgãos competentes;

XIV - projeto de iluminação pública, conforme padrão definido pelo Município;

XV - projetos especiais (muros de contenção, passarelas, pontes etc.), quando aplicáveis;
e

XVI - Licença municipal de instalação expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Todos os projetos deverão tomar como base os marcos geodésicos e o sistema de nivelamento oficial adotado pelo Município.

Art. 145 Os documentos e projetos técnicos deverão estar em conformidade com as diretrizes urbanísticas aprovadas na fase do estudo preliminar, conforme disposto nesta lei.

Art. 146 As diretrizes urbanísticas, definidas na etapa de estudo preliminar, terão validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso haja tramitação em órgãos estaduais ou federais.

Art. 147 A realização das obras de infraestrutura mínima será obrigatória, conforme projetos aprovados, e de responsabilidade do loteador, devendo ser fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais e pelas concessionárias envolvidas.

Parágrafo único. A responsabilidade pelas obras executadas perdurará por 05 (cinco) anos após a aceitação das obras pelo Município.

Art. 148 O loteador deverá garantir a execução das obras de infraestrutura mediante hipoteca de, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos lotes, ou por outro instrumento de garantia equivalente, conforme estabelecido a seguir:

I – indicação no projeto da localização dos lotes dados em garantia; e

II – liberação progressiva da garantia:

a) 40% após abertura das vias, demarcação dos lotes e obras de drenagem;

b) 30% após execução das redes de água e energia elétrica; e

c) 30% após conclusão dos demais serviços.

Parágrafo único. A hipoteca poderá ser substituída por apólice de seguro garantia, fiança bancária ou caução em dinheiro, em favor do Município.

Art. 149 No ato de aprovação do projeto de loteamento, o proprietário deverá firmar Termo de Compromisso com o Município, que será considerado título executivo extrajudicial, contendo:

I - declaração de compromisso com o projeto aprovado e seu cronograma;

II - identificação da modalidade de garantia prestada;

III - indicação das áreas públicas; e

IV - compromisso de executar as obras no prazo máximo de 02 (dois) anos.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver gravado com ônus reais, o Termo de Compromisso deverá ser assinado também pelo titular do ônus.

Art. 150 Após o cumprimento das exigências, a Prefeitura expedirá o decreto de aprovação do loteamento.

Art. 151 O alvará de licença para início das obras deverá ser requerido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do decreto de aprovação.

§ 1º O prazo para conclusão das obras será de 02 (dois) anos, contados da expedição do alvará.

§ 2º A prorrogação do prazo poderá ser concedida por mais 02 (dois) anos, a critério do Município, mediante justificativa técnica.

Art. 152 A comercialização dos lotes somente poderá ser iniciada após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 153 A emissão da Licença Municipal de Operação (LMO) estará condicionada à comprovação da conclusão das obras de urbanização por meio de vistoria dos órgãos municipais competentes.

Art. 154 É vedada a cessão ou qualquer forma de apropriação do espaço viário público com o objetivo de implantação de loteamentos fechados no Município de Piúma.

Art. 155 As disposições relativas à mobilidade urbana deverão ser observadas na elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento do solo, conforme previsto no capítulo específico desta lei.

Art. 156 O descumprimento de qualquer das obrigações previstas nesta Seção sujeita o loteador às penalidades administrativas, civis e penais previstas na legislação vigente.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Disposições Gerais

Art. 157 Para fins de planejamento, ordenamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Piúma adotará os instrumentos da política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como outros instrumentos legais compatíveis com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos da política urbana deverá observar os princípios da gestão democrática e da função social da propriedade, com garantia do controle social, da publicidade dos atos e da ampla participação da população e das entidades da sociedade civil, nos termos da legislação vigente.

Art. 158 São instrumentos da política urbana a serem regulamentados e aplicados no território do Município de Piúma:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Outorga Onerosa para Alteração do Uso do Solo Urbano;

- IV - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- V - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo;
- VI - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- VII - Transferência do Direito de Construir;
- VIII - Consórcio Imobiliário;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Direito de Superfície;
- XI - Operações Urbanas Consorciadas; e
- XII - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

§ 1º A aplicação dos instrumentos previstos neste artigo deverá respeitar os princípios do desenvolvimento sustentável, da justiça socioespacial e da função social da propriedade e da cidade.

§ 2º O Município poderá adotar outros instrumentos urbanísticos, ambientais, fiscais ou jurídicos previstos na legislação federal ou estadual, desde que compatíveis com os objetivos do Plano Diretor e regulamentados por legislação específica.

Art. 159 Lei específica, fundamentada nos dispositivos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), disporá sobre os critérios, procedimentos e requisitos para a implementação e operacionalização dos instrumentos de política urbana no Município de Piúma, observada a competência municipal para regulamentação urbanística.

Parágrafo único. Fica estabelecido o prazo de 180 dias, a contar da data da publicação desta lei, para a Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM regulamentar os critérios, procedimentos e requisitos para a implementação e operacionalização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, garantindo a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público;

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 160 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento de planejamento urbano e controle da ocupação do solo, utilizado como subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de empreendimentos públicos ou privados em áreas urbanas ou rurais, que possam comprometer a qualidade de vida da população, a ordenação territorial, a infraestrutura urbana, o meio ambiente ou o patrimônio cultural.

Art. 161 O EIV tem como objetivos:

I - avaliar os efeitos positivos e negativos na instalação e operação do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área de influência e seu entorno imediato;

II - assegurar o respeito ao interesse coletivo nos limites do parcelamento, uso e ocupação do solo, em conformidade com os princípios da função social da propriedade e da cidade;

III - identificar, qualificar e estimar os impactos urbanos e ambientais potencialmente causados pelo empreendimento ou atividade;

IV - preservar e valorizar a paisagem urbana, o meio ambiente natural e o patrimônio histórico e cultural;

V - promover a inserção harmônica do empreendimento no território, assegurando a sustentabilidade urbana;

VI - estabelecer medidas de mitigação, compensação, prevenção e monitoramento dos impactos identificados;

VII - garantir a democratização dos processos decisórios, com participação popular nas etapas de elaboração e análise do EIV;

VIII - assegurar a publicidade e transparência de todos os documentos e informações produzidos;

IX - assegurar a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - garantir a compatibilidade do empreendimento com a capacidade instalada da infraestrutura urbana e com as diretrizes do Plano Diretor; e

XI - proteger o direito à mobilidade urbana sustentável.

Art. 162 O EIV será exigido previamente à aprovação de projetos de empreendimentos públicos ou privados que possam gerar impactos urbanísticos relevantes, especialmente sobre:

I - a infraestrutura urbana existente;

II - o meio ambiente natural ou construído;

III - a dinâmica social e econômica local; e

IV - o patrimônio cultural e a paisagem urbana.

Art. 163 Estão sujeitos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança os seguintes empreendimentos e atividades, entre outros a serem definidos por Decreto do Executivo Municipal:

I - obras de implantação ou ampliação de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas;

II - empreendimentos e atividades não residenciais enquadradas no grupo de risco 3, conforme Anexo VII;

III - empreendimentos e atividades não residenciais com área computável superior a 3.000 m²;

III - loteamentos, inclusive os de interesse social, com mais de 150 unidades ou em glebas com área igual ou superior a 30.000 m²;

IV - condomínios habitacionais, inclusive de interesse social, com mais de 200 unidades ou em terrenos com área igual ou superior a 30.000 m²;

V - parcelamentos do solo com as seguintes características: a) condomínios por unidades autônomas com área total superior a 25.000 m²; b) uso predominantemente industrial;

VI - equipamentos urbanos e institucionais de grande porte, tais como:

a) aterros sanitários, usinas de triagem e reciclagem de resíduos sólidos;

b) estádios, autódromos e hipódromos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) estabelecimentos penais e unidades de internação;

f) quartéis militares;

g) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários ou portuários;

h) terminais de carga e centros logísticos;

i) zoológicos e parques temáticos; e

j) refinarias e instalações industriais de risco.

VII - empreendimentos sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

§ 1º Outros empreendimentos poderão ser enquadrados como de impacto urbanístico relevante e sujeitos à elaboração de EIV, por decisão da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 2º Alterações significativas nas características físicas, operacionais ou de uso do empreendimento que já foi objeto de EIV implicarão nova análise técnica, podendo ser exigido novo estudo, conforme avaliação da CTPDM.

Art. 164 Na hipótese de coexistência de exigência legal para elaboração de EIV e Estudo de Impacto Ambiental – EIA, os estudos poderão ser apresentados de forma integrada, mediante regulamentação por Decreto Municipal, desde que:

I - todos os conteúdos mínimos exigidos para os dois instrumentos sejam contemplados;

II - os órgãos responsáveis pela avaliação dos estudos participem conjuntamente da análise técnica.

Parágrafo único. A apresentação de EIA/RIMA não substitui a obrigatoriedade de EIV, salvo nos casos em que for regulamentada sua integração conforme disposto no caput.

Art. 165 Poderá ser dispensada a apresentação de novo EIV nos casos de empreendimentos previamente aprovados, desde que:

I - a aprovação anterior tenha ocorrido antes da vigência desta lei;

II - o projeto modificativo não implique acréscimo superior a 30% da área computável originalmente aprovada; e

III - o funcionamento e o impacto efetivo do empreendimento estejam compatíveis com os parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes.

Parágrafo único. A avaliação sobre a dispensa do EIV caberá à CTPDM, devendo ser fundamentada em parecer técnico.

Subseção I

Da Responsabilidade pela Elaboração do EIV

Art. 166 São de responsabilidade do interessado, público ou privado, as seguintes obrigações relacionadas ao EIV:

I – elaboração, por profissionais capacitados, e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança;

II - complementação de informações, cumprimento de exigências técnicas e fornecimento de esclarecimentos durante o processo de análise;

III - realização e custeio da divulgação e de audiências públicas, quando exigidas; e

IV - execução de medidas de adequação de projeto, mitigação, compensação e monitoramento de impactos; V – cumprimento das condições estabelecidas pelos órgãos municipais competentes, no âmbito do processo de licenciamento urbanístico.

Art. 167 O EIV poderá ser elaborado de forma coletiva por dois ou mais empreendimentos ou atividades, desde que tecnicamente justificada a análise conjunta e aprovada pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM.

Subseção II

Do Termo de Referência

Art. 168 O Termo de Referência (TR) é o documento técnico-normativo emitido pelo Município, com o objetivo de definir os parâmetros mínimos e diretrizes para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto nesta Lei.

Art. 169 O TR será elaborado pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM), considerando os elementos técnicos necessários à análise qualificada dos impactos decorrentes do empreendimento ou atividade propostos.

§ 1º A definição dos aspectos a serem exigidos no TR observará, entre outros, os seguintes critérios:

I - o porte e a tipologia do empreendimento ou da atividade;

II - o potencial de impacto sobre a infraestrutura urbana instalada;

- III - as características físico-territoriais e ambientais da área de implantação e seu entorno;
- IV - os efeitos sobre a dinâmica econômica, social, ambiental e de mobilidade urbana; e
- V - os riscos ou conflitos gerados em relação ao uso do solo, ao patrimônio cultural e ao meio ambiente.

§ 2º O TR poderá incluir exigências específicas relacionadas à mitigação e compensação de impactos, bem como à elaboração de planos de monitoramento.

Art. 170 O TR conterá, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - os objetivos e as diretrizes gerais a serem atendidas na elaboração do EIV;
- II - a composição e qualificação mínima da equipe técnica responsável pela elaboração do estudo;
- III - o conteúdo temático a ser abordado, com a definição de parâmetros técnicos e metodológicos; e
- IV - a delimitação da área de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade.

§ 1º A área de influência deverá considerar, no mínimo, os impactos sobre o sistema viário, o tráfego, os serviços públicos, o meio ambiente urbano, a paisagem, o patrimônio cultural e a qualidade de vida da população afetada.

§ 2º O TR poderá prever a delimitação de áreas de influência diferenciadas para os distintos aspectos a serem analisados no EIV, de modo a refletir adequadamente a complexidade e os efeitos territoriais do empreendimento.

CAPÍTULO VII

DO CONTROLE SOCIAL E DOS INSTRUMENTOS DE MONITORAMENTO DO PLANO

Seção I

Da Estrutura de Gestão e Monitoramento do Plano Diretor Municipal

Art. 171 A gestão da política de desenvolvimento urbano do Município de Piúma, com base nas diretrizes deste Plano Diretor Municipal Integrado - PDMI, será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento.

§ 1º Para garantir a efetivação das políticas e instrumentos urbanísticos previstos nesta lei, fica autorizada a criação de dois cargos vinculados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento:

- I - Gerente de Planejamento Urbano; e
- II - Coordenador de Apoio ao Desenvolvimento Urbano.

§ 2º A estruturação, atribuições, requisitos de provimento e lotação dos cargos mencionados no §1º serão definidas por legislação específica.

Art. 172 O controle social e o monitoramento do Plano Diretor Municipal de Piúma (PDMI) serão exercidos de forma democrática, descentralizada e participativa, mediante a atuação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, do Conselho da Cidade de Piúma (CCP), das Câmaras Setoriais e da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM).

Seção II

Do Conselho da Cidade de Piúma – CCP

Art. 173 Fica instituído o Conselho da Cidade de Piúma (CCP) como instância máxima de deliberação, participação e controle social da política urbana no Município, com caráter permanente, natureza tripartite e composição paritária, com a finalidade de assegurar o monitoramento e a integração das políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano, mobilidade, habitação e regularização fundiária.

Art. 174 O CCP tem como finalidade integrar e articular, de forma sistêmica, as políticas públicas de:

- I - planejamento territorial;
- II - mobilidade e acessibilidade urbana;
- III - habitação de interesse social; e
- IV - regularização fundiária.

§1º O CCP integra os conselhos setoriais anteriormente previstos para essas áreas, otimizando os processos de participação social, deliberação técnica e racionalização da estrutura administrativa.

§2º O controle social das políticas setoriais será exercido por meio das Câmaras Setoriais instituídas neste capítulo.

Art. 175 O CCP terá a seguinte composição:

- I - representantes do Poder Público:
 - a) Secretaria Municipal de Desenvolvimento;
 - b) Procuradoria Geral;
 - c) Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana e Rural;
 - d) Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer;
 - e) Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - f) Secretaria Municipal de Agricultura e Pesca;
 - g) Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento;
 - h) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
 - i) Defesa civil municipal;

- j) Câmara Municipal de Piúma;
- k) Companhia Espírito-Santense de Saneamento – CESAN.

II - representantes territoriais:

- a) Representante Territorial Rural;
- b) Representante Territorial Urbano I;
- c) Representante Territorial Urbano II;
- d) Representante Territorial Urbano III;
- e) Representante Territorial Urbano IV;
- f) Representante Territorial Urbano V.

III - representantes da sociedade civil organizada e setores econômicos:

- a) Representante do Comércio;
- b) Representante da Construção Civil;
- c) Representante da Indústria;
- d) Representante da Pesca;
- e) Representante do Setor Imobiliário;
- f) Representante de entidades de classe relacionadas ao desenvolvimento urbano, ou de instituições de ensino superior.

§ 2º O CCP será regido por Regimento Interno aprovado em plenária, garantida a rotatividade dos mandatos, a paridade de participação e os princípios da transparência, publicidade e participação popular.

Art. 176 São atribuições do Conselho da Cidade de Piúma – CCP:

I - assistir a municipalidade na efetivação da política de desenvolvimento urbano, especialmente na implementação do PDMI;

II - opinar na formulação de programas, planos e projetos oriundos do Poder Executivo Municipal necessários à implementação do PDMI;

III - compatibilizar o PDMI com a execução orçamentária anual e plurianual;

IV - promover a integração do planejamento territorial municipal com o desenvolvimento regional e estadual;

V - definir diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável – FUMDES;

VI - debater diretrizes para uso das áreas públicas municipais;

VII - monitorar a implementação dos Projetos Estratégicos da cidade;

VIII - aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, com base em parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor;

IX - aprovar o Termo de Compromisso para empreendimentos sujeitos ao EIV;

X - apreciar os pareceres técnicos e diretrizes emitidos pela Comissão Técnica do Plano Diretor (CTPDM) sobre parcelamento do solo;

XI - Analisar e deliberar sobre parecer técnico emitido pela Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal (CTPDM) referente à regulação da Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA).

XII - Monitorar a elaboração e a implementação dos Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

XIII - Analisar e deliberar sobre proposta de inclusão e classificação do grau de risco de novas atividades não residenciais no Anexo VII, elaborada pela CTPDM com parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

XIV - Auxiliar a CTPDM na elaboração do Relatório Anual de Monitoramento do Plano Diretor Municipal (PDM) e na realização do Seminário Público Anual de Monitoramento do PDM.

XV - Analisar e deliberar sobre a permissão de atividades especiais nas zonas de uso e os respectivos índices urbanísticos.

XVI - elaborar seu regimento interno; e

XVII - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas.

Seção III

Das Câmaras Setoriais

Art. 177 São instituídas as seguintes Câmaras Setoriais, vinculadas ao Conselho da Cidade de Piúma, com atribuições permanentes, consultivas, propositivas e fiscalizadoras no âmbito das respectivas políticas públicas:

I - Câmara Setorial de Habitação e Regularização Fundiária; e

II - Câmara Setorial de Mobilidade e Acessibilidade Urbana.

Parágrafo único. Caberá às Câmaras Setoriais elaborarem seus regimentos internos e submetê-los à homologação pelo CCP.

Seção IV

Da Câmara Setorial de Habitação e Regularização Fundiária

Art. 178 Fica instituída a Câmara Setorial de Habitação e Regularização Fundiária, vinculadas ao Conselho da Cidade de Piúma, com a seguinte composição:

a) Secretaria Municipal de Assistência Social;

- b) Secretaria Municipal de Desenvolvimento;
- c) Procuradoria Geral;
- d) Secretaria de Obras;
- e) Secretaria Municipal de Governo;
- f) Câmara Municipal;
- g) Representante Territorial Rural;
- h) Representantes Territoriais Urbanos I;
- i) Representantes Territoriais Urbanos II; e
- j) Representantes do Comércio, Construção Civil e Setor Imobiliário.

Art. 179 Compete à Câmara Setorial de Habitação e Regularização Fundiária:

I - assistir a municipalidade na implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

II - opinar sobre planos e projetos de regularização fundiária e habitação;

III - compatibilizar o PLHIS com a execução orçamentária anual e plurianual;

IV - acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação – FUMHIS;

V - apoiar a atualização da política de habitação e regularização fundiária;

VI - viabilizar parcerias e capacitações para os agentes envolvidos na política habitacional;

VII - elaborar seu regimento interno; e

VIII - exercer outras atribuições que lhe forem conferidas.

Art. 180 Fica instituída a Câmara Setorial de Mobilidade e Acessibilidade Urbana, vinculadas ao Conselho da Cidade de Piúma, com a seguinte composição:

- a) Secretaria Municipal de Desenvolvimento;
- b) Secretaria de Obras;
- c) Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer
- d) Secretaria de Agricultura e Pesca;
- e) Câmara Municipal;
- f) Representantes Territoriais Urbanos I;
- g) Representantes Territoriais Urbanos II; e
- h) Representantes do Comércio, Indústria e Pesca.

Art. 181 Compete à Câmara Setorial de Mobilidade e Acessibilidade Urbana:

I - assistir a municipalidade na efetivação do Plano de Mobilidade Urbana – PlanMob;

- II - opinar sobre planos, obras e projetos de mobilidade;
- III - compatibilizar o PlanMob com o orçamento anual e plurianual;
- IV - acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Mobilidade – FUMOB;
- V - apoiar o fortalecimento institucional da gestão da mobilidade;
- VI - debater a viabilidade financeira dos investimentos em infraestrutura de mobilidade;
- VII - propor programas de educação e campanhas de conscientização em mobilidade;
- VIII - viabilizar parcerias para capacitação de técnicos e conselheiros;
- IX - elaborar seu regimento interno; e
- X - exercer outras atribuições que lhe forem conferidas.

Seção V

Da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM

Art. 182 Fica criada a Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM, órgão de assessoramento técnico, caráter deliberativo e apoio ao Conselho da Cidade de Piúma e às Câmaras Setoriais.

Parágrafo único. A CTPDM será composta pelos seguintes representantes do Poder Executivo:

- a) Secretaria Municipal de Desenvolvimento;
- b) Procuradoria Geral;
- c) Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana e Rural
- d) Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer;
- e) Secretaria Municipal de Assistência Social;
- f) Secretaria Municipal de Agricultura e Pesca;
- g) Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento; e
- h) Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 183 Compete à Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal - CTPDM:

- I - assessorar tecnicamente o CCP e as Câmaras Setoriais na implementação do PDM;
- II - emitir pareceres sobre parcelamento do solo;
- III - analisar e deliberar sobre os usos tolerados em zonas específicas;
- IV - emitir parecer sobre ajuste de limites de zonas de uso;

V - elaborar os Termos de Referência e analisar os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV;

VI - monitorar o cumprimento de condicionantes fixadas pelo CCP;

VII - definir os critérios técnicos e legais para substituição da exigência de taxa de permeabilidade por sistemas alternativos de manejo de águas pluviais;

VIII - gerenciar a implementação dos Projetos Estratégicos da Cidade (PEC), dos Planos de Urbanização das ZEIS e elaborar relatório anual sobre o monitoramento do PDM, a ser apresentado no Seminário Público Anual de Monitoramento do PDM;

IX - organizar o Seminário Público Anual de Monitoramento do PDM;

X - apoiar a revisão periódica do Plano Diretor Municipal;

XI - propor campanhas públicas de regularização de obras e projetos;

XII - Elaborar parecer técnico sobre a regulação da Zona de Controle e Regulação Urbana Ambiental (ZCRUA).

XIII - Atualizar os limites da ZCRUA 2 sempre que houver revisão do mapeamento de risco do município, para fins de publicização junto ao Conselho da Cidade de Piúma e posterior atualização do zoneamento.

XIV - exercer outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Poder Executivo.

XII - elaborar seu Regimento Interno; e

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 184 O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal de Piúma, além de outros, projetos de lei:

I - para aplicação do IPTU progressivo no tempo;

II - de parcelamento do solo;

III - regulando as concessões da outorga onerosa do direito de construir;

IV - estabelecendo os procedimentos administrativos aplicáveis para o exercício do direito de preempção;

V - disciplinando a aplicação da transferência do direito de construir; e

VI - instituindo novo código de obras e posturas do Município.

Art. 185 Será objeto de regulamentação por parte do Poder Executivo, dentre outros:

I - o funcionamento da Conferência Municipal das Cidades;

- II - o funcionamento das Assembleias Regionais de Política Urbana Municipal;
- III - o funcionamento das Conferências sobre Assuntos de Interesse Urbano;
- IV - a composição e o funcionamento do CMPDM;
- V - a realização das audiências públicas, debates e consultas públicas;
- VI - os procedimentos administrativos para implementação de consórcio imobiliário; e
- VII - a composição e o funcionamento do Conselho Deliberativo de Reserva Particular do Patrimônio Natural.

Art. 186 O Poder Executivo, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da vigência desta lei, elaborará:

- I - o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- II - o Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária;
- III - o Plano Municipal de Política Habitacional;
- IV - o Plano Municipal de Urbanização referente às Zonas Especiais de Interesse Social;
- V - o plano e projeto para recuperação e manutenção da faixa litorânea;
- VI - o plano para áreas especiais de intervenção urbana; e
- VII - o plano de interesse de proteção de sítios arqueológicos.

Art. 187 São partes integrantes desta lei os mapas e tabelas que a acompanham, na forma de anexos, numerados de 1 (um) a 10 (dez), na seguinte forma:

- Anexo I. Perímetro urbano;
- Anexo II. Macrozoneamento;
- Anexo III. Zoneamento Ambiental;
- Anexo IV. Zoneamento Urbano;
- Anexo V. Zona Especial de Projeto Estratégico da Cidade - ZEPEC;
- Anexo VI. Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC;
- Anexo VII. Classificação das atividades não residenciais segundo grau de risco;
- Anexo VIII. Tabela de Índices Urbanísticos;
- Anexo IX. Vagas de garagem e estacionamento;
- Anexo X. Dimensões mínimas das vagas de estacionamento; e
- Anexo XI. Hierarquia viária.

Art. 188 São considerados atos complementares do PDM as resoluções do CPDM, além dos demais atos que estabeleçam normas de execução complementares a esta lei.

Art. 189 O PDM deverá ser revisto no prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da publicação desta lei.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações no PDM durante o prazo nele previsto.

§ 2º Qualquer proposição de revisão do PDM será formulada com a participação do CMPD.

Art. 190 O Poder Executivo, no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da vigência desta lei, revisará e adequará a Lei nº 935, de 18 de dezembro de 2001, e a Lei nº 699, de 27 de outubro de 1997.

Art. 191 Ficam revogados:

I - a Lei nº 220, de 13 de maio de 1995;

II - o artigo 45 e seus incisos e parágrafos; os artigos 65, 66, 67 e seus incisos; e os artigos 92, 93, 94 e 95, todos da Lei nº 935, de 18 de dezembro de 2001; e

III - o inciso II do artigo 7º; os incisos I, II, VI e VII do artigo 24; a alínea "b" do inciso V do artigo 24; os artigos 26 e 27, todos da Lei nº 699, de 27 de outubro de 1997.

Art. 192 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Piúma, XX de XXXXX de 2026

61º ano da Emancipação Político-Administrativa.

PAULO CELSO COLA PEREIRA

Prefeito Municipal