



MINUTA DO PLANO DIRETOR DE FUNDÃO-ES

2024

EQUIPE TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Hansley Rampineli Pereira
Patrícia dos Santos Madeira

Arquiteto Urbanista, CAU A110304-0
Arquiteta Urbanista, CAU A27545-0

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

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

Secretaria de Finanças e Planejamento

Andrea Fregini Flores

Rayeverton Rampineli Aprigio

Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano

Gabriel Rodrigues Rocha

Leonardo Catrique Gomes

Representante Secretaria de Meio Ambiente

Claumir Costa Soares

Procuradoria Geral Municipal

Gelson Antônio do Nascimento

Controladoria Geral Municipal

Marcelo Ribeiro Freitas

Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social

Camila Rocha dos Santos

CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Instituído pelo **Decreto nº 464/2022** de 20 de maio de 2022

I - Representantes da Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Sustentável - SEMOB;

Titular: Gabriel Rodrigues Rocha

Suplente: Izadora Lírio Gonçalves

II - Representantes da Procuradoria Jurídica Municipal - PROGER;

Titular: Gleidson Demuner Patuzzo

Suplente: Beatriz Carretta Zuccolotto

III - Representantes da Secretaria Municipal de Esporte, Turismo e Cultura – SES-PORT;

Titular: Fabio Samora

Suplente: Gabriel Tonini

IV - Representantes da Subsecretaria de Meio Ambiente - SEMAM;

Titular: Jefferson Gomes Oliveira

Suplente: Marcos Jhones Silva

V - Representantes da Câmara Municipal de Fundão - Poder Legislativo.

Titular: Marseandro Agostini Lima

Suplente: Vilcimar Correa

VI - Representantes do Sindicato dos Servidores Públicos de Fundão – SINSERFU;

Titular: Leonardo de Lima Oliveira.

Suplente: Luzia Geralda Mendes de Oliveira

VII - Representantes da Associação de Pastores e Líderes Evangélicos - APLEFES;

Titular: Rafael Alexandre Santos.

Suplente: Jadiel Santana

VIII - representantes da Paróquia São José de Fundão - Igreja Católica;

Titular: Julia Aparecida de Oliveira Estan Graziotti

Suplente: Adriana Yakel de Carli

IX - Representantes da Câmara de Diretores Lojistas de Fundão - CDL;

Titular: Marcos Luiz Meireles Palauro

Suplente: Marcos José Amorim Gotardi

X - Representantes do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;

Titular: Ismael Fernandes de Almeida

Suplente: Jullius Cesar Wyatt

XI – Representante da Associação de Moradores do Distrito de Timbuí – AMOTIM-BUI;

Titular: Ramon Loutério Rodrigues

Suplente: Devair Fleger

XII – Representantes de Associação de Moradores do Bairro Residencial Fazenda - AGAZEH;

Titular: Milton dos Santos Filho.

Suplente: Marcos Antônio da Rocha

XIII – Representantes da Associação Pestalozzi de Fundão.

Titular: Marcos Pedro de Souza Junior

Suplente: Rosilene Bertolini Garcia

SUMÁRIO

TÍTULO I	11
DA FUNDAMENTAÇÃO	11
CAPÍTULO I	11
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	11
CAPÍTULO II	12
DOS OBJETIVOS	12
CAPÍTULO III	14
DOS PRINCÍPIOS	14
<i>SEÇÃO I</i>	14
<i>DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE</i>	14
<i>SEÇÃO II</i>	15
<i>DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</i>	15
<i>SEÇÃO III</i>	17
<i>DA GESTÃO DEMOCRÁTICA</i>	17
<i>SEÇÃO IV</i>	17
<i>DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL</i>	17
<i>SEÇÃO V</i>	18
<i>DA IGUALDADE E A JUSTIÇA SOCIAL</i>	18
CAPÍTULO IV	18
DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	18
TÍTULO II	20
DAS DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL	20
CAPÍTULO I	21
<i>SEÇÃO I</i>	21
<i>DO EIXO AMBIENTAL</i>	21
<i>SEÇÃO II</i>	22
<i>DO EIXO SOCIOESPACIAL</i>	22
<i>SEÇÃO III</i>	24
<i>DO EIXO ECONÔMICO</i>	24
<i>SEÇÃO IV</i>	25
<i>DO EIXO INSTITUCIONAL</i>	25
TÍTULO III	26
CAPÍTULO I	26
DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	26
CAPÍTULO II	27
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	27

CAPÍTULO III	28
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	28
CAPÍTULO IV	30
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	30
<i>SEÇÃO I</i>	33
<i>Do Uso das Vias Públicas</i>	33
CAPÍTULO V	36
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	36
CAPÍTULO VI	38
DO TOMBAMENTO	38
<i>SEÇÃO I</i>	41
<i>O PROCESSO DE TOMBAMENTO</i>	41
<i>SEÇÃO II</i>	44
<i>DOS EFEITOS DE TOMBAMENTO</i>	44
<i>SEÇÃO III</i>	45
<i>DISPOSIÇÕES ESPECIAIS</i>	45
CAPÍTULO VII	46
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	46
CAPÍTULO VIII	47
Das Zonas Especial de Interesse Social - ZEIS	47
TÍTULO IV	48
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO POPULAR	48
CAPÍTULO I	48
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO	48
CAPÍTULO II	50
DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	50
CAPÍTULO III	51
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE	51
<i>SEÇÃO I</i>	53
<i>Das Audiências e Consultas Públicas</i>	53
CAPÍTULO IV	55
DO CONSELHO DA CIDADE	55
<i>SEÇÃO I</i>	55
<i>Da Finalidade e Atribuições</i>	55
<i>SEÇÃO II</i>	57
<i>Da Aprovação e Composição</i>	57

TÍTULO V.....	60
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	60

LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2024, de xx de janeiro de 2024.**Institui o Plano Diretor do Município de Fundão e dá outras providências**

A Câmara Municipal de Fundão, Estado do Espírito Santo, aprovou, e, o Prefeito sanciona a seguinte

LEI

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

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

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

I - O Plano de Ação e Investimento (PAI), como componente integrante do Plano Diretor Municipal, deve ser feito pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE e passar por revisões periódicas, com aprovação registrada em ata;

II - Cada ação deve ser tratada dentro do prazo estabelecido, seguindo as prioridades indicadas no Plano de Ações e Investimentos, de maneira flexível para permitir a implementação das ações conforme a disponibilidade de recursos, conforme estipulado nesta legislação;

III - Os montantes dos investimentos propostos no mencionado Plano de Ações e Investimentos serão ajustados no momento da execução das ações correspondentes.

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

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

TÍTULO I
DA FUNDAMENTAÇÃO
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

Art. 5 - No processo de planejamento do território urbano e rural do município fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre

planos, projetos e programas e, ainda, pela representação de entidades e associações comunitárias, em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

VI - Estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento;

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

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

IX - Adequar o sistema viário ao desenvolvimento do município.

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

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

I - Incentivar a integração harmônica entre os contextos urbano e rural;

II - Coordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

III - Garantir a preservação e restauração do patrimônio ambiental e cultural no município;

- IV** - Assegurar o desenvolvimento integrado dos setores econômicos em conjunto com o progresso social, a prestação de serviços públicos, a preservação ambiental e o aprimoramento da qualidade de vida da população;
- V** - Estruturar o processo de adensamento e crescimento urbano, buscando otimizar a utilização da infraestrutura e dos equipamentos urbanos existentes, além de orientar a distribuição adequada dos investimentos públicos;
- VI** - Impulsionar a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VII** - Estabelecer indicadores da função social da propriedade urbana, identificando métodos e áreas para intervenção, visando promover a equitativa distribuição dos custos e benefícios provenientes das obras de infraestrutura e serviços urbanos, assim como garantir à coletividade a valorização imobiliária resultante da atuação do Poder Público;
- VIII** - Assegurar a disponibilidade integral dos serviços de saneamento ambiental em toda a área central urbana, abrangendo o fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, manejo de águas pluviais e coleta de resíduos sólidos urbanos;
- IX** - Estimular, em colaboração com as empresas prestadoras de serviços de interesse público, uma ampla cobertura na oferta de serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telecomunicações e transporte coletivo;
- X** - Promover a recuperação e conservação das áreas verdes e matas ciliares;
- XI** - Garantir o bem-estar de seus habitantes;
- XII** - Incentivar o estabelecimento de um sistema de mobilidade urbana eficiente, priorizando o transporte coletivo, pedestres e outras formas de deslocamento não motorizado. Esse sistema deve basear-se nos princípios da acessibilidade e do desenho universal, incluindo instalações de apoio para garantir igualdade de oportunidades de acesso entre usuários, com atenção especial às pessoas com limitações na capacidade de locomoção;
- XIII** - Promover a minimização da geração de resíduos sólidos urbanos, implementando a prática da reciclagem de resíduos e/ou outras formas de redução;
- XIV** - Estabelecer diretrizes para as ações institucionais, socioeconômicas e ambientais;
- XV** - Enumerar proposições para os aspectos físico-espaciais, infraestrutura e serviços públicos.

CAPÍTULO III DOS PRINCÍPIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO I DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 9. A função social da cidade se dará pelo exercício pleno de todos os direitos relacionados à cidade, entendidos estes como direito à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento

em seus quatro eixos, ao transporte público, ao lazer, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

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

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

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

SEÇÃO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

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

- I - Atendimento às necessidades dos cidadãos em relação à qualidade de vida, justiça social, acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais, e desenvolvimento econômico e social;

II - Adequação do uso da propriedade à infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, bem como à preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, e à segurança, bem-estar e saúde de seus habitantes, usuários e vizinhos;

III - Preservação dos recursos naturais do município e recuperação de áreas degradadas ou deterioradas;

IV - Harmonização da ocupação do solo com os parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

V - As necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

VI - A compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

VII - A compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

VIII - A compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

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

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

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

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

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

I - A utilização racional e apropriada do solo;

II - O uso adequado dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente;

III - O cumprimento das normas que regulamentam as relações de trabalho;

IV - A exploração que beneficie tanto os proprietários quanto os trabalhadores, promovendo o bem-estar de ambos.

Parágrafo único. A propriedade rural também deve desempenhar sua função socioambiental, atendendo aos requisitos ambientais, de maneira simultânea aos demais elementos, ao seguir as disposições e práticas especificadas em normas ambientais de alcance federal e estadual.

SEÇÃO III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

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

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

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

SEÇÃO IV DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 17. O princípio do desenvolvimento sustentável é um elemento essencial do progresso municipal, no qual os cidadãos ocupam uma posição central, assegurando-lhes o direito a uma vida saudável e produtiva em equilíbrio com a natureza. Este

princípio está alinhado com o primeiro princípio da Declaração do Rio (Agenda 21) e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.

Art. 18. O desenvolvimento municipal será caracterizado como sustentável quando estiver orientado para a erradicação da pobreza e a diminuição das desigualdades sociais. O princípio da sustentabilidade é o elemento essencial que conecta todas as estratégias de desenvolvimento delineadas no Plano Diretor Municipal.

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

SEÇÃO V

DA IGUALDADE E A JUSTIÇA SOCIAL

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

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

CAPÍTULO IV

DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

II - Estipular critérios para o uso e ocupação do solo que garantam uma ocupação adequada em relação aos recursos ambientais, especialmente em Áreas de Preservação Permanente - APPs localizadas dentro dos limites urbanos;

III - Fomentar o pleno desenvolvimento das áreas urbanas do município por meio de uma integração coesa entre circulação e zoneamento, assim como uso e ocupação do solo. Tal abordagem é justificada pela significativa relação entre a organização do sistema viário e a criação de condições propícias ao desenvolvimento de diversas atividades no meio urbano;

IV - Conservar e preservar as áreas verdes e as zonas de proteção dos mananciais, visando promover o equilíbrio ambiental;

V - Utilizar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;

VI - Regular a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar a distribuição das atividades e otimizar o aproveitamento das potencialidades territoriais e da infraestrutura existente;

VII – Municipalizar o sistema viário e desenvolver planos e projetos compatíveis com as necessidades presentes e futuras do município;

VIII - Hierarquizar as vias urbanas e planejar soluções para melhorar a fluidez do tráfego, visando promover segurança e conforto, em conformidade com as diretrizes gerais do estudo de trânsito;

IX - Adequar os locais de concentração, acesso e circulação pública para atender a todas as pessoas, independentemente de suas capacidades e limitações.

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

I - Macrozoneamento Municipal

II - Zoneamento Urbano;

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

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

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

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

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

TÍTULO II DAS DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

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

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

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

I - Eixo Ambiental;

II - Eixo Socioespacial;

III - Eixo Econômico;

IV - Eixo Institucional.

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

CAPÍTULO I
SEÇÃO I
DO EIXO AMBIENTAL

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

- I** - Preservar o patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e outros elementos que compõem a identidade municipal;
- II** - Salvar e preservar as matas ciliares municipais, nascentes, corpos d'água, bacias hidrográficas e mananciais de abastecimento público de água;
- III** - Implementar programas de recuperação de nascentes no território municipal;
- IV** - Incentivar a recuperação das microbacias municipais, abrangendo áreas urbanas e rurais;
- V** - Estimular o desenvolvimento de pesquisas sobre a biodiversidade local;
- VI** - Promover a implementação de corredores ecológicos e de biodiversidade através da conformação e preservação de áreas contínuas relevantes;
- VII** - Restringir a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental, sujeitas a inundação, locais com declividades acentuadas e áreas verdes significativas;
- VIII** - Fomentar o manejo sustentável do solo no Município, considerando aspectos sociais, ambientais e econômicos;
- IX** - Assegurar práticas de desenvolvimento sustentável no Município mediante o manejo adequado dos recursos naturais;
- X** - Impulsionar o desenvolvimento tecnológico para a geração de fontes alternativas de energia sustentáveis, como energia solar, energia eólica e veículos elétricos, entre outros;
- XI** - Incentivar a prática da agricultura sustentável e orgânica;
- XII** - Fomentar a exploração sustentável dos potenciais turísticos municipais;

- XIII** - Promover o manejo adequado dos resíduos sólidos municipais, com ênfase na destinação para Aterro Sanitário licenciado e na realização de coleta seletiva eficaz;
- XIV** - Elaborar e implementar o Plano de Drenagem Urbana;
- XV** - Desenvolver o Plano Municipal de Arborização Urbana, contemplando espécies apropriadas, normas de plantio e critérios de acessibilidade;
- XVI** - Reduzir e controlar o uso de agroquímicos;
- XVII** - Ampliar o sistema de tratamento coletivo de esgoto nas áreas urbanas do Município;
- XVIII** - Assegurar a gestão ambiental adequada do Município por meio de ações efetivas de fiscalização ambiental;
- XIX** - Implementar programas de Educação Ambiental no Município, inclusive nas escolas;
- XX** - Realizar programas de estímulo e campanhas de conscientização da população centrados no consumo consciente de água e na preservação do lençol freático.

SEÇÃO II

DO EIXO SOCIOESPACIAL

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

- I** - Promover a adequação do uso e ocupação do solo nos espaços urbanos municipais;
- II** - Fomentar a requalificação do espaço urbano das Comunidades Urbanas de Chumbado, Comendador Rafael, Juerana B e Santa Luzia;
- III** - Estimular a ocupação dos vazios urbanos na sede urbana;
- IV** - Estabelecer uma política tributária específica para incentivar a ocupação dos vazios urbanos inativos na sede urbana e que possuam infraestrutura;
- V** - Identificar novas potencialidades do Município por meio de pesquisas que envolvam a colaboração de universidades e faculdades;
- VI** - Potencializar a integração intersetorial, parcerias e consórcios intermunicipais;

VII - Promover habitação de interesse social para atender à demanda existente e futura.

VIII - Proibir a destinação de áreas institucionais e de proteção ambiental para outros usos diferentes daqueles previamente estabelecidos;

IX - Promover a fiscalização permanente de empreendimentos potencialmente poluidores instalados no Município (licenças ambientais, plano de controle ambiental e de contingência, e outros).

X - Promover a regularização fundiária e a realocação de famílias que ocupam áreas inadequadas ambientalmente e de risco;

XI - Promover a continuidade da Programação Ambiental, bem como a instrumentalização e viabilização da política municipal de preservação do meio ambiente;

XII - Fortalecer a promoção de estudos de integração e participação do Município em projetos de desenvolvimento regional entre os Municípios que compõem a paisagem cultural da região;

XIII - Impulsionar e desenvolver os eixos turísticos e exploração de roteiros de turismo rural e de aventura no Município;

XIV - Salvar os bens de patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;

XV - Promover melhorias na infraestrutura viária e na mobilidade urbana por meio da reestruturação e implantação de sistema viário, hierarquia das vias e fluxos de circulação, bem como implementar programa de manutenção anual;

XVI - Garantir a mobilidade e acessibilidade dos pedestres e pessoas com deficiência nos espaços urbanos, áreas públicas, passeios e acesso das edificações;

XVII - Promover melhoria na sinalização viária urbana e na sinalização viária das estradas rurais, em especial a sinalização indicativa e denominação de vias públicas;

XVIII - Garantir condições adequadas de trafegabilidade das estradas municipais e pontes.

XIX - Garantir saneamento adequado e extensivo à toda a população (abastecimento público de água e coleta e tratamento de esgotamento sanitário);

XX - Garantir o manejo adequado dos resíduos sólidos orgânicos (coleta e destinação final) e dos resíduos de construção civil, industrial e de serviços de saúde;

XXI - Elaborar e implementar o Plano Diretor de Drenagem Urbana;

XXII - Elaborar e implementar o Plano de Mobilidade Urbana;

- XXIII** - Propiciar aos cidadãos acesso aos equipamentos e serviços públicos de maneira eficaz e eficiente;
- XXIV** - Fomentar o estabelecimento de parcerias para implantação de cursos técnicos e profissionalizantes;
- XXV** - Garantir qualidade, atualidade e continuidade de ensino às crianças do Município;
- XXVI** - Promover a inclusão social e programas de encaminhamento ao emprego e combate à pobreza;
- XXVII** - Investir na melhoria da qualidade de vida da população (saúde preventiva);
- XXVIII** - Garantir o respeito às normas sociais de convívio e cuidados com o patrimônio público, conforme determinações do Código de Obras e Posturas;
- XXIX** - Garantir boas condições na Segurança Pública Municipal;
- XXX** - Ofertar atividades culturais para a população, incentivo à leitura e ao esporte;
- XXXI** - Dotar o Município de espaços para o desenvolvimento do lazer, para todas as idades;
- XXXII** - Otimizar as áreas de preservação ambiental implementando parques urbanos para o lazer da população de todas as faixas etárias;
- XXXIII** - Incentivar a participação da população na discussão e gestão da cidade;
- XXXIV** - Garantir qualidade no sistema de comunicação municipal, (rádio, jornal, TV, celular e internet);
- XXXV** - Garantir moradia digna para todos, bem como a função social da propriedade;
- XXXVI** - Garantir saneamento adequado (abastecimento público de água, sistema de tratamento e coleta de esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial e manejo adequado dos resíduos sólidos).
- XXXVII** - Garantir que a prestação de serviços públicos seja realizada por profissionais capacitados.

SEÇÃO III DO EIXO ECONÔMICO

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

- I** - Aperfeiçoar as operações já existentes (agroindústrias, comércio, serviços etc.), para gerar outras em um efeito cascata multiplicador;
- II** - Incentivar os proprietários rurais a abrirem suas propriedades para atividades turísticas;
- III** - Impulsionar o setor de comércio e serviços no Município;
- IV** - Incentivar a centralização de iniciativas comerciais;
- V** - Divulgar o Município, destacando suas potencialidades turísticas e as culturas tradicionais locais;
- VI** - Estimular e expandir os investimentos;
- VII** - Implementar ações integradas com a comunidade;
- VIII** - Promover investimentos na melhoria da infraestrutura municipal (estradas, sinalização, iluminação, restaurantes, hotéis, pousadas) e na capacitação de pessoal, com o objetivo de impulsionar atividades econômicas e a geração de emprego e renda no Município;
- IX** - Implantar o Plano de Desenvolvimento Turístico Municipal;
- X** - Promover o fortalecimento das associações de produtores rurais;
- XI** - Dinamizar e ampliar as atividades econômicas;
- XII** - Identificar novas potencialidades do Município por meio de pesquisas com a contribuição de universidades e faculdades;
- XIII** - Estimular a diversificação de culturas e a capacitação do pequeno produtor rural.

SEÇÃO IV

DO EIXO INSTITUCIONAL

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

- I** - Estabelecer e fortalecer a representatividade política fundamentada em princípios éticos e na continuidade de ações voltadas para o Município, considerando sua posição como cidade polo;
- II** - Promover uma gestão pública de caráter democrático;

III - Ampliar a utilização do Sistema de Informações Geográficas (SIG) como elemento diferencial no contexto de Banco de Dados inter-relacionados, gerando informações estratégicas para embasar a tomada de decisões;

IV - Democratizar dados e informações;

V - Aprimorar a Base de Dados de Gestão Tributária municipal, por meio da atualização cadastral dos imóveis e do contribuinte de tributos mobiliários e imobiliários;

VI - Investir de maneira contínua nas políticas públicas, abrangendo tanto as sociais quanto as econômicas;

VII - Garantir atendimento eficaz e eficiente aos cidadãos;

VIII - Promover a capacitação contínua dos recursos humanos, assegurando a qualificação do pessoal;

IX - Atualizar e melhorar o sistema de avaliação anual de desempenho dos funcionários, estendendo a avaliação também para os cargos de comissão;

X - Estabelecer articulação com atores municipais e esferas estaduais e federais;

XI - Incentivar a participação ativa dos conselhos municipais na gestão municipal;

XII - Promover a unificação dos conselhos que desempenham funções similares;

XIII - Estimular a ampliação da arrecadação própria por meio de ações que incentivem a emissão de notas fiscais entre os munícipes, além da atração de novos investimentos privados para o Município.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

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

I - Instrumentos de Planejamento:

a) Plano Plurianual Anual - PPA;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;

c) Lei de Orçamento Anual - LOA;

d) Plano Diretor Municipal – PDM;

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

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

III - Instrumentos de regularização fundiária:

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

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

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

V - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

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

CAPÍTULO II DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

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

§ 1º. Consórcio Imobiliário refere-se à modalidade utilizada para efetivar planos de urbanização ou edificação, em que o proprietário cede ao Poder Público Municipal a

posse de seu imóvel, recebendo, em contrapartida, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas após a conclusão das obras.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

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

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

ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e do sistema viário, numa determinada área e perímetro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO I

Do Uso das Vias Públicas

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

I - A implantação de galerias técnicas e obras compartilhadas;

II - A substituição das redes e equipamentos aéreos por redes e equipamentos de infraestrutura urbana subterrâneos;

III - a utilização de técnicas e novos métodos não-destrutivos para a execução das obras;

IV - A gestão do planejamento e da execução das obras de manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbana já instalados;

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

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

I - Iniciar as obras e serviços aprovados no prazo do Termo de Permissão de Uso;

II - Não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;

III - não realizar qualquer nova obra ou benfeitoria na área cedida, sem a prévia e expressa aprovação da Municipalidade;

IV - Pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;

V - Responsabilizar-se por quaisquer prejuízos decorrente do uso da área e por serviços e obras que executar, inclusive perante terceiros;

VI - Nas hipóteses de compartilhamento, a cessão a terceiros deverá ter prévia e

expressa autorização;

VII - comunicar quaisquer interferências com outros equipamentos já instalados, que impeçam ou interfiram na execução da obra conforme o projeto aprovado;

VIII - efetuar o remanejamento dos equipamentos sempre que for solicitado pela Municipalidade para a realização de obras públicas ou por qualquer outro motivo de interesse público, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação, sem qualquer ônus para a Administração Municipal;

IX - Executar as obras de reparação do pavimento das vias públicas e dos passeios, reinstalar o mobiliário urbano e a sinalização viária, conforme especificações técnicas e no prazo estabelecido pela Municipalidade

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

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

I - A área cedida quando no subsolo;

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

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

IV - O tipo de solução técnica adotada pelo permissionário;

V - A classificação do sistema viário;

VI - A localização do equipamento na via pública;

VII - O tipo de serviço prestado pelo permissionário;

VIII - O compartilhamento de área ou equipamento.

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

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

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

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

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

I - Construir galeria técnica para a Prefeitura ou estender seus serviços para áreas ou locais predeterminados;

II - Contribuir para a implantação da rede pública de transmissão de dados, disponibilizando espaço em seu duto ou rede;

III - Substituir seus equipamentos de infraestrutura urbana aéreos por subterrâneos.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - Para os efeitos desta lei, entende-se por obra ou serviço de emergência aqueles que decorram de caso fortuito ou força maior, em que houver necessidade de atendimento imediato, com o fim de salvaguardar a segurança da população e que não possam sofrer interrupção, sob pena de danos à coletividade à qual se destinam.

CAPÍTULO V

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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

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

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

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

- I - Qualquer obra ou ampliação das vias arteriais, existentes ou projetadas;
- II - Qualquer empreendimento para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) localizado no perímetro urbano;
- III - qualquer empreendimento destinado a uso residencial que tenham mais de 100 (cem) unidades;

- IV - Os parcelamentos do solo, destinados:
 - a) A condomínios por unidades autônomas, com área total parcelado superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
 - b) A uso predominantemente industrial;
 - c) Nas Zonas de Interesse Ambiental.

V - Os seguintes equipamentos urbanos e similares:

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

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

I - Sistema viário urbano e de transporte;

II - Infraestrutura;

III - Meio ambiente;

IV - Padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

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

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

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

CAPÍTULO VI DO TOMBAMENTO

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

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

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

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

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

I - Priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;

II - Proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

IV - Adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;

V - Estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;

VI - Proteger o patrimônio cultural;

VII - compensar os proprietários de bens protegidos;

VIII - coibir a destruição de bens protegidos;

IX - Disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem

urbana;

X - Criar um arquivo de imagem dos imóveis tombados;

XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana.

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

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

I - Historicidade - relação da edificação com a história social local;

II - Caracterização arquitetônica de determinado período histórico;

III - Situação em que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;

IV - Representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - Raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;

VI - Valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;

VII - Valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;

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

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

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

I – Distrito Sede:

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

II- No Distrito Praia Grande:

- a) Parque natural da área de mangue;

III- No Distrito de Timbuí:

- a) Residência do Sr. Enéas Ferreira;
- b) Edificação com comércio, residência e antigo depósito de café do Sr. Laerce;
- c) Antiga estação de trem;
- d) Casarão do João Fonseca;

IV- Na localidade de Irundi:

- a) 1ª Igreja de Irundi (1888);
- b) Residência do Sr. Roberto de Carli;
- c) Igreja de Três Barras (1914);
- d) Árvore do Jequitibá, aproximadamente 100 anos;
- e) Capela de Nossa Senhora da Vitória.
- f) Igreja São Batista;

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

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

§ 3º - Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste

artigo, no prazo de 30 (trinta) dias poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição, conforme esta lei.

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

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

SEÇÃO I

O PROCESSO DE TOMBAMENTO

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

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

I - Pessoalmente, quando domiciliado no município;

II - Por carta registrada com aviso de recepção, quando domiciliado fora do Município;

III - por edital:

a) quando desconhecido ou incerto;

b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;

c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;

d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;

e) nos casos expressos em Lei.

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

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

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

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

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

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

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

V - a data e a assinatura da autoridade responsável.

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

Parágrafo Único - O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar a descrição do bem imóvel e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

Art. 74. No prazo desta Lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

Art. 75. A impugnação deverá conter:

I - A qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;

II - A descrição e caracterização do bem imóvel;

III - Os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:

a) a inexistência ou nulidade de notificação;

b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos nos critérios desta Lei;

c) perecimento do bem imóvel;

d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.

IV - As provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

Art. 76. Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

I - Intempestiva;

II - Não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo anterior.

III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

Art. 77. Recebida impugnação, será determinada:

I - A expedição ou a renovação do mandato de notificação do tombamento, na hipótese da alínea “a” do inciso III do artigo anterior.

II - A remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho do Plano Diretor Municipal, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüida na impugnação no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

Art. 78. Findo o prazo do inciso II do artigo anterior, os autos serão levados à conclusão do Prefeito municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

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

Art. 79. Decorrido o prazo desta Lei, sem que seja oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho do Plano Diretor Municipal através de Resolução:

I - Declarará definitivamente tombado o bem imóvel;

II - Mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo sob a responsabilidade do Conselho da Cidade - CONCIDADE;

III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

SEÇÃO II

DOS EFEITOS DE TOMBAMENTO

Art. 80. Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

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

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

Art. 81. Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

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

Art. 82. Sem prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor Municipal, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

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

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

Art. 83. Os proprietários dos imóveis tombados gozarão de isenção no imposto predial e territorial urbano - IPTU de competência do Município ou de redução de 50 % (cinquenta por cento) no IPTU os proprietários de imóveis que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho.

Parágrafo Único - Após o tombamento pela municipalidade do imóvel, o proprietário poderá protocolar pedido de isenção ou redução do IPTU, conforme estabelecido no PDM, no cadastro imobiliário que terá prazo de 120 (cento e vinte) dias para providenciar.

Art. 84. Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

Art. 85. O Tombamento somente poderá ser cancelado através de Lei municipal:

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

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

SEÇÃO III DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 86. O Executivo municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

Art. 87. A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo município.

CAPÍTULO VII

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 88. O direito de uso especial para fins de moradia será atribuído de maneira coletiva em relação aos imóveis públicos municipais localizados no Município, conforme estipulado por esta lei, desde que tenham mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e sejam ocupados por uma população de baixa renda para fins residenciais, durante um período de 5 (cinco) anos consecutivos e sem oposição, quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

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

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

§ 3º. A fração ideal concedida a cada possuidor não pode exceder 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

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

- I. Pequenas atividades comerciais;
- II. Indústria doméstica;
- III. Artesanato;
- IV. Oficinas de serviços;
- V. Agricultura Familiar.

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

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

Art. 89. O Município garantirá o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, seja de forma individual ou coletiva, em local distinto daquele que originou esse direito, nos casos em que a habitação estiver situada em uma área de risco cuja condição não possa ser solucionada por meio de obras e outras intervenções.

CAPÍTULO VIII

Das Zonas Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 90. As Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) são áreas territoriais com destinação específica para a produção e manutenção de habitação de interesse social, estabelecendo normas particulares de uso e ocupação do solo. Esse processo contínuo e progressivo abrange as seguintes situações:

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

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

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

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

Art. 91. A designação de uma área como ZEIS faz parte dos programas de regularização fundiária e urbanística, oferecendo a possibilidade de utilizar

instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, a serem estabelecidos por leis específicas, os quais incluem:

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

Art. 92. As áreas de ZEIS são instituídas na sede urbana municipal de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 93. O Município tem a prerrogativa de estabelecer Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com base na identificação das demandas para regularização fundiária e na necessidade de novos parcelamentos de interesse social.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO POPULAR

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 94. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão consiste na integração de órgãos, entidades públicas e representantes da sociedade civil, visando promover um processo ininterrupto, dinâmico e adaptável de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 95. No âmbito do Poder Executivo Municipal, estabelece-se o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, com os seguintes objetivos:

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

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

Art. 96. As diretrizes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão abrangem as seguintes premissas:

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

Art. 97. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

- I. Conselho da Cidade (CONCIDADE);
- II. Outros conselhos existentes;
- III. Sistema de Acompanhamento e Controle;

IV. Estrutura administrativa da Prefeitura;

V. Poderes Legislativo e Executivo.

Art. 98. O órgão de planejamento do Poder Executivo Municipal gerenciará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Art. 99. Para o funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, informações e equipe técnica necessária da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos – SEMOB, fornecerão informações necessárias ao Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

CAPÍTULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 100. Este fundo tem como finalidade prover suporte financeiro para a implementação de políticas de desenvolvimento urbano relacionadas a:

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

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

§ 2º - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão, prioritariamente, aplicados na execução dos programas de urbanização, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e de obras de infraestrutura prioritariamente nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 101. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU ficará diretamente vinculado ao Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEMOB.

Art. 102. A gestão dos recursos do FMDU será de responsabilidade de seu Comitê Gestor, regulamentado por lei específica.

Art. 103. Constituirão recursos deste fundo:

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

CAPÍTULO III DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 104. O Sistema de Acompanhamento e Controle da Política de Desenvolvimento do Município tem como finalidades:

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

Art. 105. É assegurada a participação direta da população em todas as etapas do processo de gestão democrática da Política Urbana, por intermédio das seguintes instâncias de participação:

- I. Assembleias Regionais de Política Municipal;
- II. Audiências, Conferências Municipais e Consultas Públicas;
- III. Iniciativa Popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;
- IV. Conselhos instituídos pelo Poder Executivo Municipal;
- V. Conselho Municipal da Cidade;

VI. Assembleias e reuniões para a elaboração dos instrumentos de planejamento orçamentário;

VII. Programas e projetos com gestão popular;

VIII. Sistema Municipal de Informações.

Art. 106. A participação dos munícipes em todas as fases do processo de planejamento e gestão da cidade deve ser pautada pela disponibilidade prévia de informações abrangentes e acessíveis, fornecidas pelo Executivo, de acordo com as seguintes diretrizes:

I. Anualmente, o Executivo apresentará à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal da Cidade um relatório de gestão da política urbana e um plano de ação atualizado para o próximo período, a ser publicado no Diário Oficial do Município e disponibilizado para consulta aberta no portal de acesso à informação;

II. O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, como instrumentos de planejamento orçamentário, incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor Municipal;

III. A elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor Municipal, bem como de planos, programas e projetos setoriais e especiais de urbanização, serão conduzidos por meio de um processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo, como parte do modo de gestão democrática da cidade para a concretização de suas funções sociais;

IV. O Executivo promoverá entendimentos com municípios vizinhos, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas em lei específica, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado;

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

Art. 107. O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o cidadão, preferencialmente em meio digital e progressivamente georreferenciados.

§ 1º - Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por meio de publicação anual na imprensa, disponibilizada na Prefeitura Municipal de Fundão, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

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

Art. 108. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município deverão fornecer ao Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

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

Art. 109. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

SEÇÃO I

Das Audiências e Consultas Públicas

Art. 110. Serão realizadas audiências públicas para empreendimentos ou atividades públicas ou privadas consideradas de impacto urbanístico ou ambiental e para os quais serão exigidos estudos estudo de impacto de vizinhança (EIV) e ambiental (EIA/RIA).

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

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

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

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

Art. 111. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os empreendimentos ou atividades e deve atender aos seguintes requisitos:

- I – Ser convocada por edital com publicação local, podendo ocorrer em plataformas digitais e redes sociais;
- II – Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III – Ser dirigida pelo poder público municipal que, após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV – Garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

Art. 112. A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do município.

SEÇÃO II

DA INICIATIVA POPULAR

Art. 113. A iniciativa popular na elaboração de leis, planos e projetos de

desenvolvimento urbano fica assegurada.

§ 1º - A iniciativa popular deverá atender ao disposto na Lei Orgânica do Município.

**CAPÍTULO IV
DO CONSELHO DA CIDADE
SEÇÃO I**

Da Finalidade e Atribuições

Art. 114. É instituído o Conselho da Cidade (CONCIDADE) de Fundão, configurado como um órgão colegiado permanente, dotado de funções deliberativas, consultivas e propositivas, incumbido de atribuições fiscalizatórias que abrangem o controle, monitoramento e acompanhamento das ações, programas e projetos relacionados ao Plano Diretor do Município.

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

Art. 115. O Conselho da Cidade (CONCIDADE) de Fundão é estabelecido como a instância máxima de deliberação no processo de planejamento e gestão municipal, bem como no contexto do Plano Diretor Municipal. Suas atribuições compreendem:

- I. Acompanhar e fiscalizar a execução do Plano Diretor Municipal (PDM), assegurando a conformidade com as disposições do PDM e das Leis complementares do Município;
- II. Interagir com outros conselhos municipais, promovendo a integração no controle social das ações de planejamento e implementação do PDM no município, e assessorar o Executivo e o Legislativo Municipal em funções consultivas, deliberativas e fiscalizadoras;
- III. Estabelecer ações prioritárias alinhadas à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- IV. Incentivar o fortalecimento institucional de conselhos relacionados à política de desenvolvimento urbano em Fundão;

- V.** Fomentar a cooperação entre entidades governamentais e não-governamentais para identificar sistemas de indicadores voltados ao estabelecimento de metas e procedimentos para o monitoramento e aplicação das atividades ligadas ao desenvolvimento urbano em Fundão;
- VI.** Acompanhar o desenvolvimento urbano do Município e propor ações de correção para distorções identificadas que impactem significativamente o espaço urbano municipal;
- VII.** Acompanhar e participar do processo de elaboração do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretriz Orçamentária (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), visando à execução das prioridades de investimentos estabelecidas no PDM.
- VIII.** Estabelecer um programa de formação contínua, visando a constante qualificação dos membros do CONCIDADE;
- IX.** Responder às convocações do órgão coordenador do Sistema de Planejamento;
- X.** Acompanhar a implementação dos instrumentos de Política Urbana e de Democratização de Gestão estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal, assim como aqueles criados por leis municipais, estaduais e federais;
- XI.** Colaborar na formulação de políticas e planos integrados para inclusão, eficiência de recursos, mitigação e adaptação à mudança do clima, e resiliência a desastres;
- XII.** Reforçar a comunicação do planejamento urbano, integrando as dimensões econômicas, sociais e ambientais para criar relações positivas entre áreas urbanas e rurais, fortalecendo o planejamento nacional e regional de desenvolvimento;
- XIII.** Elaborar, aprovar e aprimorar seu regimento interno com base nas diretrizes estabelecidas nesta lei;
- XIV.** Garantir transparência e participação popular nas discussões das políticas urbanas no Município e envolver todos os agentes na produção do espaço municipal;
- XV.** Promover e participar de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem como estudos sobre convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e propriedade urbana, a serem firmados com organismos públicos e privados;
- XVI.** Estimular a ampliação e aprimoramento dos mecanismos de participação e controle social, buscando integração com a rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais para fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável em Fundão;

- XVII.** Divulgar amplamente suas atividades e decisões para fortalecer a gestão urbana participativa;
- XVIII.** Promover a urbanização inclusiva e sustentável, e a capacidade para o planejamento e a gestão participativa, integrada e sustentável por meio da gestão de conhecimento;
- XIX.** Atuar como canal para discussões, sugestões, queixas e denúncias relacionadas às ações de implementação do PDM;
- XX.** Acompanhar o processo de atualização permanente do Plano Diretor;
- XXI.** Avaliar, auxiliar e deliberar sobre situações não contempladas ou não alinhadas com a política do Plano Diretor, decidindo sobre outros assuntos relacionados ao Plano Diretor e Leis pertinentes, desde que não seja competência exclusiva de outros conselhos;
- XXII.** Monitorar o cumprimento dos ritos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade para alterações nos instrumentos legais necessários à implantação das diretrizes de desenvolvimento estabelecidas no Plano Diretor Municipal;
- XXIII.** Acompanhar ações de regularização fundiária e urbanística;
- XXIV.** Analisar e emitir parecer sobre os processos atribuídos pelas Leis complementares do Plano Diretor do Município;
- XXV.** Propor e acompanhar o reenquadramento de usos do solo previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como o enquadramento de usos para casos não previstos, desde que comprovadamente não causem incômodos aos vizinhos, bem como o estabelecimento de normas edilícias para casos específicos, se comprovadamente necessário.

SEÇÃO II

Da Aprovação e Composição

Art. 116. O Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá ser objeto de revisão ou ratificação por meio de decreto, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da vigência desta lei.

§ 1.º O regimento interno deverá regular o processo de criação, funcionamento e extinção de grupos de trabalhos específicos.

Art. 117. O Conselho da Cidade será constituído por 15 (quinze) membros com direito a voto e pelo mesmo número de suplentes, representando tanto o Poder Público municipal quanto a sociedade civil, conforme segue:

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

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

II. 5 (cinco) representantes de entidades profissionais:

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

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

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

Art. 118. Para integrar o CONCIDADE, é imprescindível que a entidade esteja formalmente constituída.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 119. Serão convocados, quando pertinente e em consonância com a matéria em discussão, para integrar o Conselho da Cidade na condição de observadores, sem prerrogativa de voto:

I - Demais representantes dos órgãos colegiados do Município;

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

III - Representantes de municípios contíguos;

IV - Representantes de outras entidades da sociedade civil.

Art. 120. O quórum mínimo para a realização das reuniões do Conselho da Cidade é de cinquenta por cento acrescido de um conselheiro com direito a voto.

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

Art. 121. O Conselho da Cidade poderá criar câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos de acordo com suas necessidades de trabalho.

Art. 122. O Poder Executivo Municipal assegurará o suporte técnico, operacional e financeiro necessário para o pleno funcionamento do Conselho da Cidade.

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

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 123. O Plano Diretor e as legislações complementares citadas nesta Lei deverão ser revisados, no mínimo, a cada 10 (dez) anos ou sempre que eventos significativos assim o exigirem, conforme os critérios estabelecidos no Estatuto da Cidade e deliberados pelo Conselho da Cidade.

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

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

Art. 123. Qualquer alteração na presente Lei ou nas legislações decorrentes do Plano Diretor exigirá a aprovação do CONCIDADE, após sua prévia apresentação em Audiência Pública.

Art. 124. Deve o Poder Público desenvolver o Plano de Ação e Investimentos, em Lei própria, devendo garantir seu atendimento que deve ser revisto sempre que julgado pertinente, em conformidade com as prioridades e restrições da administração municipal.

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

Art. 125. A continuidade da execução das ações, programas e projetos em andamento está garantida, sem prejudicar a implementação do disposto nesta lei.

Art. 126. A vigência das licenças e demais atos realizados anteriormente à promulgação desta lei é garantida, em conformidade com a legislação então vigente.

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

Art. 127. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.