



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
CABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11 /2023  
De 14 de Março de 2023.

Câmara Municipal de Pinheiros - ES  
PROTODLO GERAL 211/2023  
Data: 15/03/2023 - Horário: 07:56  
Legislativo

“Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal de Pinheiros, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas e aplica-se à totalidade do seu território, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município de Pinheiros, na construção e gestão da cidade.

**Art. 2º.** Nos termos do Art. 182, §1º da Constituição Federal e do Art. 40 do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é o instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município, devendo interagir com as dinâmicas dos mercados econômicos, contribuindo para reduzir as desigualdades sociais.

**Parágrafo único.** Cabe ao Plano Diretor estabelecer as exigências fundamentais de ordenação da cidade, com a intenção de fazer cumprir a função social da propriedade, regulando a totalidade de seu território urbano e rural, considerando a estreita relação de interferência entre o meio rural e o meio urbano.

## TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

**Art. 3º.** São princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Pinheiros:

I – função Social da Cidade;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- II – função Social da Propriedade Urbana;
- III – função Social da Propriedade Rural;
- IV – equidade e Inclusão Social e Territorial;
- V – direito à Cidade;
- VI – direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- VII – gestão Democrática.

§ 1º - Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º - Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos por lei, estando os terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sujeitos, sucessivamente, ao parcelamento, à edificação e à utilização compulsórios, ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º - Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º - Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de Pinheiros.

§ 5º - Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 6º - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem estar humano.

§ 7º - Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de decisão, planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS

**Art. 4º.** São objetivos gerais deste Plano Diretor de Pinheiros:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural, promovendo a integração e complementaridade entre as atividades, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico integrado no município;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais, de infraestrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, acessibilidade e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VI - induzir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VII - definir áreas adensáveis e não adensáveis de acordo com a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e preservação ambiental;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- VIII - fixar critérios que assegurem a função social da propriedade, cujo uso e ocupação deverão respeitar a legislação urbanística, a proteção do patrimônio natural e do construído e o interesse da coletividade;
- IX - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas irregulares;
- X - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XI - preservar e conservar o patrimônio de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- XII - preservar pontos visuais significativos dos principais marcos da paisagem urbana;
- XIII - promover a integração e o desenvolvimento do turismo regional;
- XIV - preservar os ecossistemas e recursos naturais;
- XV - promover o saneamento ambiental em seus diferentes aspectos;
- XVI - reduzir os riscos urbanos e ambientais;
- XVII - recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;
- XVIII - construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade;
- XIX - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável que atenda às necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;
- XX - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XXI - estimular e ordenar a atividade industrial; e
- XXII - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de menor renda.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

### **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA TERRITORIAL**

#### **Seção I Da Política De Uso e Ocupação Do Solo**

**Art. 5º.** São diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo:

- I – implementação do macrozoneamento;
- II – destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS – nas zonas adensáveis;
- III – promoção da regularização fundiária e da urbanização de áreas ocupadas, nos moldes da Lei Federal nº 13.465/2017 ou a qual lhe substituir;
- IV – implementação de um sistema de áreas verdes e lazer;
- V – criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico, ambiental e ecológico;
- VI – indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;
- VII – implantação de espaços e equipamentos públicos e comunitários; e
- VIII – viabilização de parcerias com a iniciativa privada e associações de moradores na gestão dos espaços públicos.

#### **Seção II Da Política de Habitação**

**Art. 6º.** São diretrizes da política habitacional:

- I – promover a regularização fundiária jurídica e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e irregulares de baixa renda;
- II – promover acesso à terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- III – impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas macrozonas com destinação urbana e/ou rural;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IV – democratização do acesso à terra e à moradia digna pelos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos, priorizando as famílias de baixa renda; e

V – vinculação da política habitacional às políticas sociais.

### **Seção III** **Da Política de Regularização Fundiária**

**Art. 7º.** A regularização fundiária trata de processos de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, que objetivam legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação, implicando em melhorias no ambiente urbano do assentamento, buscando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

**Art. 8º.** As áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda poderão sofrer processos de regularização jurídica, mediante contrapartida em favor da cidade, de acordo com a regulação estabelecida em leis específicas Federal, Estadual e Municipal.

**Art. 9º.** São diretrizes da Política de Regularização Fundiária:

- I - garantia do direito à moradia à população de baixa renda;
- II - a segurança jurídica da posse como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais que ocupam;
- III - inclusão social por meio de programas pós-regularização fundiária;
- IV - promoção de condições adequadas de habitabilidade; e
- V - participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** O processo de regularização fundiária deverá obedecer as diretrizes estabelecidas em lei específica.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 10.** O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público Estadual ou Federal, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Notas e Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

**Art. 11.** Nas hipóteses de isenções não previstas em lei específica, o Poder Executivo poderá viabilizar, mediante instrumento jurídico cabível, a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse, concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda, entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis quando se tratar de população de baixa renda.

**Art. 12.** A regularização fundiária, sob o aspecto jurídico, poderá ser efetivada através de instrumentos previstos na legislação pertinente.

#### Seção IV

#### Da Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico

**Art. 13.** A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico visa sua preservação e valorização, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

**Art. 14.** A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

- I - contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Pinheiros;
- II - garantir a inclusão cultural da população de baixa renda;
- III - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural;
- IV - estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município;
- V - garantir a proteção e preservação do Rio Itaúnas como patrimônio cultural do Município;
- VI - valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

VII - garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

**Art. 15.** Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - garantir a participação da comunidade na política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico do Município;

II - desenvolver, estimular e consolidar o potencial biológico da Reserva Córrego do Veado, de forma compatível com a preservação de seu patrimônio histórico e meio ambiente;

III - atualizar os procedimentos administrativos de avaliação dos imóveis com valor histórico - arquitetônico, garantindo melhor agilidade;

IV - rever os critérios para avaliação dos imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, baseado no valor histórico-cultural-arquitetônico do imóvel, independente do período de construção ou do estilo arquitetônico;

V - assegurar e ampliar as ações de fiscalização com relação ao patrimônio edificado, tombado ou com potencial para preservação;

VI - criar programas especiais de educação patrimonial;

**Art. 16.** Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - inventário dos imóveis de interesse histórico e cultural;

II - tombamento;

III - fundo municipal de desenvolvimento local;

IV - Zona Especial de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico;

V - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural;

VI - transferência do direito de construir;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

VII - consórcio imobiliário;

VIII - Conselho Municipal de Cultura;

IX - Fóruns de Cultura;

**Seção V**  
**Da Política Ambiental Municipal**

**Subseção I**  
**Das Diretrizes e Estratégias**

**Art. 17.** A política ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reúso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

**Art. 18.** A política ambiental municipal deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - recuperar a qualidade da água dos rios municipais, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares;

II - universalizar os serviços de saneamento ambiental;

III - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IV - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

V - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de portabilidade;

VI - assegurar um sistema de drenagem pluvial, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

escoamento das águas pluviais reabasteçam os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos seus habitantes;

VII - promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

VIII - promover a recuperação ambiental revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

IX - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

X - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XI - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XII - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XIII - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino.

**Art. 19.** Para realização dessas diretrizes, a política ambiental municipal deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I - integrar as ações do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Itaúnas, relativas à questão dos recursos hídricos;

II - seguir as diretrizes e projetos do Plano Diretor de Água, elaborado pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente, visando a Conservação dos recursos hídricos, por meio da Conservação da Cobertura Florestal da Bacia do Rio Itaúnas;

III - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infraestrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

IV – criar e implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

V - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas-verdes,



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

VI - elaborar mapa de áreas verdes do Município;

VII - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;

VIII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

IX - elaborar o Plano de Recursos Hídricos Municipal;

X - integrar as ações da Reserva Biológica Córrego do Veado, nas questões relativas a conservação e recuperação da cobertura florestal e educação ambiental no âmbito do Município de Pinheiros;

**Subseção II**  
**Dos Instrumentos**

**Art. 20.** Para a implementação da Política Ambiental serão adotados, dentre outros já previsto em legislação própria, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;

II - unidades de conservação;

III - direito de preempção;

IV - outorga onerosa do direito de construir;

V - transferência do direito de construir;

VI - estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

**Subseção III**  
**Do Sistema Municipal de Áreas Verdes**

**Art. 21.** O Sistema Municipal de Áreas Verdes é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental, tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

**Art. 22.** São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo dentre outros:

- I - as áreas verdes públicas dos loteamentos;
- II - as áreas de preservação permanente (APP);
- III - a Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- IV - as praças e parques municipais;
- V - jardins públicos;
- VI - verde de acompanhamento viário.

**Art. 23.** As propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município, mediante interesse público devidamente justificado, através de manifestação das Secretarias Municipais interessadas e com prévia autorização legislativa.

**Seção VI**  
**Da Política Agro-Pastoril Municipal**

**Art. 24.** A política agropastoril do Município de Pinheiros visa incentivar a produtividade e qualidade nesses setores.

**Subseção I**  
**Da Produção Agrícola**

**Art. 25.** São diretrizes para o Setor da Produção Agrícola:

- I - privilegiar a gestão do negócio centrada no produtor, promovendo a interação e discussão com o setor produtivo, através de suas entidades e classe;
- II - adequar-se às exigências ambientais, tais como: a utilização de defensivos agrícola em consonância com a legislação federal vigente, bem como às



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retorno socioeconômico da produção;

III – promover a pesquisa no âmbito geral e o incentivo no plantio e na produção agrícola, priorizando o produtor;

IV – promover a pesquisa no âmbito geral e o incentivo na produção agrícola em geral;

V - promover a qualificação da mão-de-obra utilizada na produção agrícola tendo em vista, a melhoria na qualidade de vida do trabalhador.

VI – incentivo a diversificação da unidade produtiva e à agricultura orgânica;

**Art. 26.** Para a realização destas diretrizes, o Poder Público Municipal poderá interagir com o Setor Agrícola, na perspectiva de adoção das seguintes ações estratégicas:

I - fomentar a instalação de microempresas;

II - buscar parceiros no setor empresarial;

III - captar recursos para financiamento;

IV - incorporar inovações tecnológicas;

V - diversificar os sistemas produtivos explorando novos produtos e tecnologias;

VI – prover ações para conservação do solo.

**Subseção II**  
**Do Setor Pecuário**

**Art. 27.** São diretrizes para o Setor Pecuário:

I - melhorar a produtividade, visando maior retorno para o produtor e para a sociedade, objetivando a geração de renda e minimizando o impacto ambiental;

II - dispor de assistência técnica de órgãos municipais, com o apoio dos demais órgãos governamentais;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

III - buscar soluções técnicas que contemplem as características do Município, na área de produção do café e da fruticultura.

**Art. 28.** Para a realização das diretrizes do Setor Pecuário deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

- I - promover parcerias para desenvolvimento de tecnologia e articulação de foco dos agentes de assistência técnica;
- II - priorizar investimentos cooperativos ou associativos para infraestrutura de processamento, especialmente no que se refere à usina de leite;
- III - captar recursos para investimentos no apoio à produção e ganho genético;
- IV - promover ações para conservação do solo.

**Seção VII**  
**Da Mobilidade Urbana**

**Art. 29.** O Sistema de Circulação busca facilitar a circulação de pessoas e bens no Município com os demais municípios da região com a melhoria da infraestrutura e modernização do sistema viário, garantindo a mobilização urbana, o desenvolvimento socioeconômico e a integração com as políticas de uso da ocupação do solo.

**Art. 30.** Como parte do Sistema de Circulação, o Sistema Viário é o conjunto de vias do Município que dá suporte físico à mobilidade urbana.

**§ 1º** - O Sistema Viário é constituído pela infraestrutura física das vias e logradouros que compõe a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento e o canteiro central.

**§ 2º** - As características funcionais, geométricas, infraestruturas e paisagísticas das vias integrantes do Sistema Viário são definidas nesta Lei, no Capítulo "Dos Parâmetros Para Uso, Ocupação e Parcelamento Do Solo" e, nos casos omissos, devem seguir aos dispostos nas normas técnicas regulamentadoras de âmbito federal vigentes.

**§ 3º** - As calçadas/passeios deverão obedecer aos dispostos nesta Lei, no Capítulo "Dos Parâmetros Para Uso, Ocupação e Parcelamento Do Solo" e, nos casos



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

omissos, aos dispostos nas normas técnicas regulamentadoras de âmbito federal vigentes.

**Art. 31.** São diretrizes da Política Municipal de Mobilidade Urbana, no aspecto da circulação:

- I – implementar Plano Integrado de Circulação em consonância com as demais políticas municipais;
- II – priorizar a circulação do trânsito e do transporte coletivo sobre o transporte individual motorizado ou automotivo na ordenação do sistema viário, através de mecanismos de engenharia, legislação e capacitação da malha viária;
- III – implantar o sistema ciclo viário municipal e outros tipos de transporte alternativo, integrando todas as regiões do Município, sensibilizando a comunidade quanto ao uso do sistema ciclo viário, através da implantação de espaços adequados para o sistema ciclo viário;
- IV – facilitar o deslocamento entre os diversos pontos do Município por meio de uma rede integrada de vias, melhorando a conexão entre setores segregados;
- V – implantar projetos do sistema viário básico estrutural como solução para desviar os fluxos de passagem de veículos pesados pela área central e articular esse sistema com as rodovias estaduais integrando todas as Regiões ao Município;
- VI – equacionar o abastecimento e a distribuição de bens dentro do Município de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação viária;
- VII – criar dispositivos para regulamentação do licenciamento de Polos Geradores de Tráfego, caracterizando os usos não-habitacionais geradores de interferência no tráfego, entendidos com aqueles que geram fluxo concentrado em determinados horários, e aplicando-lhe exigências quanto ao uso e ocupação do solo, normas edilícias e esquemas especiais de circulação, acesso e saída de veículos;
- VIII – reduzir os conflitos entre o tráfego de veículos e pedestres, priorizando e protegendo o pedestre;
- IX – adotar medidas que minimizem os impactos ambientais no que refere a construção e manutenção das obras viárias;
- X – implementar parcerias público/privada objetivando soluções para o sistema de circulação.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Parágrafo único.** Deverá o Poder Executivo implantar o sistema de transporte público coletivo municipal, abrangendo a zona urbana e rural, ficando autorizado a adotar, mediante os atos próprios, todas as diretrizes e medidas previstas na legislação competente para formalização e execução do procedimento de concessão do referido serviço.

## TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 32.** São objetivos do ordenamento territorial do Município de Pinheiros:

I - atender à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

II - condicionar a ocupação do espaço urbano à proteção e respeito ao meio ambiente, aos recursos naturais e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

III - incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-o com a capacidade de infraestrutura, com o sistema de mobilidade urbana e com a proteção ao meio ambiente e à paisagem;

IV - incentivar a apreciação da paisagem e o usufruto do patrimônio natural;

V - conter a expansão da ocupação urbana em áreas de proteção ambiental;

VI - minimizar os custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

VII - identificar as áreas de ocupação irregular para efeito do planejamento urbano;

VIII - controlar o impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários; e

IX - estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte compatíveis com o uso residencial, evitando a segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 33.** Para o ordenamento do uso e da ocupação do solo o território municipal será dividido em áreas rurais e áreas urbanas.

**CAPITULO II  
DO PERÍMETRO URBANO**

**Art. 34.** Perímetro Urbano é a forma de organização administrativa do Município, que separa as áreas rurais das urbanas, refletindo a dinâmica da cidade. Seu desenho deve seguir as condições naturais e as direções lógicas em que pode ou não prosseguir o processo de urbanização.

**Art. 35.** Os objetivos do Perímetro Urbano são:

- I - evitar a ocupação de uma terra produtiva;
- II - evitar o processo de urbanização nas áreas rurais; e
- III - proteger áreas de interesse histórico, ambiental e paisagístico.

**Art. 36.** Serão consideradas pertencentes ao Perímetro Urbano da Sede do Município de Pinheiros, as áreas dos imóveis que se encontram dentro dos pontos e das linhas descritas na tabela abaixo:

COORDENADAS DO PERÍMETRO URBANO DE PINHEIROS/ES					
PONTO DE PARTIDA	PONTO DE CHEGADA	COORDENADAS		AZIMUTE	DISTANCIA (m)
		NORTE	LESTE		
M-0001	M-0002	7.965.184,6 1	370.769,6 8	110°05'29 "	947,91
M-0002	M-0003	7.965.430,5 8	371.968,7 6	78°24'28" "	1.224,04
M-0003	M-0004	7.964.991,7 6	372.878,5 5	115°44'59 "	1.010,09
M-0004	M-0005	7.964.090,5 6	372.352,0 9	210°17'32 "	1.043,70
M-0005	M-0006	7.963.416,7 5	373.012,7 1	135°33'60 "	943,63
M-0006	M-0007	7.963.116,2 8	372.659,1 4	229°38'31 "	464
M-0007	M-0008	7.962.295,9 3	372.620,0 0	182°43'51 "	821,28



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

M-0008	M-0009	7.961.576,2 1	372.244,0 7	207°34'46 "	811,99
M-0009	M-0010	7.960.888,5 3	372.041,1 1	196°26'37 "	717
M-0010	M-0011	7.960.652,5 6	372.083,9 1	169°43'04 "	239,82
M-0011	M-0012	7.960.553,6 7	371.703,7 2	255°25'10 "	392,85
M-0012	M-0013	7.961.748,5 1	371.606,0 2	355°19'31 "	1.198,83
M-0013	M-0014	7.962.009,4 4	370.639,7 2	285°06'41 "	1.000,91
M-0014	M-0015	7.962.810,2 2	370.773,8 8	9°30'39" "	811,94
M-0015	M-0016	7.962.873,1 1	370.273,5 6	277°09'52 "	504,25
M-0016	M-0017	7.963.935,2 3	369.177,9 1	314°06'34 "	1.525,96
M-0017	M-0018	7.965.274,0 5	369.443,4 4	11°13'04" "	1.364,90
M-0018	M-0001	7.965.510,2 4	369.879,4 6	61°33'25" "	495,88
ÁREA: 10.337.000 m <sup>2</sup> / 1033,7 ha					
PERÍMETRO: 15.518,98 m					

**Parágrafo Único.** O Memorial Descritivo e o Mapa do Perímetro Urbano seguem constantes no Anexo I, parte integrante desta Lei.

### CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO

**Art. 37.** O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura e a preservação do meio ambiente.

**Art. 38.** O território do Município de Pinheiros subdivide-se em Macrozona Urbana e Macrozona Rural.

§ 1º - A Macrozona Urbana, perímetro urbano do distrito-sede, tem sua delimitação descrita no Capítulo II do Título II desta Lei.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A Macrozona Rural é composta pelas comunidades descritas na convenção cartográfica do IPES (Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves), conforme Anexo II.

§ 3º - O perímetro urbano do distrito de São João do Sobrado seguirá os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 3.

**Art. 39.** A Macrozona Urbana, de acordo com o Mapa constante no Anexo III, subdivide-se nas seguintes Zonas:

- I – Zona Residencial 1
- II – Zona Residencial 2
- III – Zona Residencial 3
- IV – Zona de Comercio e Serviços 1
- V – Zona de Comércio e Serviços 2
- VI - Zona de Proteção Ambiental 1
- VII - Zona de Proteção Ambiental 2
- VIII – Zona Especial de Interesse Social
- IX – Zona Industrial 1 e 2
- X – Zona de Preservação Permanente

**Art. 40.** As delimitações das Macrozonas têm por objetivos:

I - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infraestrutura e a proteção ao meio ambiente;

II - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;

III – a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IV – ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

**Art. 41.** São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I - coeficiente de aproveitamento básico (CAB);

II - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);

III - taxa de ocupação (TO);

IV - taxa de permeabilidade (TP);

V - tamanho mínimo de lote.

**Seção I**  
**Da Zona Residencial 1 – ZR 1**

**Art. 42.** A Zona Residencial 1 é composta por áreas de uso predominantemente residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal e uso misto (comércio ou serviços conciliados com residências), com alta densidade, que abriga atividades de comércio e de serviços de abrangência local.

§ 1º - A ZR1 Pertence ao grupo de áreas já consolidadas do município de Pinheiros, permitindo assim o uso misto de serviços, exceto atividades industriais não individual e novos parcelamentos.

§ 2º - Os novos parcelamentos e atividades deverão passar por avaliações e aprovações pelos setores responsáveis do município.

§ 3º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA ZR1 ÁREAS COM MÍNIMO DE 300M2										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar	3	12M	75%	15%	1,9	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	12	300



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar	3	12M	65%	10%	3,5					
Residencial multifamiliar	3	12M	75%	10%	3,5	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	12	300
Condomínio por unidade autônoma com habitação multifamiliar	9	36M	60%	10%	9	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	12	300
Atividades de comércio e serviço. Hospedagem e edifícios de escritórios	12	42M	65%	10%	12	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	12	300

**Número mínimo de vagas de garagem obrigatório.**

Atividades	Área Construída	Vagas
Residencial Unifamiliar	Até 50 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 50 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
	Acima de 110 m <sup>2</sup>	02 vagas por unidade
Residencial Multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais acima de 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviços	Até 100 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 100 até 400 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, excetuando os 100 m <sup>2</sup>

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º - Fica obrigatório afastamento em uma das laterais de 1,5m, mesmo sem aberturas.

§ 5º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.

**Seção II**  
**Da Zona Residencial – ZR 2**

**Art. 43.** A Zona Residencial 2 compreende áreas de uso predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, com baixa a média densidade habitacional, além de abrigar atividades de comércio e serviço local e pequenas indústrias exercidas individualmente na própria residência, compreendendo também áreas de expansão urbana, nas faces Leste e Oeste da Cidade.

§ 1º - Parte da ZR2 Pertence ao grupo de áreas já consolidadas do município de Pinheiros, permitindo assim o uso misto de serviços, exceto atividades industriais não individual e novos parcelamentos.

§ 2º - Os novos parcelamentos e atividades deverão passar por avaliações e aprovações pelos

§ 3º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA 01 ZR2 ÁREAS COM MÍNIMO DE 300M2										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar	3	12M	75%	15%	1,9	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	12	300
Condomínio por unidade autônoma com habitação Unifamiliar	3	12M	65%	10%	3,5					
Residencial Multifamiliar	3	12M	75%	10%	3,5	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	12	300



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

Condomínio por unidade autônoma com habitação multifamiliar	9	36M	60%	10%	9	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	12	300
Atividades de comércio e serviço. Hospedagem e edifícios de escritórios	12	42M	65%	10%	12	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	12	300

CA – Coeficiente de Aproveitamento  
TO – Taxa de Ocupação  
TP – Taxa de Permeabilidade

TABELA 02 da ZR2 ÁREAS COM MÁXIMO DE 200M2

USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial unifamiliar	3	12M	75%	15%	1,9	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	10	200
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar	3	12M	65%	10%	3,5					
Residencial multifamiliar	3	12M	75%	10%	3,5	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	10	200
Condomínio por unidade	9	36M	65%	10%	9	1,50m até 03 pavimentos	1,5m com abertura para edificações até 3	1,5m com abertura para edificações até 3	10	200



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

autônoma com habitação multifamiliar						e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m		
Atividades de comércio e serviço. Hospedagem e edifícios de escritórios	12	42M	60%	10%	12	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	10	200

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade

**Número mínimo de vagas de garagem obrigatório.**

Atividades	Área Construída	Vagas
Residencial Unifamiliar	Até 50 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 50 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
	Acima de 110 m <sup>2</sup>	02 vagas por unidade
Residencial Multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais acima de 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviços	Até 100 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 100 até 400 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, excetuando os 100 m <sup>2</sup>

§ 4º - Fica obrigatório afastamento em uma das laterais de 1,5m, mesmo sem aberturas.

§ 5º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.

**Seção III**  
**Da Zona Residencial – ZR 3**

**Art. 44.** A Zona Residencial 3 é composta por áreas com média a baixa densidade habitacional, de uso predominantemente residencial unifamiliar, residencial



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

multifamiliar horizontal, residencial multifamiliar vertical e uso misto (comércio ou serviços conciliados com residências), além de abrigar atividades de comércio e serviço local principal.

§ 1º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA 02 ZR2 ÁREAS COM MÁXIMO DE 200M2										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial unifamiliar	3	12M	75%	15%	1,9	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	10	200
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar	3	12M	65%	10%	3,5					
Residencial multifamiliar	3	12M	75%	10%	3,5	3	1,5 Com abertura	1,5 Com abertura	10	200
Condomínio por unidade autônoma com habitação multifamiliar	9	36M	65%	10%	9	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	10	200
Atividades de comércio e serviço. Hospedagem e edifícios de escritórios	12	42M	60%	10%	12	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	10	200

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade.

**Número mínimo de vagas de garagem obrigatório.**

Atividades	Área Construída	Vagas
------------	-----------------	-------



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

Residencial Unifamiliar	Até 50 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 50 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
	Acima de 110 m <sup>2</sup>	02 vagas por unidade
Residencial Multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais acima de 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviços	Até 100 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 100 até 400 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, excetuando os 100 m <sup>2</sup>

§ 2º - Fica obrigatório afastamento em uma das laterais de 1,5m, mesmo sem aberturas.

§ 3º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.

**Seção IV**  
**Da Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS-1)**

**Art. 45.** A Zona de Comércio e Serviços 1 é composta por áreas de uso predominantemente de comércio e serviços, destinado ao exercício de atividades institucionais, comerciais e de prestação de serviços de caráter principal que tem por características a geração de tráfego de pedestres, ciclistas e veículos leves, além de caminhões para carga e descarga, e com nível de tolerância a geração de ruído superior as zonas residenciais.

§ 1º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA 01 ZONA COMÉRCIO E SERVIÇO 01										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e Serviços	4	12M	65%	10%	2.6	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente	10	200



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

Principais e Pequenas indústrias listadas no Grupo 2						1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	
	Residencial Unifamiliar							
Residencial Multifamiliar Vertical								
Comércio e Serviços								
Principais e Pequenas indústrias listadas no Grupo 2								

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação

TP – Taxa de Permeabilidade.

**Número mínimo de vagas de garagem obrigatório.**

Atividades	Área Construída	Vagas
Residencial Unifamiliar	Até 50 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 50 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
	Acima de 110 m <sup>2</sup>	02 vagas por unidade
Residencial Multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais acima de 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviços	Até 100 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 100 até 400 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, excetuando os 100 m <sup>2</sup>

§ 2º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Seção V**  
**Da Zona Comercial e Serviços (ZC-2)**

**Art. 46.** A Zona de Comercio e Serviços 2 é composta por áreas lindeiras as vias arteriais, incluindo os eixos rodoviários (ES-130 e ES-313) inseridos no perímetro urbano, de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades comerciais e de prestação de serviço de caráter regional, além de industriais de pequeno e médio, que tem por características principais a demanda de trafego pesado de caminhões e carretas, e com geração eventual de ruído, odor e materiais particulados (poeira ou fumaça).

§ 1º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA 02 ZONA COMÉRCIO E SERVIÇO 02										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
<u>Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2</u> <u>Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2</u>	9	36M	75%	12%	6,75	1,50m até 03 pavimentos e a partir do 3º pavimento: 2,50 m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m + h/30 ou mínimo de 1,5m	12	300

CA – Coeficiente de Aproveitamento  
TO – Taxa de Ocupação  
TP – Taxa de Permeabilidade.

**Número mínimo de vagas de garagem obrigatório.**

Atividades	Área Construída	Vagas
Residencial Unifamiliar	Até 50 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 50 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
	Acima de 110 m <sup>2</sup>	02 vagas por unidade
Residencial Multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

	Unidades habitacionais acima de 60 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviços	Até 100 m <sup>2</sup>	Garagem não obrigatória
	De 100 até 400 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, excetuando os 100 m <sup>2</sup>

§ 2º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.

### Seção VI

#### Da Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA 1

**Art. 47.** A Zona de Proteção Ambiental 1 constitui áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos.

**Art. 48.** A ZPA 1 integra as Unidades de Conservação da Natureza de Proteção Integral, conforme Sistema Nacional de Unidades de Conservação, incluindo Parques e Monumentos Naturais, Refúgios da Vida Silvestre, Reservas Biológicas e Estações Ecológicas.

**Art. 49.** Nas ZPA 1 somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades definidas no primeiro parágrafo, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia do Órgão Ambiental Competente e à autorização prévia do Conselho da Cidade.

### Seção VII

#### Da Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA 2

**Art. 50.** A Zona de Proteção Ambiental 2 constitui áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, com uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação.

**Art. 51.** A ZPA 2 integra as s fragmentos e maciços florestais de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração que estejam fora do perímetro urbano



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

ou das zonas de expansão urbana, os Parques Urbanos; as Áreas de Preservação Permanente, estabelecida na legislação em vigor; os afloramentos rochosos com vegetação rupestre; as Áreas Verdes Especiais estabelecidas na legislação em vigor.

**Art. 52.** São permitidas nesta zona as seguintes atividades:

- I - Obras da defesa civil (Diques; Desvios de canais, rios e córregos; Barragens para contenção de cheias; Muros de arrimo; Obras de contenção de encostas, etc.);
- II - Infraestrutura de saneamento (Sistemas de captação de água bruta; ETE; ETA; Reservatórios de água; Elevatórias de Esgoto; Redes tronco-coletoras; Emissários);
- III - Obras e atividades rodoviárias (Rodovias; Pontes; Viadutos e Vias urbanas quando necessárias a travessia de cursos d'água);
- IV - Infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas (campos de futebol; quadras de areia; praças e quadras de esportes; arenas esportivas; decks e passarelas de madeira);
- V - Construção e manutenção de cercas na propriedade, inclusive telas e alambrados;
- VI - Residências unifamiliares ocupadas até 31/12/2017 desde que inseridas em programas ou projetos de regularização fundiária.

**Seção VIII**

**Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

**Art. 53.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) constitui áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ou ocupações irregulares, ocupados por população de baixa renda, caracterizados pela precariedade do ponto de vista urbanístico, habitacional e sanitário, devendo serem objetos de regularização fundiária, urbanística e ambiental, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei Federal nº 11.977/2007, Lei Federal nº 12.651/2012 e Lei Federal nº 13465/2017.

§ 1º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1)



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
INDUSTRIAL VER ANEXOS	3	9	75%	10%	2,25	2	1,5 com abertura	1,5 com abertura	8	125

CA – Coeficiente de Aproveitamento  
TO – Taxa de Ocupação  
TP – Taxa de Permeabilidade

§ 2º - As atividades permitidas nesta Zona estão constantes no Anexo IV.

**Art. 54.** Índices urbanísticos específicos poderão ser estabelecidos pelo Conselho da Cidade e homologados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, em virtude da necessidade de adequação a realidade local, obedecendo a requisitos mínimos estabelecidos na legislação vigente.

**Seção IX**  
**Da Zona Industrial 1 e 2 – ZI**

**Art. 55.** A Zona Industrial – ZI é composta por áreas cuja ordenação do uso e do parcelamento do solo se especifica pela implantação de programas e projetos industriais, inseridos no perímetro urbano, de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades comerciais e de prestação de serviço de caráter regional, além de industriais de pequeno e médio, que tem por características principais a demanda de tráfego pesado de caminhões e carretas, e com geração eventual de ruído, odor e materiais particulados (poeira ou fumaça).

**Art. 56.** Na Zona Industrial devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - a elaboração de plano específico de ocupação, levando-se em consideração a totalidade da área;

II - a garantia de análise pelos órgãos ambientais dos projetos de implantação das indústrias;

III - a proteção dos ecossistemas, as unidades de conservação, a fauna e a flora da região, mantendo o equilíbrio ecológico;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IV - a minimização dos impactos ambientais, controlando e reduzindo os níveis de poluição do ar, das águas e do solo;

V - a garantia da implantação de cinturão verde no entorno dos empreendimentos industriais classificados com G2 e G3;

VI - a compatibilização do sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - As dimensões do cinturão verde em torno dos empreendimentos industriais serão definidas pelo órgão ambiental licenciador, obedecendo os parâmetros mínimos porventura existentes em legislação estadual ou federal vigente.

§ 2º - Os parâmetros de edificações desta Zona, seguem os dispostos nas tabelas abaixo.

TABELA 01 Zona Industrial ZIA, ZIIA, ZIB ÁREAS COM MÁXIMO DE ATÉ 10.000										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Atividades do Grupo G2 e G3	4	12	60	10	1.30	5	1+ h/10	3	12	450

TABELA 02 Zona Industrial ZI C ÁREAS ACIMA 10.000 M2										
USOS PERMITIDOS	ÍNDICES									
	GABARITO	ALTURA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES			AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
			TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	CA MÁXIMA	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Atividades do Grupo G2 e G3	4	12	65%	10%	1.30	5	1+ h/10	3	15	10.000

CA – Coeficiente de Aproveitamento

TO – Taxa de Ocupação



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

TP – Taxa de Permeabilidade

**Seção X**  
**Zona de Preservação Permanente**

**Art. 57.** Considera-se Zona de Preservação Permanente, as áreas definidas pela legislação competente e aquelas que assim venham ser consideradas pelo órgão municipal ambiental.

**CAPÍTULO IV**  
**DA MACROZONA RURAL**

**Seção I**  
**Das Zonas Especiais de Urbanização Específica (ZEUE)**

**Art. 58.** A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) é constituída por porções do território, localizadas na Macrozona Rural, destinadas à regularização fundiária, urbanização e legitimação dos loteamentos clandestinos e implantação de distritos industriais, os quais, a partir de sua delimitação e aprovação por lei complementar, se enquadrarão na legislação de parcelamento do solo pertinente.

**Art. 59.** A Zona Especial de Urbanização Específica (ZEUE) pode ser classificada nas seguintes categorias:

I – ZEUE 1 – são áreas localizadas na Macrozona Rural, ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até 31 de dezembro de 2.004, tendo como objetivo a regularização fundiária e urbanística desses empreendimentos nos órgãos competentes;

II – ZEUE 2 – são áreas localizadas na Macrozona Rural não ocupadas, as quais destinar-se-ão à implantação de novos distritos industriais.

**Parágrafo único.** A Zona Especial de Urbanização Específica deverá ser delimitada e mapeada posteriormente.

**Art. 60.** A delimitação da ZEUE deverá obedecer a classificação prevista no artigo anterior e será feita por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

**§ 1º** - A delimitação das ZEUE 1 só será admitida nas áreas ocupadas por loteamentos clandestinos, implantados até 31 dezembro de 2.017.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A delimitação das ZEUE 2 só será admitida para implantação de novos distritos industriais.

**Art. 61.** A criação de cada ZEUE 1, bem como seu Plano de Regularização serão estabelecidos por lei complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, devendo os aspectos de Regularização Fundiária obedecer aos que dispõe na lei própria.

**Art. 62.** Quando da implantação das ZEUE 1 poderão ser constituídas comissões compostas por representantes dos moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação.

**Parágrafo único.** Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores das ZEUE 1 poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Regularização de que trata este artigo.

**Art. 63.** A criação de cada ZEUE 2, bem como a delimitação de seu perímetro serão estabelecidos por lei complementar, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

- I – planta e memorial descritivo do perímetro específico de cada zona;
- II – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III – instrumentos aplicáveis para a referida zona, previstos neste Plano Diretor.

**Art. 64.** As Zonas Especiais de Urbanização Específica de São João do Sobrado, Lagoa Seca, Vila Fernandes, a seguir elencadas, só poderão ser alteradas pela revisão do Plano Diretor.

#### Subseção I

#### Da Zona Especial de Urbanização Específica de São João do Sobrado

**Art. 65.** Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica do Distrito de São João do Sobrado, neste Município, de acordo com o perímetro discriminado no Anexo V.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 66.** Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada, os dispositivos constantes da Zona Especial Industrial e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Subseção II**

**Da Zona Especial de Urbanização Específica de Lagoa Seca.**

**Art. 67.** Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Lagoa Seca, neste Município, conforme discriminado no Anexo VI.

**Art. 68.** Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona Residencial 3 e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Subseção III**

**Da Zona Especial de Urbanização Específica de Vila Fernandes**

**Art. 69.** Fica criada a Zona Especial de Urbanização Específica de Vila Fernandes, neste Município, descrita conforme o Anexo VII.

**Art. 70.** Aplicar-se-ão para a Zona de Urbanização Específica ora criada os dispositivos constantes da Zona Residencial 3 e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**CAPÍTULO V  
DO ABAIRRAMENTO**

**Art. 71.** Fica estabelecido o abairramento da Macrozona Urbana de Pinheiros (distrito-sede), com a numeração e nomenclatura a seguir:

- I. Centro – 01;
- II. Canário – 02;
- III. Vila Nova -03;
- IV. Jundiá – 04;
- V. Niterói – 05;
- VI. Colina – 06;
- VII. Vila Verde – 07;
- VIII. Residencial Pinheiros – 08;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- IX. Nova Galiléia – 09;
- X. Jardim Planalto – 10;
- XI. Santo Antonio – 11;
- XII. Domiciano – 12;
- XIII. Pinheirinho – 13;
- XIV. Jardim do Ipê – 14;
- XV. Nova Canaã – 15;
- XVI. Residencial Fávaro – 16;
- XVII. Nova Jerusalém – 17;
- XVIII. Bela Vista – 18;
- XIX. Residencial Agrizzi – 19;
- XX. Morada dos Pinhos; 20
- XXI. Bairro Floresta; 21

**CAPÍTULO VI**  
**DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

**Seção I**  
**Do Uso**

**Art. 72.** O uso do solo na Macrozona Urbana e Rural será regulamentado na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, que deverá seguir as diretrizes deste Plano Diretor.

**Art. 73.** A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

I – residencial;

II – não residencial.

**§1º** - Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**§2º** - Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades, comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

**Art. 74.** Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam às condições estabelecidas no Plano Diretor e os requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto nas seguintes zonas:

I - Zona Industrial 1 e 2: não será permitido o uso residencial, exceto para residências de caseiros das empresas;

II – Zona Residencial 1, 2 e 3: não será permitido o uso industrial, sendo, no entanto, admitido o uso comercial e de serviços de âmbito local, desde que em conformidade com as restrições particulares dos loteamentos registrados;

III – Zona de Proteção Ambiental 1 e 2: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV - Macrozona Rural: os usos serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 75.** O uso e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança.

**Parágrafo único.** Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), com exceção do uso agro-silvo-pastoril na Macrozona Rural.

## Seção II Da Ocupação do Solo

**Art. 76.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

III - taxa de permeabilidade do solo;

IV - tamanho de lote.

**Parágrafo único.** Os parâmetros para ocupação do solo da Macrozona Urbana e das Zonas Especiais são aqueles previstos nesta Lei.

**Art. 77.** A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá criar novos parâmetros de ocupação, ressalvados os já definidos pelo artigo anterior.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados quando de sua revisão.

### **Seção III Do Parcelamento do Solo**

**Art. 78.** Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo urbano no Município, observando as normas definidas em legislação estadual e federal cabíveis.

§ 1º - O tamanho do lote para cada Zona Urbana é aquele previsto nesta Lei e deverá ser observado quando da aprovação dos loteamentos.

§ 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais ou atividades complementares de comércio e serviços compatíveis com essa;

II - loteamentos de interesse social são aqueles destinados à implantação de Programas Habitacionais e são realizados com a interveniência ou não do poder público, em que os padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos para a habitação de caráter social, visando atender a população de baixa renda;

III - loteamentos para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 79.** Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

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

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente.

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

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

§ 3º - Todos os loteamentos devem apresentar Estudo de Impacto Ambiental junto com o projeto de loteamento e estes serão analisados e aprovados pelo setor de engenharia do município.

**Art. 80.** O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja analisado e com parecer técnico será de até 90 (noventa) dias, a partir do protocolo do requerimento, podendo ser prorrogado mediante ato fundamentada.

§ 1º - Para que as obras de infraestrutura mínima, previstas nesta Lei, executadas pelo loteador sejam aceitas ou recusadas, o Município terá prazo de 60 (sessenta) dias, a partir do protocolo do requerimento para vistoria.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

#### **Seção IV** **Da Modificação do Parcelamento**

**Art. 81.** Modificação de parcelamento se faz através de desdobro ou remembramento com alteração das dimensões de lotes pertencentes ao parcelamento aprovado e que implique em redivisão ou junção de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos percentuais em áreas de espaços livres de uso público ou de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 82.** Não é permitida a modificação de parcelamento que resulte em lote em desconformidade com parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

**Art. 83.** O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo estabelecido nesta Lei, antes de seu registro no Registro de Imóveis.

§ 1º - A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido nesta Lei.

§ 2º - A modificação de projeto deverá atender aos requisitos urbanísticos e ambientais do município previstos nesta Lei.

#### **Seção V** **Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento**

**Art. 84.** Observadas as disposições da legislação federal e estadual os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo.

**Art. 85.** Estão sujeitos a laudo de liberação prévia do Setor de Engenharia do Município de Pinheiros, sem prejuízo do licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, os parcelamentos em áreas iguais ou superiores a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea.

**Art. 86.** No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

**Art. 87.** No território municipal, ao longo das margens das rodovias, ferrovias será obrigatória a reserva de área "não edificante" como faixas de domínio,



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

público de 15,00m (quinze metros) de cada lado, a partir do eixo, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Parágrafo único.** No perímetro urbano, ao longo das margens das vias arteriais, será obrigatória a reserva de área “não edificante” como faixas de domínio público de 6,00m (seis metros) de cada lado, a partir do eixo da pista, além da exigência do recuo frontal.

**Art. 88.** Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre.

**Art. 89.** Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários e urbanos;
- c) 25% (vinte cinco por cento) para vias públicas.

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

**§ 2º** - No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

**Art. 90.** Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) de espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) de espaços para equipamentos comunitários e urbanos.

**Parágrafo único.** A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 91.** As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 12,00 m (doze metros) de frente para logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município as áreas:

- I - não parceláveis e não edificáveis previstas nesta Lei;
- II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- III - áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias.

**Art. 92.** Os espaços livres de uso público e comunitário, as vias, as praças e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto de parcelamento, salvo em hipótese de caducidade da licença ou desistência do interessado, observadas as exigências da legislação pertinente.

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, parques e áreas verdes.

§ 4º - Os espaços livres, de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários devem ser localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais existentes e não poderão apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 5º - No ato do registro do parcelamento passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

**Art. 93.** Nenhuma quadra pode pertencer a mais de um loteamento.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 94.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

§ 1º - Serão admitidas superquadras com largura máxima de 200,00 m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00 m (quatrocentos metros), com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais.

§ 2º - Na hipótese do terreno apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que:

- a) as vias sejam no sentido das curvas de nível;
- b) a cada 200,00 m (duzentos metros), seja aberta uma passagem de pedestre ou via não inferior a 50% (cinquenta por cento) da largura da via local prevista nesta Lei.

**Art. 95.** As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local, devendo ter largura mínima de 8 (oito) metros.

**Parágrafo único.** Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções, para a construção de acessos, aos departamentos competentes e, no caso de ferrovias, ao órgão estadual ou federal competente e estes acessos devem conter soluções viárias adequadas definidas no Relatório de Impacto Urbano - RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV a ser analisado e aprovado ou não pelo setor de engenharia do município.

**Art. 96.** Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a cinco.

**Art. 97.** Na implantação de loteamentos dever-se-á observar quanto a infraestrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a) sistema de escoamento das águas pluviais;
- b) rede coletora, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

e) vias de circulação pavimentadas em blocos de concreto ou asfalto, devendo ter largura mínima de 8 (oito) metros.

f) calçadas/passeios de acordo aos parâmetros mínimos estabelecidos na norma técnica regulamentadora em vigência.

§ 1º - No Termo de Compromisso a ser assinado pelo loteador para aprovação dos projetos de loteamento pode-se estabelecer um cronograma para a execução das obras dos equipamentos urbanos mínimos requeridos no caput do artigo, aprovado pelos órgãos técnicos municipais e acompanhado de competente instrumento de garantia exigida por esta Lei, para a execução das obras.

§ 2º - O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução no Termo de Compromisso, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º - Na implantação dos projetos de loteamento serão obrigatórios a manutenção da vegetação existente protegida pela legislação florestal e a adequação às características da topografia, não se permitindo grandes movimentos de terra, cortes e aterros que possam alterar predatoriamente as formas dos acidentes naturais da região.

**Art. 98.** Na implantação de loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS dever-se-á observar quanto a infraestrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a) vias de circulação pavimentadas em blocos de concreto ou asfalto;
- b) passeios na forma da norma técnica regulamentadora vigente;
- c) sistema de escoamento de águas pluviais;
- d) rede para o abastecimento de água potável;
- e) rede de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- f) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

**Seção VI**  
**Da Aprovação do Projeto de Loteamento**



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 99.** A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - certidão negativa dos tributos municipais relativa ao imóvel;

III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível, se necessário, e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA ou pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo as seguintes indicações e informações:

a) memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, na gleba, objeto do pedido, ou nas suas proximidades:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas úmidas, brejos e reservatórios d'água artificiais;

2 - de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;

3 - de ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

4 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;

5 - de construções existentes, em especial, de bens de valor histórico e cultural.

c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

d) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; e) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

f) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

g) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;

h) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;

i) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.

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

VI - memorial descritivo do projeto contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação e limites e confrontações da gleba;

b) a descrição do loteamento com as características;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas nesta Lei;

d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infraestrutura.

VII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de, no mínimo:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem;

c) assentamento de meios-fios;

d) carta de viabilidade das concessionárias de serviços públicos para implantação das redes de abastecimento de água e energia elétrica.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - Antes da elaboração do projeto do loteamento pretendido, os interessados deverão reportar-se à Prefeitura para formulação de consulta, acerca das diretrizes municipais de uso e de ocupação do solo, para áreas a serem parceladas.

§ 2º - O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município e que será fornecido pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Pinheiros.

**Art. 100.** É obrigatória, no loteamento, a realização das obras de infraestrutura mínima constantes dos projetos aprovados pelos órgãos competentes, sendo de responsabilidade do proprietário a sua execução conforme Termo de Compromisso, que será fiscalizado pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 101.** Depois de prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de loteamento em condições de ser aprovado, o órgão municipal competente o encaminhará ao Prefeito Municipal, que editará o respectivo decreto de aprovação do loteamento.

**Art. 102.** O alvará de licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º - O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do alvará de licença.

§ 2º - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado a pedido do interessado, a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 103.** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Art. 104.** A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

**Seção VII**  
**Loteamento de Acesso Controlado**



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 105.** Os loteamentos de acesso controlado se darão nos termos do § 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6766/79, devendo cumprir todos os requisitos mínimos estabelecidos para loteamentos previstos nesta Lei.

**Parágrafo único.** O loteamento de acesso controlado deverá ser gerido e mantido mediante associação própria e específica para tal fim, que se responsabilizará pela área na forma equivalente aos condomínios.

### **Seção VIII** **Da Aprovação do Projeto de Desmembramento**

**Art. 106.** A aprovação do projeto de desmembramento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;

III - uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível, se necessário, e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, contendo as seguintes indicações e informações:

a) memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação do desmembramento na gleba objeto do pedido e:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios d'água artificiais e várzeas;

2 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;

3 - das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

4 - de florestas e demais formas de vegetação, bem como elementos de porte, pedras, barreiras;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

5 - de construções existentes.

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d) quadro demonstrativo da área total discriminando-as, bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários quando exigidas para glebas maiores de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrado), conforme previsto nesta Lei.

**Art. 107.** Após o exame e a anuência por parte dos órgãos técnicos competentes, pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de desmembramento em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal editará o ato competente de aprovação do desmembramento.

**Art. 108.** A edificação em lotes de terreno resultante de desmembramento aprovado depende de sua inscrição no Registro de Imóveis.

**Art. 109.** O Município fixará os requisitos exigíveis para a regularização, conforme as normas desta Lei, que tratam da regularização fundiária, de desmembramento de glebas ou lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.

### Seção IX

#### Da Aprovação do Projeto de Condomínio

**Art. 110.** Parcelamento para condomínios por unidades autônomas é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

I - ter área superior a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);

II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**Art. 111.** Na instituição de condomínios por unidades autônomas a porcentagem de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

I - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários comuns, localizados na área condominial, incluindo áreas verdes;

II - 15% (quinze por cento) destinados às vias de circulação interna;

§ 1º - Consideram-se áreas livres de uso comum aquelas destinadas a jardins e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º - Áreas superiores a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) podem ser objeto de parcelamento previsto no caput, desde que haja parecer prévio e favorável do Setor de Engenharia do Município e apresentação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, de acordo com o que dispõe esta Lei.

**Art. 112.** A instituição de condomínios por unidades autônomas, devem atender aos parâmetros definidos para loteamento e desmembramento, sendo obrigatória a instalação de rede e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, sistema de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, tratamento das áreas de uso comum.

§ 1º - As vias de circulação deverão ter pavimentação em blocos de concreto ou asfalto com largura mínima de 7 (sete) metros na pista de tráfego.

§ 2º - As calçadas/passeios deverão ser de acordo aos parâmetros mínimos estabelecidos na norma técnica regulamentadora em vigência.

§ 3º - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 113.** O condomínio é responsável por toda manutenção física/estrutural, prestação de serviços coletivos e individuais, bem como pela infraestrutura comum de toda sua área, inclusive a destinação correta e apropriada do lixo domiciliar.

**Art. 114.** Quando as glebas de terreno sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, mediante declaração das empresas concessionárias de serviço público, quando da solicitação do habite-se.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 115.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum poderão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma fica condicionada à completa execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais e no Termo de Compromisso.

§ 2º - Poderá ser concedido habite-se parcial a critério dos órgãos técnicos municipais para unidades autônomas em condomínio desde que as obras de uso comum não interfiram na unidade autônoma.

**Art. 116.** Excetua-se do disposto nesta Seção para a instituição de condomínio por unidades autônomas aquelas decorrentes de Programas Habitacionais de Interesse Social - PHIS ou Planos Urbanísticos específicos na condição de Urbanizador.

**Art. 117.** É possível, nos termos desta Seção, o parcelamento do solo rural no Município Pinheiros para a criação de condomínios residenciais e recreativos, de uso pessoal e coletivo, e a implantação de empreendimentos que caracterizam potencialidades do turismo rural e o turismo de negócios.

**Parágrafo único.** No condomínio rural, poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local com características recreativas, rede hoteleira e devendo ser localizados em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado.

**Art. 118.** O parcelamento de áreas rurais com destinação a condomínios residenciais e para implantação de empreendimentos, será regido por esta lei e na legislação estadual e federal pertinente, correspondendo cada lote com seus acessórios uma unidade de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

**Art. 119.** Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

**Art. 120.** Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de residenciais e implantação de empreendimentos de turismo rural e turismo de negócios para as áreas rurais localizadas a uma distância menor ou igual a 20 (vinte)



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

quilômetros entre a linha limítrofe do perímetro urbano da sede do Município e o início da gleba rural e desde que seja situado fora da área considerada de expansão urbana da sede do Município.

**Art. 121.** Os projetos de condomínios serão analisados, individualmente, quanto à área ocupada e possíveis incomodidades que possam causar.

**Art. 122.** Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área inferior a 03.00.00.ha. (três hectares) de terras para o seu parcelamento;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;

III – lotes com área mínima de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), salvo previsão em contrário do Plano Diretor, que será observado conforme for a classificação da área, cujo imóvel de onde se originará, por desmembramento, não poderá ter medidas inferiores a 03.00.00.ha. (Três hectares), que é medida mínima do módulo rural deste município;

IV – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos e ou nos limites exigidos pela legislação estadual e ou federal, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;

V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

VI – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VII – implantação de vias de circulação e acesso aos condomínios do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, com soluções para vias, asfaltadas, pavimentadas e/ou outras soluções de pavimentações e drenagens, conforme o previsto no respectivo projeto aprovado;

VIII – demarcação dos logradouros com meio fio, e, das quadras e lotes com instalação de marcos em concreto;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IX – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

X – sistema de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, quando necessário, além de outros, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XI – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada pelo Município;

XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa aprovada de tratamento, como sumidouros ou biodigestores, sempre com projeto aprovado pelo Setor de Engenharia do Município;

XIII – arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XIV – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética;

XV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XVI – a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVII – implantar serviço de coleta de lixo doméstico, com local apropriado para disposição na área externa do condomínio, a ser colocado à disposição da coleta municipal, em local determinado pelo Município;

XVIII – cada lote deverá ter no mínimo 10 (dez) metros de frente (testada).

**Art. 123.** O condomínio é responsável por toda manutenção física/estrutural, prestação de serviços coletivos e individuais, bem como pela infraestrutura comum de toda sua área, inclusive a destinação correta e apropriada do lixo domiciliar.

**Art. 124.** Exigir-se-á laudo ambiental ou Plano de Controle Ambiental – PCA, relatório de controle ambiental – RCA, quando for a hipótese, a partir das diretrizes definidas pelo Técnico do Município, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 125.** As edificações em cada lote deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II – edificações com gabarito máximo igual a 8,00m (oito metros) acima do nível da via pública;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção: a) Recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e b) Recuo mínimo de 03,00m (três metros) quando o lote divisar com outro lote;

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, sendo deste percentual: a) 30% (trinta por cento) no mínimo com cobertura vegetal; e b) 20% (vinte por cento) no máximo com piso permeável.

#### **Seção X**

#### **Do Projeto de Parcelamento do Solo Rural para Uso Residencial, Recreativo e Implantação de Negócios de Turismo Rural e Turismo de Negócios.**

**Art. 126.** O Setor de engenharia terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto.

**Art. 127.** Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, através de seus responsáveis técnicos.

§ 1º - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para condomínio residencial e implantação de empreendimentos, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 2º - O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismos e uma via será comprovante do empreendedor.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I – A avaliação do projeto pelo setor de engenharia do município de Pinheiros;

II – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do condômino bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III – as divisas da gleba a ser parcelada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;

VI – outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

**Art. 128.** A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I – a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II – as dimensões mínimas de lotes e quadras;

III – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias ;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água;

V – os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

VI – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso;

VII – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos;

VIII – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, quando for o caso;

§ 1º - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º - Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º - O empreendedor elaborará o Plano de Controle Ambiental – PCA, a partir das diretrizes definidas pelo Técnico do Município embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

**Art. 129.** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;

II – Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelos técnicos da área de engenharia do Município, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo —PDFII (memorial e cronogramas) e —DWGII (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART ou RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- c) cronograma de execução das obras;
  - d) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
  - e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
  - f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
  - g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
  - h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
  - j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
  - k) os projetos das obras de infraestrutura urbana
- V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica de engenharia, contendo:
- a) Descrição da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
  - b) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção, sempre em tamanho não inferior a 09% (nove por cento) da área total do imóvel.
  - c) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde; e
  - d) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

VI – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs. e/ou RRT,s.

§ 2º - O empreendedor terá o prazo de trinta (30) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

## CAPÍTULO VII DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

**Art. 130.** As Áreas de Intervenção Prioritária são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do Poder Público, juntamente com programas e políticas intersecretariais.

**Art. 131.** As Áreas de Intervenção Prioritária são classificadas nas seguintes categorias:

I - CENTRAL - são áreas localizadas na região central do Município, que deverá ser destinada a requalificação urbanística, revertendo o processo de esvaziamento populacional;

II - PERIFÉRICA - são áreas que necessitam de políticas públicas destinadas a reverter o quadro de exclusão sócio territorial urbana a fim de integrar a área com o restante da cidade, compatibilizando e democratizando as oportunidades econômicas, sociais, culturais e de lazer de Pinheiros, através de requalificação urbanística vinculada a ações e projetos e políticas intersecretariais do Executivo;

III - RURAL – são áreas localizadas na Macrozona Rural do Município, próximas à Macrozona Urbana, com baixa aptidão para expansão urbana, com intensa fragmentação da propriedade, descaracterização produtiva, uso não agrícola e comprometimento dos recursos naturais, que necessitam de políticas públicas de incentivo a exploração agro-silvo-pastoril.

**Parágrafo único.** As Áreas de Intervenção Prioritária serão definidas posteriormente mediante avaliação técnica.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

### Seção I

#### Da Área de Intervenção Prioritária Central

**Art. 132.** Para a Área de Intervenção Prioritária Central deverá ser elaborado o Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter os seguintes objetivos:

- I - requalificar urbanisticamente o Centro de Pinheiros;
- II - democratizar o acesso, uso e a ocupação do Centro a toda população;
- III - promover a permanência e atração da população, a fim de reverter o processo de esvaziamento populacional do centro da cidade;
- IV - reestruturar física, econômica e socialmente a área central, assegurando a diversidade social e de uso
- VIII - preservar a identidade histórica local;
- IX - apontar e implementar ações estratégicas para os objetivos citados.

**Art. 133.** Nas Áreas de Intervenção Prioritária Central poderão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - consórcio imobiliário;
- II - direito de preempção;
- III - operação urbana consorciada;
- IV - transferência do direito de construir.

### Seção II

#### Das Áreas de Intervenção Prioritária Periférica

**Art. 134.** Para cada Área de Intervenção Prioritária Periférica deverá ser elaborado Plano de Intervenção, aprovado por decreto do Executivo, devendo conter como objetivos:

- I - programas de qualificação do habitat, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

II - programas de geração de emprego e renda;

III - investimentos em implantação e readequação de equipamentos e serviços públicos de educação, cultura, saúde e lazer;

IV - recuperação ambiental das áreas de risco;

V - programas de desenvolvimento social.

**Parágrafo único.** O Plano de Intervenção deverá ser elaborado no prazo máximo de 180 dias, após a publicação desta Lei e implementado no prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de publicação de seu Decreto.

**Art. 135.** Deverão ser constituídos em todas as Áreas de Intervenção Prioritária Periférica, Conselhos Gestores compostos por representantes:

I - do Conselho da Cidade;

II - de todas as Secretarias do Município;

III - dos moradores.

**Parágrafo único.** Os representantes dos moradores e do Executivo deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Reabilitação Urbana e de sua implementação.

**Art. 136.** Nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica serão aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - operação urbana;

II - direito de preempção;

III - consórcio imobiliário.

### **Seção III** **Da Área de Intervenção Prioritária Rural**

**Art.137.** A Área de Intervenção Prioritária Rural é a porção do território localizada no interior do Município e que possui as seguintes características:



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

I - descaracterização da estrutura fundiária rural, devido à fragmentação da propriedade;

II - descaracterização produtiva;

III - surgimento de atividades de usos não agrícolas;

IV - loteamentos irregulares e clandestinos;

V - intensa pressão e comprometimento dos recursos naturais;

VI - área com baixa aptidão para expansão urbana;

**Art. 138.** O Poder Público, juntamente com parceiros institucionais, deverá coordenar a elaboração de um Plano para a Área de Intervenção Prioritária Rural, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da publicação desta Lei, devendo conter:

I – caracterização socioeconômica;

II - caracterização social, identificando populações de risco;

III - caracterização demográfica, com detalhamento da distribuição populacional;

IV - detalhamento dos usos agro-silvo-pastoril;

V - levantamento e espacialização de usos não agrícolas;

VI - levantamento de estrutura fundiária;

VII - caracterização ambiental e identificação de áreas de risco;

VIII - estudo prospectivo de potenciais agro-silvo-pastoril.

**Art. 139.** O Plano da Área de Intervenção Prioritária Rural (AIPR), que norteará as políticas públicas municipais específicas, aprovado por Decreto do Executivo, deverá prever:

I - reconversão das áreas improdutivas;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

II - busca da diversidade da produção agro-silvo-pastoril compatível com proximidade de áreas urbanas;

III - resgate das funções socioeconômica e produtiva da propriedade rural;

IV - incentivo à diversificação e reconversão agro-silvo-pastoril;

V -intensificação da produção agro-silvo-pastoril;

VI - agregação de valor na produção agro-silvo-pastoril;

VII - estudos de viabilidade e potencial para a definição de pacotes tecnológicos e modelo de gestão replicáveis;

VIII - fomento e apoio às organizações associativas, para produção e escoamento da atividade agrícola;

IX - verticalização da produção pelo seu processamento;

X -integração setorial, mediante estabelecimento de pontos de venda, distribuição, processamento e industrialização da produção;

XI -retorno socioeconômico da produção;

XII -geração de emprego e renda;

XIII -reversão das desigualdades sociais presentes na área rural;

XIV - recuperação produtiva das áreas vinculadas à recuperação e conservação ambiental;

XV - busca de financiamento em todas as esferas de governo;

XVI - construção de política agro-silvo-pastoril municipal específica, para a AIPR articulada entre os diferentes órgãos governamentais.

### TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANO E RURAL

**Art. 140.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano e rural, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana e rural:



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

I - PLANEJAMENTO:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) planos, programas e projetos setoriais;
- f) programas, projetos e planos especiais de urbanização;
- g) instituição de unidades de conservação;

II - JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zona Especial de Interesse Social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;
- n) compensação ambiental;
- o) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- p) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio

Ambiente

III -REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião urbano;
- d) autorização de uso,
- e) cessão de posse;
- f) direito de preempção;
- g) direito de superfície;

IV - TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS:



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c) contribuição de melhorias;
- d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) fundo municipal de desenvolvimento local.

#### V - JURÍDICO- ADMINISTRATIVOS:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação em pagamento.

#### VI - DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) orçamento participativo;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo e plebiscito.

## CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

### Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

**Art. 141.** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - Considera-se solo urbano não edificado a propriedade urbana com área igual ou superior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 2º - Considera-se solo urbano subutilizado:

I - a propriedade urbana com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup>, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário;

§ 3º - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 02 (dois) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

**Art. 142.** Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

I - que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal que trata do Meio Ambiente;

II - de interesse do patrimônio cultural e histórico e arquitetônico.

**Parágrafo único.** Para os fins desse artigo, não serão consideradas as atividades agrícolas em geral.

**Art. 143.** Os imóveis nas condições a que se refere o art. 142, retro, serão identificados e a notificação a seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§ 1º - A notificação far-se-á:

I - por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, retro.

§ 2º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§ 4º - As edificações definidas pelo § 3º do art. 141 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de 02 (dois) anos a partir do recebimento da notificação.

§ 5º - Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º do presente artigo, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, aplicando-se para cada etapa os prazos previstos nos §§ 2º e 3º, retro, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 6º - Nos imóveis de que trata este artigo, localizados nas ZEIS 2, será permitido o parcelamento e edificação para fins de elaboração de programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e para produção de loteamentos de interesse social.

**Art. 144.** A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 145.** Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.

## Seção II

### Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

**Art. 146.** Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos na presente Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, conforme o caso.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º - O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 147.** Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 06% (seis por cento) ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, retro, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei.

**Seção III**  
**Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 148.** O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

**Art. 149.** A contrapartida financeira que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculado segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Sendo:

BE -Benefício Financeiro

At -Área do Terreno

Vm - Valor do Metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com a NBR 5676

Cp -Coeficiente de Aproveitamento pretendido

Ip -Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

**Parágrafo único.** A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho da Cidade.

**Art. 150.** A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto no art. 149, desta Lei, desde que aprovada pelo Conselho da Cidade.

**Art. 151.** Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de equipamentos públicos.

#### Seção IV Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 152.** O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

construtivo não utilizado no próprio lote em outro local, mediante prévia autorização do Poder executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I - necessário para preservação, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos no Plano Diretor;

II - utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º - O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 3º - O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados na Zona de Adensamento Prioritário e nas ZEIS nela inseridas.

**Art. 153.** As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

I - as formas de registro e de controle administrativo;

II - as formas e mecanismos de controle social;

III - a previsão de avaliações periódicas;

IV - a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido.

**Seção V**  
**Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 154.** A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Parágrafo único.** Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

**Art. 155.** O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

**Art. 156.** Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;
- III - critério e limites de estoque de potencial construtivo;
- IV - programas e projetos básicos de ocupação da área;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;
- VII - finalidades da operação;
- VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no art. 136 da presente Lei;
- X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;
- XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

**§ 1º** - Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, retro, serão aplicados, exclusivamente, no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 3º - As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

**Art. 157.** A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

**Seção VI**  
**Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 158.** Além das situações previstas no art. 46 do Estatuto da Cidade, o Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, para viabilizar a produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS).

**Parágrafo único.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 159.** O valor das unidades imobiliário a serem entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

II – não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 160.** A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

### **Seção VII Do Direito de Preempção**

**Art. 161.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 162.** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 163.** As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

**Art. 164.** O direito de preempção será exercido somente nos lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 165.** Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, conforme, retro, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

**Art. 166.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 167.** O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão negativa de ônus e alienação, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias e expedida pelo cartório de registro de imóveis, da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

### **Seção VIII Do Direito de Superfície**

**Art. 168.** O Município poderá receber e conceder diretamente, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Parágrafo único.** O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

### **Seção IX Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 169.** Os usos definidos na presente Lei que venham a causar grande Impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

**Parágrafo único.** Poderão ser definidos, através de lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Art. 170.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X -periculosidade;

XI - riscos ambientais;

XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 171.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativo a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IV - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

§ 1º - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º - O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 172.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido nos termos da legislação ambiental pertinente.

**Art. 173.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 174.** A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 175.** A regularização fundiária no Município de Pinheiros procederá nos termos da legislação específica já existente.

### **CAPITULO III DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA**

#### **Seção I**

#### **Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática**

**Art. 176.** Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), no âmbito da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbano e rural.

**Art. 177.** São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III - instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

**Art. 178.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática atuará nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II - nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

**Art. 179.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é composto por:



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

- I - Conselho da Cidade;
- II - Sistema de Informações Municipais;
- III - Orçamento Participativo;
- IV - Conferência Municipal das Cidades;
- V - fórum de conselhos;
- VI - assembleias territoriais de política urbano e rural,
- VII - audiências públicas;
- VIII - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;
- IX - plebiscito e referendo popular;
- X - conselhos municipais.

**Parágrafo único.** Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana e rural.

#### **Subseção I Do Conselho da Cidade**

**Art. 180.** Fica criado o Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, composta por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

**Parágrafo único.** O Conselho da Cidade será vinculado à Secretaria de Obras e Urbanismo a qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

**Art. 181.** O Conselho da Cidade será composto por 19 (dezenove) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I – 08 (oito) representantes do Poder Executivo, das áreas relacionadas à Política Urbana e Rural, oriundos das seguintes áreas: Administração, Finanças,



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

Esporte, Meio Ambiente, Ação Social, Obras, Urbanismo, Agricultura, Saúde, Educação e Desenvolvimento;

II - 11 (onze) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

a) 03 (três) representantes dos empresários, sendo, necessariamente, 01 (um) do setor primário, 01 (um) do setor secundário, 01 (um) do setor terciário;

b) 02 (dois) representantes dos movimentos sociais;

c) 01 (um) representante de organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa;

d) 03 (três) representantes das diferentes unidades de planejamento territorial, incluindo a Macrozona Urbana e Rural.

e) 02 (dois) representantes do Poder Legislativo;

**Parágrafo único.** As deliberações do Conselho ora criado serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes.

**Art. 182.** Compete ao Conselho da Cidade:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano e rural, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbano e rural, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

IX - avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;

XI - convocar, organizar e coordenar as assembleias territoriais;

XII – convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;

XIII - convocar audiências públicas;

XIV -elaborar e aprovar o regimento interno.

**Art. 183.** No Regimento Interno do Conselho da Cidade deverá constar, no mínimo:

I – suas atribuições gerais;

II - número e qualificação de seus membros, conforme disposto no art. 181;

III – modo de indicação, eleição e nomeação de seus membros e respectivos suplentes;

IV – procedimentos para nomeação de sua presidência ou coordenação;

V - procedimentos para a realização de sua sessão de instalação e posse.

**Art. 184.** As atividades realizadas pelos membros do Conselho ora criado, não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

**Art. 185.** O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

## **Subseção II Da Conferência Municipal da Cidade**

**Art. 186.** As Conferências Municipais serão convocadas, organizadas e realizadas pelo Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho da Cidade.

**Parágrafo único.** As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

**Art. 187.** A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II - formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- V - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- VI - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VII - eleger os membros do Conselho da Cidade.

### **Subseção III**

#### **Das Assembleias Territoriais de Política Urbana**

**Art. 188.** As Assembleias Territoriais de Política Urbana se realizarão, sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento, visando:

- I - fazer o levantamento dos problemas e demandas das unidades territoriais, identificando as prioridades de cada região;
- II - implementar as diretrizes e ações definidas pelo Conselho da Cidade em cada região.

### **TÍTULO IV**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 189.** A próxima revisão do Plano Diretor Municipal ocorrerá em até 8 anos.

**Art. 190.** Esta Lei Complementar entra em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação.

**Parágrafo único.** Fazem parte dessa lei, os mapas de Zoneamentos que devem ser anexados ao final da mesma.

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiros-ES

Em, 14 de Março de 2023.

**ARNÓBIO PINHEIRO SILVA**  
Prefeito Municipal

**ERIC CERQUEIRA SILVESTRE**  
Procurador Geral Municipal



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

## GLOSSÁRIO

**Áreas de Preservação Permanente (APP):** são porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações.

**Área “non aedificandi”:** áreas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de ordem legal e de interesse urbanístico.

**Audiência Pública:** é uma instância de discussão, na qual a Administração Pública informa, esclarece e discute temas, projetos ou programas de interesse da coletividade, assegurada a participação dos cidadãos, os quais podem exercer seu direito de manifestação, apresentando sugestões para adequação ou alteração das propostas inicialmente apresentadas.

**Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB):** é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo básico.

**Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM):** é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo máximo, sendo este outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

**Taxa de Ocupação (TO):** é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

**Taxa de Permeabilidade (TP):** é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

**Comitê de Bacias Hidrográficas:** é o órgão colegiado formado por representantes do Estado, do Município e da sociedade civil que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, bem como arbitrar seus conflitos, aprovar e acompanhar a execução do Plano de Recursos Hídricos da Bacia Hidrográfica, elaborar propostas aos Conselhos pertinentes, dentre outras atribuições.

**Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** nos termos da Medida Provisória

2.220/01 é o direito subjetivo do ocupante de imóvel público que tenha possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente, e sem oposição, imóvel de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Concessão de Direito Real de Uso:** nos termos do Decreto-Lei nº 271/67 é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, por tempo certo ou indeterminado, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Consórcio Imobiliário:** é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Constitui-se em instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas carentes de infraestrutura e serviços urbanos e nas quais existam imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou não edificados.

**Conselho da Cidade:** é um órgão consultivo e deliberativo, em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor.

**Consulta Pública:** é uma consulta direta à coletividade, que poderá ocorrer através da realização de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

**Contribuição de Melhoria:** nos termos do inciso III, do art. 145, da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

**Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública:** poderá ocorrer a desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública, quando o proprietário do imóvel subutilizado, não utilizado ou não edificado, deixar de parcelar ou edificar no referido bem, já tendo incorrido na tributação pelo IPTU progressivo, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, pela alíquota máxima.

**Direito de Preempção:** na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Direito de Superfície:** trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada na Serventia Imobiliária.

**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** é considerado um instrumento preventivo do ente estatal, destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Gleba:** considera-se o terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

**Lote:** considera-se o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parcelamento do Solo:** é o instituto regido pela Lei Federal nº 6.766/79, o qual poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições constantes daquele mesmo diploma legal e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

**Desmembramento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Habitação de Interesse Social (HIS):** é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

**Índices de Controle Urbanístico:** é o conjunto de normas que regulam o uso a que se destinam as edificações e seu dimensionamento em relação ao terreno onde serão erigidas.

**IPTU progressivo no tempo:** é a majoração da alíquota do IPTU, pelo prazo máximo de 05 (cinco) anos consecutivos, imposta pelo Poder Público Municipal, na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Loteamento de Interesse Social:** é aquele destinado a famílias com renda igual ou inferior a 02 (dois) salários mínimos, com tamanho mínimo de lote de 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

**Operações Urbanas Consorciadas:** é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir:** é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal autorizar o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:** é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal impor o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, ao proprietário do imóvel que deixou de realizar seu adequado aproveitamento.

**Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município:** é o conjunto de bens imóveis existentes no território do Município de Pinheiros que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a atuais significativos ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público protegê-los, preservá-los e conservá-los.

**Plebiscito:** é um instrumento de consulta prévia ao povo, antes da aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cabendo ao povo, pelo voto, aprovar ou denegar o que lhe tenha sido submetido.

**Referendo:** é um instrumento de consulta a posteriori ao povo, após a aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cumprindo ao povo, pelo voto, ratificar ou rejeitar a medida aprovada.

**Regularização Fundiária:** compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

**Tombamento:** é a declaração editada pelo Poder Público acerca do valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, turístico, cultural ou científico de bem móvel ou imóvel com o fito de preservá-lo.

**Transferência do Direito de Construir:** é o instrumento que faculta ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Unidade de Conservação:** é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com o objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

**Usucapião Especial de Imóvel Urbano:** nos termos do art. 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

## ANEXO I

### MEMORIAL DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE

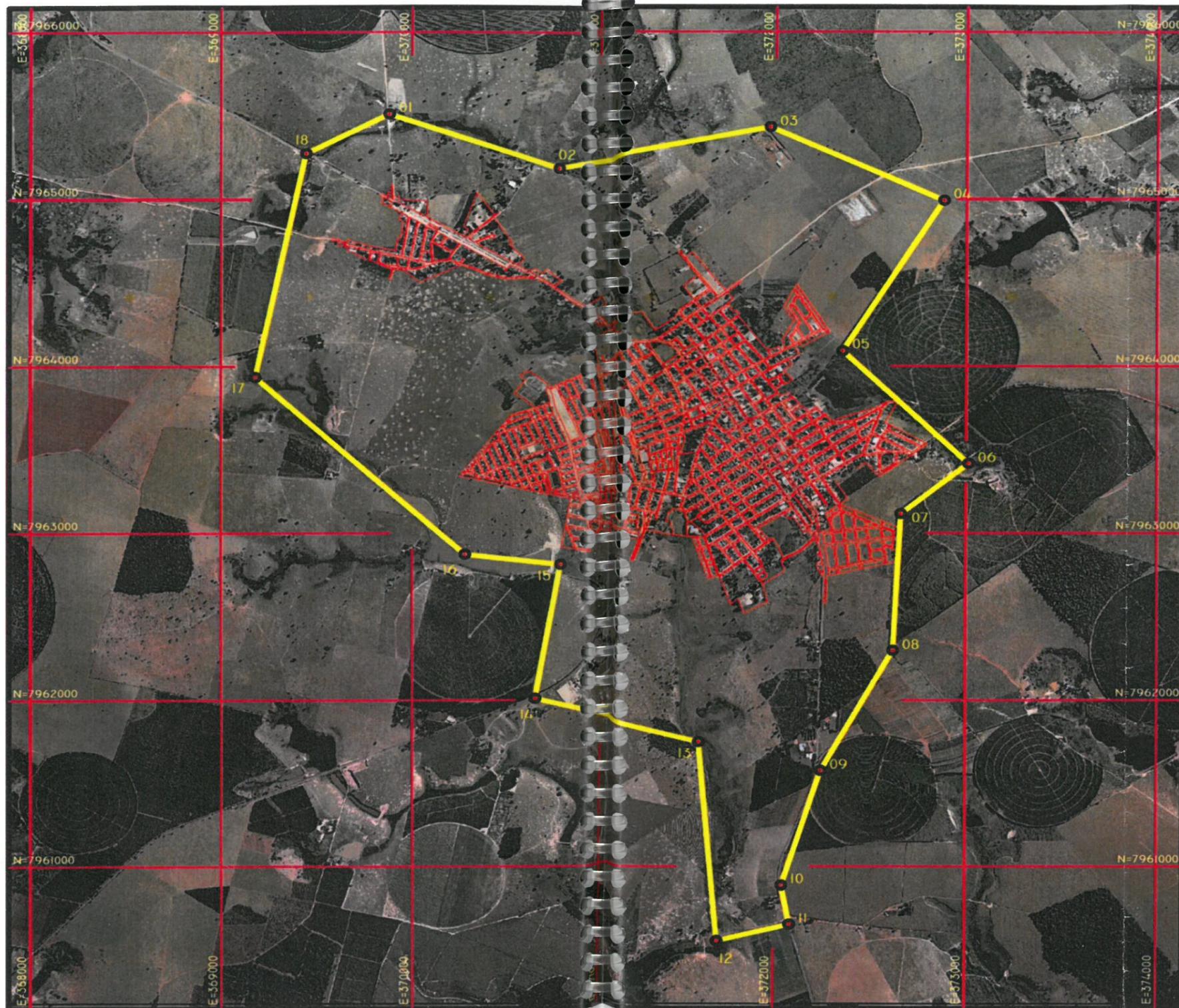
INFORMAÇÕES BÁSICAS	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS
MUNICÍPIO	PINHEIROS – ES
ÁREA	10.337.000 m <sup>2</sup> / 1033,7 ha
PERIMETRO	15.518,98 m

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **01**, de coordenadas **N 7.965.510,24m** e **E 369.879,46m**; deste segue com azimute de 110°05'29" por uma distância de 947,91m até o vértice **02**, de coordenadas **N 7.965.184,61m** e **E 370.769,68m**; deste segue com azimute de 78°24'28" por uma distância de 1.224,04m até o vértice **03**, de coordenadas **N 7.965.430,58m** e **E 371.968,76m**; deste segue com azimute de 115°44'59" por uma distância de 1.010,09m até o vértice **04**, de coordenadas **N 7.964.991,76m** e **E 372.878,55m**; deste segue com azimute de 210°17'32" por uma distância de 1.043,70m até o vértice **05**, de coordenadas **N 7.964.090,56m** e **E 372.352,09m**; deste segue com azimute de 135°33'60" por uma distância de 943,63m até o vértice **06**, de coordenadas **N 7.963.416,75m** e **E 373.012,71m**; deste segue com azimute de 229°38'31" por uma distância de 464,00m até o vértice **07**, de coordenadas **N 7.963.116,28m** e **E 372.659,14m**; deste segue com azimute de 182°43'51" por uma distância de 821,28m até o vértice **08**, de coordenadas **N 7.962.295,93m** e **E 372.620,00m**; deste segue com azimute de 207°34'46" por uma distância de 811,99m até o vértice **09**, de coordenadas **N 7.961.576,21m** e **E 372.244,07m**; deste segue com azimute de 196°26'37" por uma distância de 717,00m até o vértice **10**, de coordenadas **N 7.960.888,53m** e **E 372.041,11m**; deste segue com azimute de 169°43'04" por uma distância de 239,82m até o vértice **11**, de coordenadas **N 7.960.652,56m** e **E 372.083,91m**; deste segue com azimute de 255°25'10" por uma distância de 392,85m até o vértice **12**, de coordenadas **N 7.960.553,67m** e **E 371.703,72m**; deste segue com azimute de 355°19'31" por uma distância de 1.198,83m até o vértice **13**, de coordenadas **N 7.961.748,51m** e **E 371.606,02m**; deste segue com azimute de 285°06'41" por uma distância de 1.000,91m até o vértice **14**, de coordenadas **N 7.962.009,44m** e **E 370.639,72m**; deste segue com azimute de 9°30'39" por uma distância de 811,94m até o vértice **15**, de coordenadas **N 7.962.810,22m** e **E 370.773,88m**; deste segue com azimute de 277°09'52" por uma distância de 504,25m até o vértice **16**, de coordenadas **N 7.962.873,11m** e **E 370.273,56m**; deste segue com azimute de 314°06'34" por uma distância de 1.525,96m até o vértice **17**, de coordenadas **N 7.963.935,23m** e **E 369.177,91m**; deste segue com azimute de 11°13'04" por uma distância de 1.364,90m até o vértice **18**, de coordenadas **N 7.965.274,05m** e **E 369.443,44m**; deste segue com azimute 61°33'25" por uma distância de 495,88m até o vértice **01**, ponto inicial da descrição deste perímetro.



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO  
MAPA DO PERÍMETRO URBANO

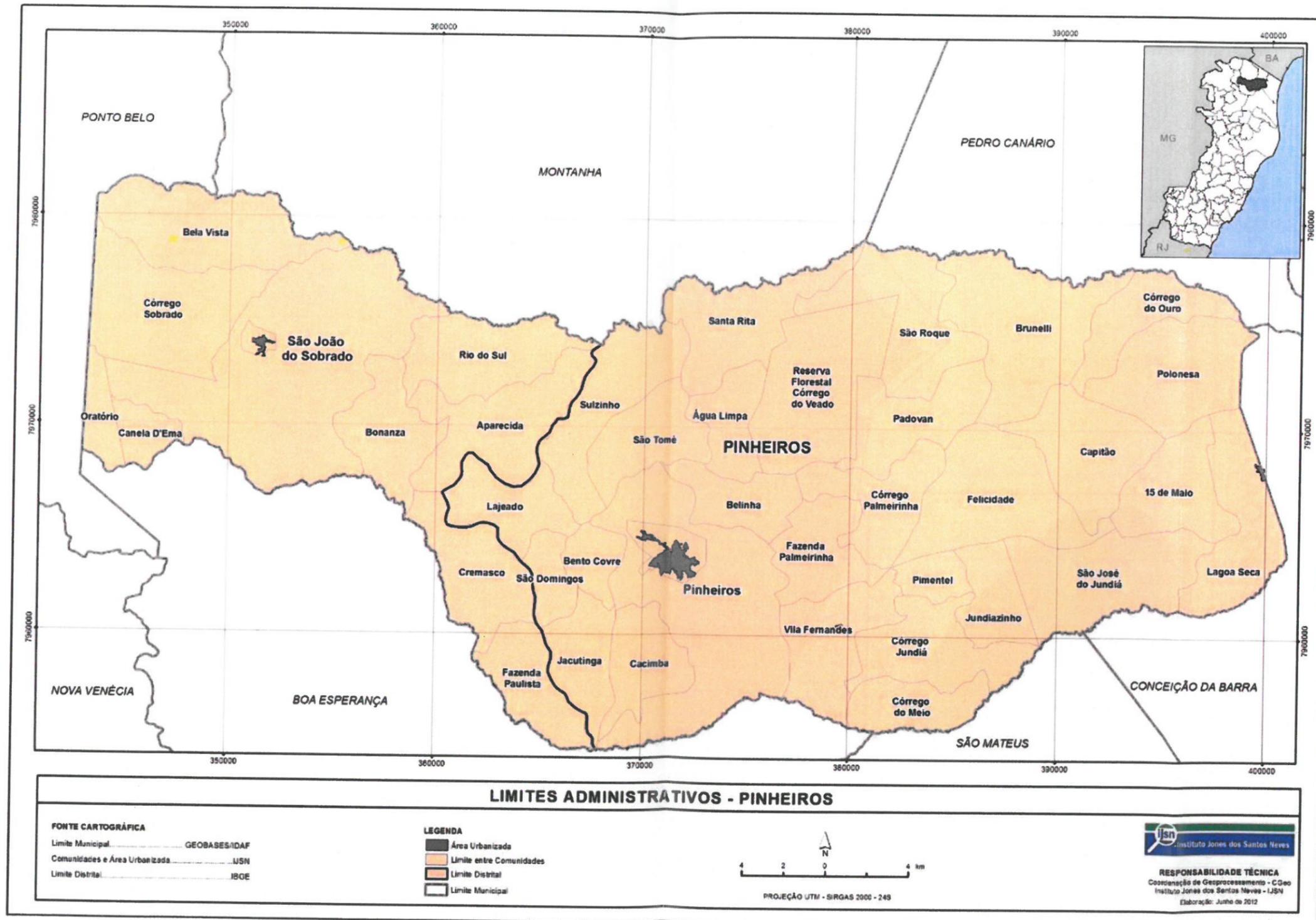


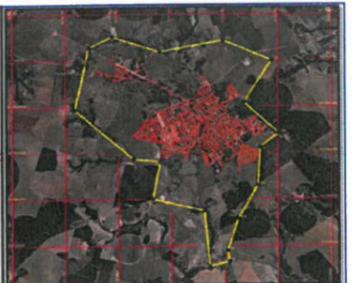
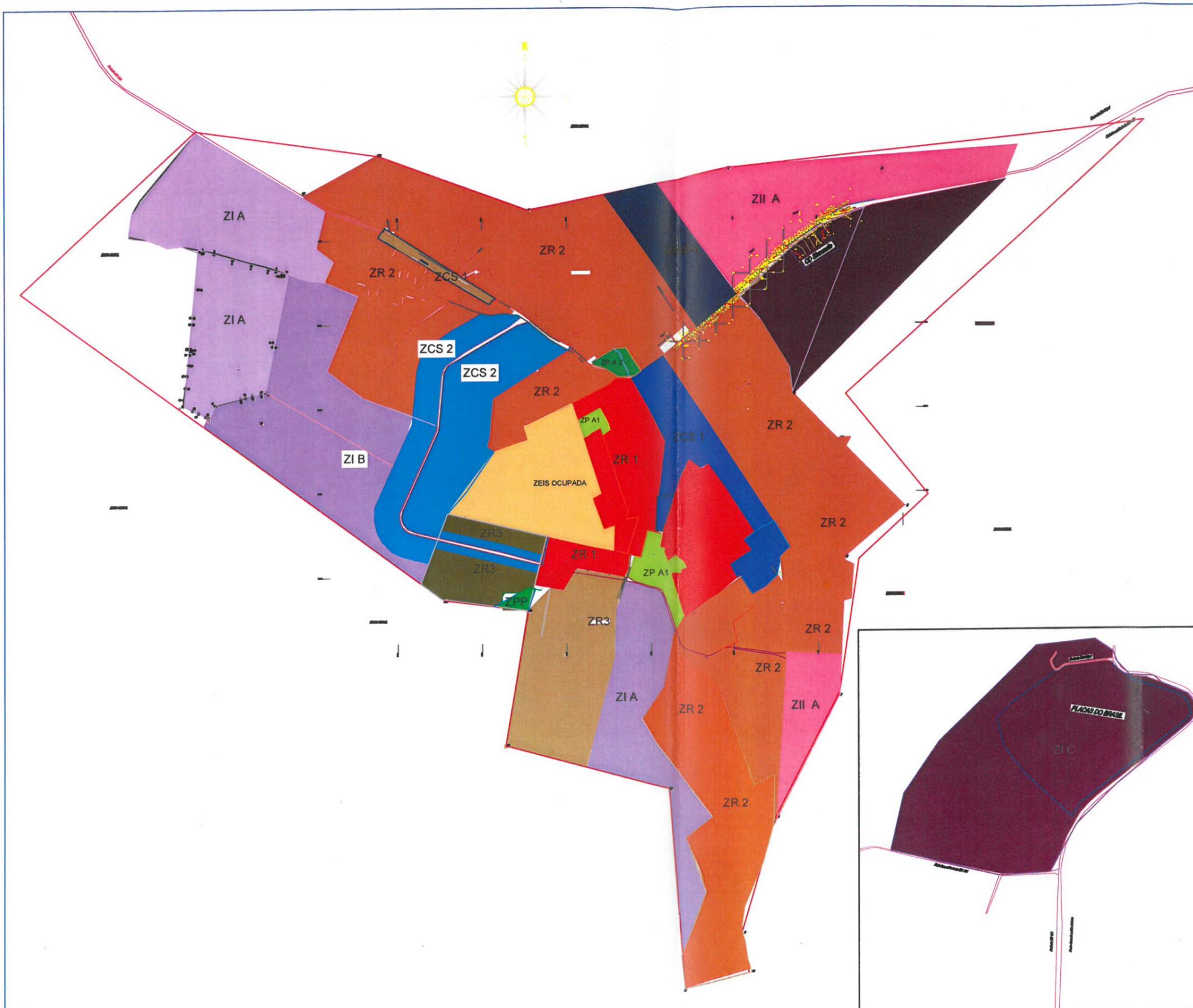


MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

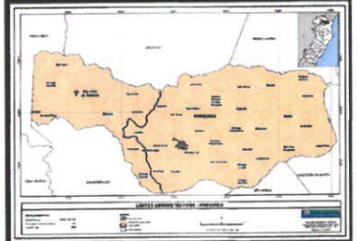
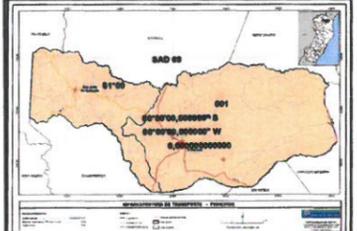
**ANEXO II**

Macrozona Rural - Convenção Cartográfica do IPES (Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves)



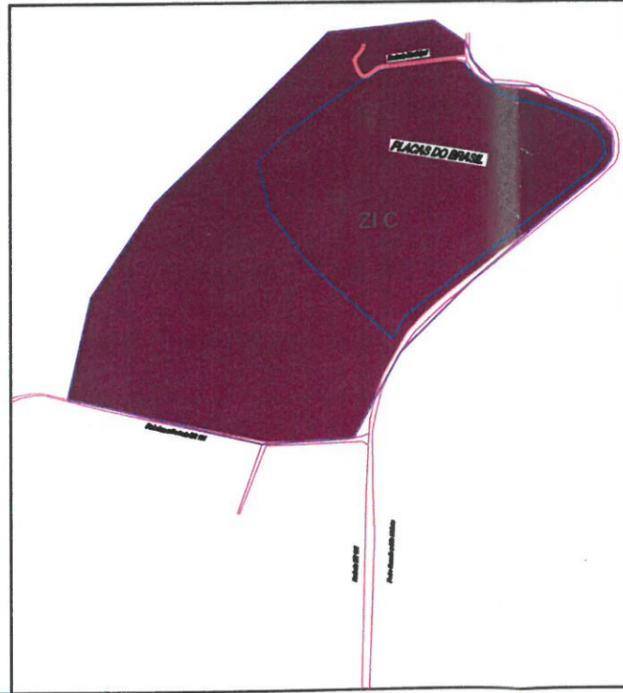


**Sistema de Coordenadas**  
 Coordenadas Planas Sistema UTM  
 Origem das coordenadas:  
 Elipsóide:  
 Elipsoido acentado de 10.000.000 m  
 e 800  
 acentado de 600.000 m  
 Coordenadas Geodésicas do posto:  
 Latitude  $\phi$  =  
 Longitude  $\lambda$  =  
 Coeficiente de Escala: K =



**LEGENDA ZONEAMENTO**

ZII A 450M <sup>2</sup> À 1000M <sup>2</sup>
ZI A 500M <sup>2</sup> À 5000M <sup>2</sup>
ZI B 1000M <sup>2</sup> À 10.000
ZI C ACIMA 10.000
ZEIS OCUPADA
ZR 1 ÁREAS MÍNIMO DE 300M <sup>2</sup>
ZR 2 ÁREAS DE MÍNIMO DE 300M <sup>2</sup> PERMITINDO MÁXIMO DE 30% PARA 200M <sup>2</sup>
ZR 3 ÁREAS MÍNIMO 200 M <sup>2</sup>
ZCS 1 COMERCIO E SERVIÇOS
ZCS 2 COMERCIO E SERVIÇOS
ZPA 1
ZPA 2
ZPP
ZEIS-1 ÁREAS MÍNIMO 125 M <sup>2</sup>
PERÍMETRO URBANO



  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS  
 MAPA DO PDM DE PINHEIROS  
 DATA: DEZEMBRO 2021 ESCALA: 1/7500 FORMATO A1  
 ESTE DOCUMENTO É DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS/ES E NÃO PODE SER REPRODUZIDO OU USADO PARA QUALQUER FINALIDADE DIFERENTE DAQUELA PARA QUAL FOI FORNECIDA  
 Escala Gráfica:  




MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

### ANEXO V

Perímetro Urbano do Distrito de São João do Sobrado

## MEMORIAL DESCRITIVO SÃO JOÃO DO SOBRADO

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS
MUNICÍPIO	PINHEIROS – ES
DISTRITO DE SÃO JOÃO DO SOBRADO	
ÁREA <sup>m²</sup>	2306065.29
PERÍMETRO	6341.46 m

### REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



MEMORIAL DESCRITIVO SINTÉTICO						
VÉRTICE	COORDENADAS		LADO	AZIMUTES		DISTÂNCIA (m)
	E	N		PLANO	REAL	
Pt0	350201.623	7974355.052	Pt0-Pt1	90°16'15.02"	90°42'48.93"	1405.69
Pt1	351607.299	7974348.407	Pt1-Pt2	112°34'49.50"	113°01'23.42"	1008.66
Pt2	352538.633	7973961.103	Pt2-Pt3	218°29'28.45"	218°56'2.37"	696.16
Pt3	352105.344	7973416.214	Pt3-Pt4	247°32'27.07"	247°59'0.98"	1046.32
Pt4	351138.385	7973016.494	Pt4-Pt5	303°05'54.29"	303°32'28.21"	1569.88
Pt5	349823.240	7973873.774	Pt5-Pt0	38°10'28.66"	38°37'2.58"	612.21



MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

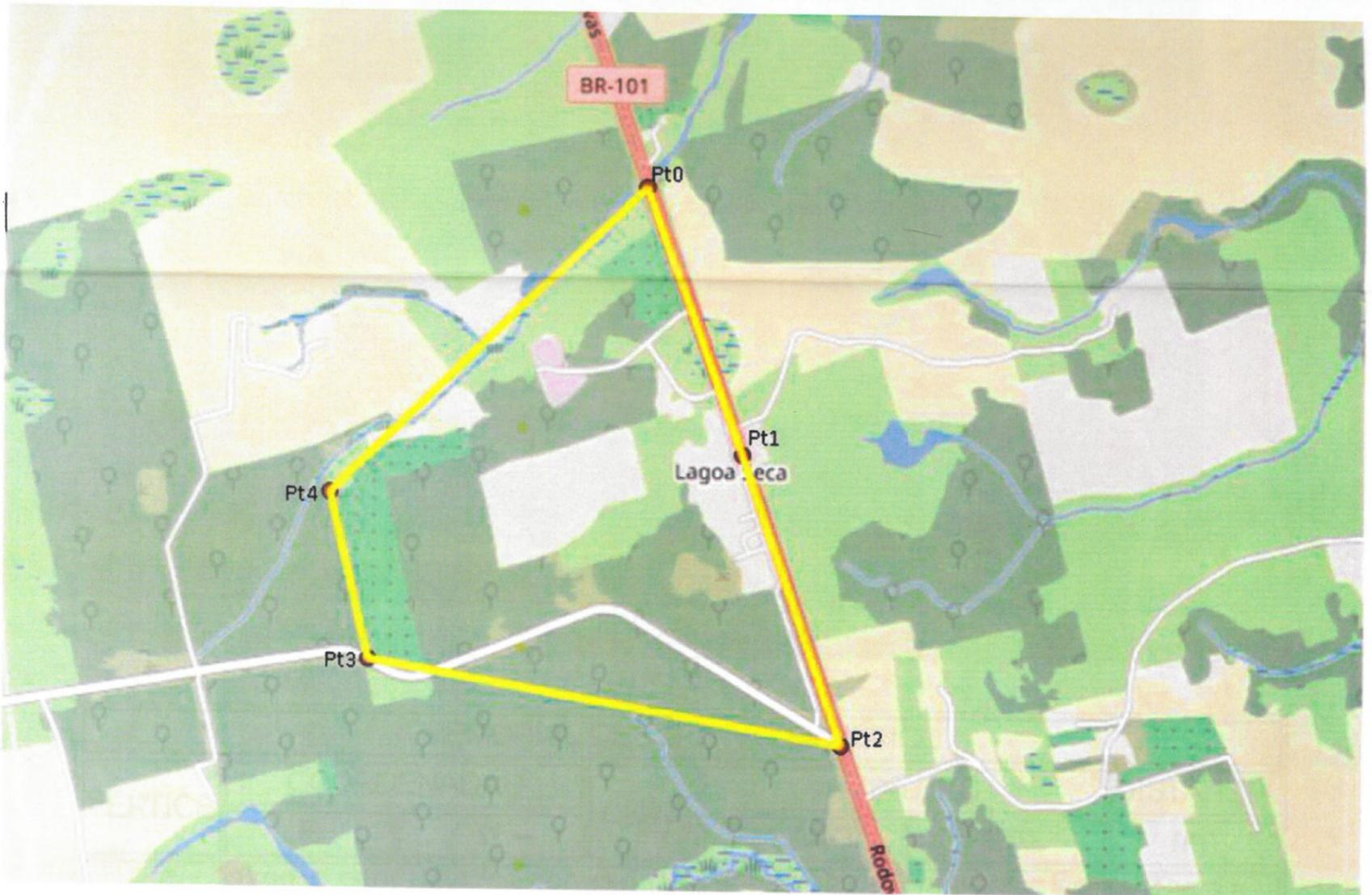
**ANEXO VI**  
**Perímetro Urbano da Lagoa Seca**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**INFORMAÇÕES BÁSICAS**

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS
MUNICÍPIO	PINHEIROS – ES
COMUNIDADE LAGOA SECA BR 101	
ÁREAM <sup>2</sup>	2809290.03
PERIMETRO	7130.38m

**REPRESENTAÇÃO GRÁFICA**





MUNICÍPIO DE PINHEIROS/ES  
GABINETE DO PREFEITO

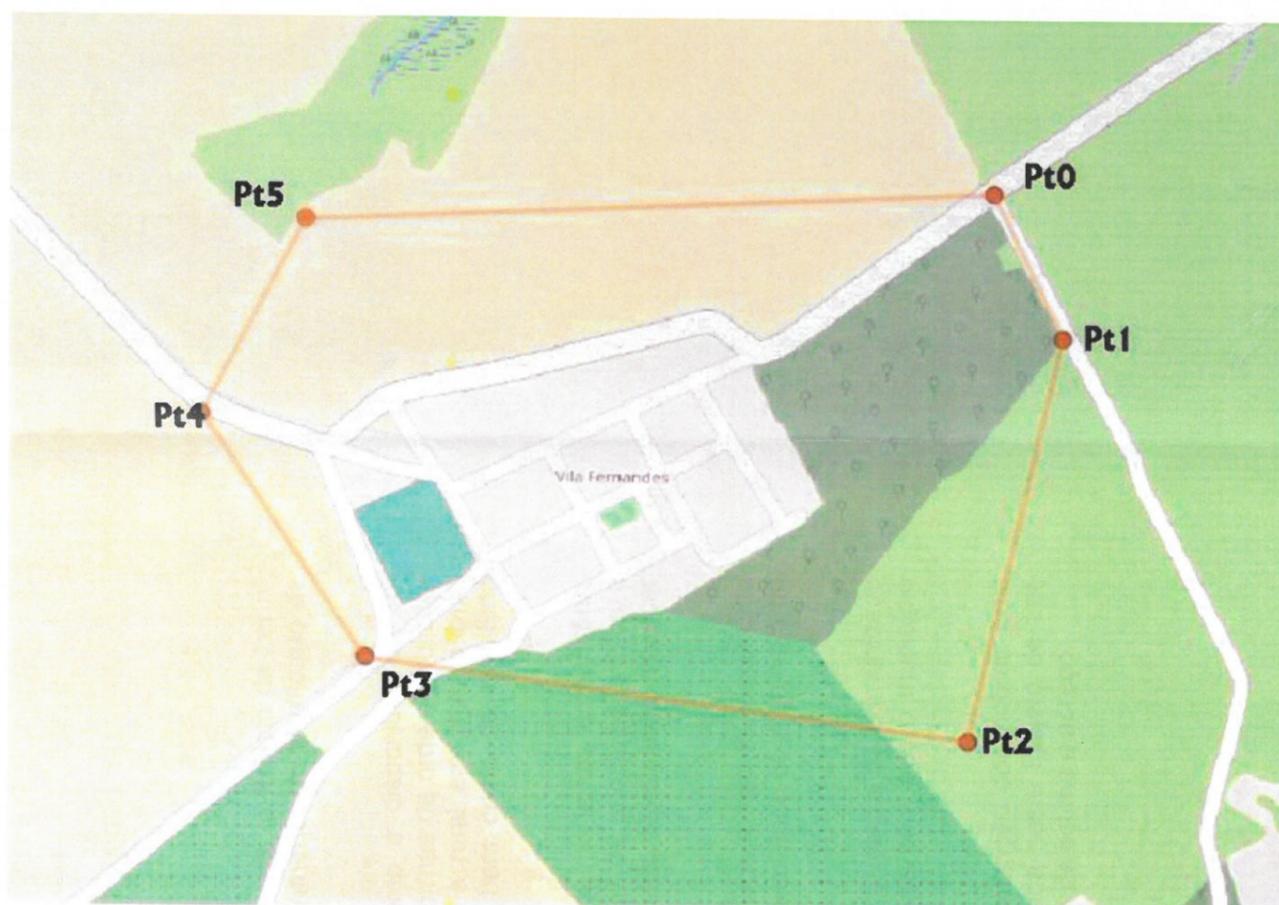
**ANEXO VII**  
**Perímetro Urbano da Vila Fernandes**

**MEMORIAL DESCRITIVO VILA FERNANDES**

**INFORMAÇÕES BÁSICAS**

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIROS
MUNICÍPIO	PINHEIROS – ES
COMUNIDADE VILA FERNANDES	
ÁREAM <sup>2</sup>	261383.90
PERIMETRO	2002.90m

**REPRESENTAÇÃO GRÁFICA**



MEMORIAL DESCRITIVO SINTÉTICO						
VÉRTICE	COORDENADAS		LADO	AZIMUTES		DISTÂNCIA (m)
	E	N		PLANO	REAL	
Pt0	379910.960	7960728.880	Pt0-Pt1	155°08'47.29"	155°30'25.50"	136.37
Pt1	379968.277	7960605.139	Pt1-Pt2	192°11'5.74"	192°32'43.95"	356.37
Pt2	379893.058	7960256.796	Pt2-Pt3	277°30'44.56"	277°52'22.77"	502.03
Pt3	379395.339	7960322.431	Pt3-Pt4	326°52'42.62"	327°14'20.83"	250.11
Pt4	379258.673	7960531.904	Pt4-Pt5	26°33'22.35"	26°55'0.56"	188.49
Pt5	379342.943	7960700.509	Pt5-Pt0	87°08'26.30"	87°30'4.51"	568.73