



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

Vila Velha, ES, 20 de dezembro de 2017.

**MENSAGEM DE LEI COMPLEMENTAR Nº 040/2017**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar em anexo, que objetiva a revisão da Lei Municipal nº 4.575/2007, aprovada anteriormente por essa Egrégia Casa e que versa sobre o Plano Diretor Municipal de Vila Velha.

Esta revisão decorre de cumprimento de previsão legal que consta da própria Lei nº 4.575/2007, em seu artigo 424 e tem caráter de ato administrativo vinculado, ou seja, é ato para o qual a lei estabelece os requisitos e condições de sua realização.

A revisão tem marco legal inicial no texto original da Lei nº 4.575/2007 e de suas alterações e é certo que nos últimos 10 anos, não apenas o Município, mas todo o Estado do Espírito Santo e o Brasil passaram por percalços políticos e econômicos que resultaram em importantes mudanças que transformaram economicamente o ES, deixando de vez a condição de estado agro mercantil para a de urbano-industrial e logístico, e socialmente, da estrutura rural-familiar para urbano-assalariada. A Região Metropolitana na qual Vila Velha está inserida passou, nesse mesmo período, de centro portuário, mercantil e administrativo para região de expressiva atividade econômica, especialmente no setor de serviços.

Por sua vez, Vila Velha passou a condição de estratégica importância na Região Metropolitana tanto por seu crescimento populacional como pelo seu crescimento econômico, turístico e logístico.

Assim sendo, nesse período não foram apenas o Estado e a Região Metropolitana que se desenvolveram econômica e socialmente. Vila Velha acompanhou essas mudanças e se solidificou como um dos melhores Municípios do Brasil para fazer negócios e para se viver. Todavia, apesar de sua economia atual em fase de expansão e diversificação, é uma cidade carente de mais desenvolvimento, pois segundo informações atuais do IBGE, em 2014, tinha um PIB per capita de R\$ 23.486,97. Na comparação com os demais municípios do estado, sua posição era de 13 de 78. Já na comparação com cidades do Brasil todo, sua colocação era de 1314 de 5570. Em 2015, tinha 53% do seu orçamento proveniente de fontes externas. Em comparação às outras cidades do estado, estava na posição 74 de 78 e, quando comparado a cidades do Brasil todo, ficava em 4919 de 5570.

Por tais motivações econômicas, temos que, para melhorar Vila Velha é necessário um trabalho constante para modificar essa realidade carente e minimizar os seus efeitos no dia a dia da população e assim o Plano Diretor Municipal é importante instrumento político e jurídico que, juntamente com a Lei Orgânica Municipal e a própria Constituição Federal, são decisivos nos rumos da Administração Municipal, podendo se tornar fonte de atração de investimentos públicos e privados, visando a geração de emprego e renda. Por isso nossa preocupação em apresentar um documento técnico que permita o crescimento econômico da cidade.

Sabe-se que o instrumento jurídico significa a indicação das diretrizes e ações que possibilitem assegurar a cidade mais justa social e economicamente, especialmente na definição dos usos em área



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

urbana e rural, pois para a terra vazia, não utilizada ou subutilizada não se pode mais admitir especulação, em contraposição a necessidade por moradia e trabalho e renda. Nesse sentido a propriedade deve ser utilizada de forma a se conciliar o direito de propriedade com a obrigação de construir, disciplinada pelos instrumentos legislativos urbanísticos, entre eles o Plano Diretor Municipal, garantindo-se o pleno desenvolvimento da cidade e o bem estar da sua população.

Com esse espírito de participação popular, temos que a revisão do Plano Diretor Municipal que está sendo encaminhada à apreciação da Câmara Municipal, responsável pela continuidade de garantia do processo democrático aqui iniciado, prepara a cidade para o crescimento que precisa e merece.

Assim o Plano Diretor que substituirá o atual (Lei nº 4.575/2007) está integralmente fundamentado nos princípios constitucionais urbanísticos e da aplicação dos instrumentos presentes no Estatuto da Cidade, cuja regulamentação já se propõe no próprio texto, podendo ser considerado este o primeiro avanço da revisão em relação ao revisado, uma vez que a maioria dos instrumentos urbanísticos previstos desde 2007 ainda não foram implantados no Município, por falta de sua regulamentação.

A utilização desses instrumentos na reformulação do Plano Diretor de Vila Velha possibilitará a maximização da infraestrutura socialmente instalada, a recuperação dos investimentos públicos que proporcionem a valorização de imóveis urbanos e a preservação de nosso patrimônio histórico, ambiental e cultural, sem prejuízo aos empreendimentos imobiliários.

Preparar o território do nosso Município de maneira planejada, promovendo a qualidade dos espaços públicos, coletivos e privados, a sua integração logística, o incremento das atividades turísticas e a mobilidade em todas as modalidades, valorizando e não comprometendo o seu rico patrimônio cultural e histórico, desenvolvendo a proteção ambiental urbana, preservando a nossa área rural, ao mesmo tempo em que a integra ao crescimento da malha viária estadual, o novo Plano Diretor irá garantir as melhores condições de atração para investimentos que irão gerar mais empregos e mais renda em nosso Município, proporcionando a melhoria da qualidade de vida e a convivência feliz e sadia entre todos seus moradores.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

Atenciosamente,

**MAX FREITAS MAURO FILHO**

**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**SUMÁRIO**

TÍTULO I .....	10
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS.....	10
CAPÍTULO I.....	10
DA POLÍTICA URBANA .....	10
TÍTULO II.....	13
DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL .....	13
CAPÍTULO I.....	13
DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE DE VILA VELHA .....	13
SEÇÃO I.....	13
DA PRESERVAÇÃO DOS BENS E RECURSOS NATURAIS .....	13
SEÇÃO II .....	14
DAS ÁREAS VERDES .....	14
SEÇÃO III.....	15
DA QUALIFICAÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	15
CAPÍTULO II.....	19
DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL DE VILA VELHA .....	19
SEÇÃO I.....	19
DA PRESERVAÇÃO DOS BENS CULTURAIS E NATURAIS .....	19
CAPÍTULO III .....	21
DA INCLUSÃO TERRITORIAL E PROMOÇÃO DA MORADIA .....	21
CAPÍTULO IV .....	23
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.....	23
SEÇÃO I.....	24
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA CRIATIVA .....	24
CAPÍTULO V .....	26
DA MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE.....	26
CAPÍTULO VI.....	30
DO PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO TERRITORIAL.....	30
CAPÍTULO VII.....	31
DA INTEGRAÇÃO METROPOLITANA .....	31
TÍTULO III.....	32



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

DA POLÍTICA URBANA E ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO .....	32
CAPÍTULO I.....	32
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO .....	32
SEÇÃO I.....	32
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO .....	32
SEÇÃO II .....	33
TAXA DE OCUPAÇÃO.....	33
SEÇÃO III.....	34
TAXA DE PERMEABILIDADE.....	34
SEÇÃO IV.....	34
GABARITO .....	34
SEÇÃO V .....	35
ALTURA DA EDIFICAÇÃO.....	35
SEÇÃO VI.....	35
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO .....	35
SEÇÃO VII .....	36
AFASTAMENTOS .....	36
SEÇÃO VIII.....	38
VAGAS DE ESTACIONAMENTO .....	38
CAPÍTULO II.....	42
DOS USOS E ATIVIDADES .....	42
CAPÍTULO III .....	43
DA ESTRUTURA URBANA MUNICIPAL.....	43
SEÇÃO I.....	44
DO MACROZONEAMENTO .....	44
SEÇÃO II .....	47
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA - ZOP.....	47
SEÇÃO III.....	49
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC .....	49
SEÇÃO IV.....	51
ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – ZOR.....	51
SEÇÃO V .....	54
ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE – ZEI.....	54
SUBSEÇÃO I.....	55



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

ZONA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA .....	55
SUBSEÇÃO II.....	56
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL – ZEIC .....	56
SUBSEÇÃO III .....	57
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE EMPRESARIAL - ZEIE .....	57
SUBSEÇÃO IV .....	59
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PÚBLICO - ZEIP .....	59
SUBSEÇÃO V .....	59
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS.....	59
SEÇÃO VI.....	60
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO – ND .....	60
SUBSEÇÃO I.....	61
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO A – ND-A .....	61
SUBSEÇÃO II.....	62
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO B – ND-B.....	62
SUBSEÇÃO III .....	63
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO C – ND-C.....	63
SUBSEÇÃO IV .....	63
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO D – ND-D .....	63
SUBSEÇÃO V .....	64
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO E – ND-E .....	64
SUBSEÇÃO VI.....	65
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO F – ND-F.....	65
SUBSEÇÃO VII.....	66
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO G – ND-G .....	66
SUBSEÇÃO VIII .....	67
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO H – ND-H .....	67
SUBSEÇÃO IX .....	68
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO I – ND-I .....	68
SUBSEÇÃO X .....	69
NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO J – ND-J .....	69
SEÇÃO VII .....	70
ZONA AGRO SUSTENTÁVEL – ZAS .....	70
CAPÍTULO IV .....	71



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO .....	71
SEÇÃO I.....	71
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	71
SEÇÃO II .....	73
DO LOTEAMENTO.....	73
SUBSEÇÃO I.....	73
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO.....	73
SUBSEÇÃO II.....	76
DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO .....	76
SUBSEÇÃO III .....	78
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS .....	78
SUBSEÇÃO IV .....	80
DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA.....	80
SUBSEÇÃO V .....	82
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO .....	82
SUBSEÇÃO VI.....	83
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO .....	83
SUBSEÇÃO VII.....	83
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO.....	83
SUBSEÇÃO VIII .....	84
DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO .....	84
SEÇÃO III.....	87
DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL .....	87
SEÇÃO IV.....	88
DO DESMEMBRAMENTO.....	88
SUBSEÇÃO I.....	88
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO.....	88
SUBSEÇÃO II.....	90
DO REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO .....	90
SEÇÃO V .....	91
DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL.....	91
CAPÍTULO V .....	92
DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS .....	92
SEÇÃO II .....	95



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES .....	95
CAPÍTULO VI .....	98
DA FISCALIZAÇÃO E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS .....	98
SEÇÃO I.....	98
DA FISCALIZAÇÃO .....	98
SEÇÃO II .....	99
DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS .....	99
CAPÍTULO VII.....	99
DA MOBILIDADE URBANA MUNICIPAL .....	99
CAPÍTULO VIII .....	101
DA INFRAESTRUTURA URBANA .....	101
SEÇÃO I.....	101
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	101
SEÇÃO II .....	102
DO SISTEMA DE SANEAMENTO INTEGRADO .....	102
CAPÍTULO IX .....	102
DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	102
SEÇÃO I.....	102
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	102
SEÇÃO II .....	103
DA INSTITUIÇÃO DE ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL .....	103
SEÇÃO III.....	104
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA .....	104
SEÇÃO IV.....	105
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO .....	105
SEÇÃO V .....	107
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	107
SEÇÃO VI.....	109
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO .....	109
SEÇÃO VII .....	110
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	110
SEÇÃO VIII .....	113
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	113
SEÇÃO IX.....	114



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	114
SEÇÃO X.....	116
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	116
SEÇÃO XI.....	117
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DA DIVIDA PÚBLICA.....	117
SEÇÃO XII.....	118
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV.....	118
SEÇÃO XIII.....	120
DA ARRECADAÇÃO DE BEM VAGO.....	120
SEÇÃO XIV.....	121
DOS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL.....	121
SUBSEÇÃO I.....	121
DA IDENTIFICAÇÃO COMO DE INTERESSE A PRESERVAÇÃO.....	121
SUBSEÇÃO II.....	125
DO INVENTÁRIO.....	125
SUBSEÇÃO III.....	125
DO REGISTRO.....	125
SUBSEÇÃO VI.....	126
DO TOMBAMENTO.....	126
SUBSEÇÃO VII.....	128
DOS EFEITOS DOS INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO.....	128
SEÇÃO XV.....	129
DOS INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM.....	129
SEÇÃO XVI.....	131
DA DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL OU UTILIDADE PÚBLICA.....	131
SEÇÃO XVII.....	131
DA REQUISIÇÃO.....	131
SEÇÃO XVIII.....	132
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA.....	132
SEÇÃO XIX.....	132
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.....	132
SEÇÃO XX.....	132
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.....	132
SEÇÃO XXI.....	134



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

DA ASSISTÊNCIA ADMINISTRATIVA PARA AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA .....	134
TÍTULO IV .....	135
DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO, DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	135
CAPÍTULO I.....	135
DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO .....	135
SEÇÃO I.....	135
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	135
SEÇÃO II .....	136
DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	136
SEÇÃO III.....	136
DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE.....	136
CAPÍTULO II.....	139
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	139
GLOSSÁRIO.....	145



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 040/2017**

**Institui a revisão decenal da Lei Municipal nº 4.575/2007 que trata do Plano Diretor Municipal no âmbito do Município de Vila Velha e dá outras providências.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DA VILA VELHA**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS**

**CAPÍTULO I**

**DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 1.** O Plano Diretor Municipal de Vila Velha é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de ordenamento urbano e rural.

**Art. 2.** As diretrizes e normas contidas nesta Lei têm por finalidade orientar o desenvolvimento econômico, social e territorial do Município, bem como consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, incentivando um desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado, de forma a garantir o bem-estar da geração atual e das gerações futuras.

**Art. 3.** São princípios da Política Urbana de Vila Velha:

- I - direito à cidade sustentável;
- II - função social da cidade;
- III - função social da propriedade urbana;
- IV - sustentabilidade urbana e ambiental; e
- V - gestão democrática e participativa.

**Art. 4.** São consideradas funções sociais do Município, garantidas através da ação da Administração Pública, conforme preconiza o Estatuto da Cidade:

- I - disponibilidade de infraestrutura urbana integrada e proporcional à ocupação territorial e que atenda às necessidades básicas da população;
- II - oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- III - fomento ao desenvolvimento urbano e econômico sustentável;
- IV - recuperação, conservação e preservação do meio ambiente;
- V - oferta e manutenção de espaços públicos voltados para as atividades de lazer, esporte e cultura para a população;
- VI - requalificação da paisagem urbana;
- VII - atendimento à demanda de serviços e equipamentos públicos e comunitários da população;
- VIII - oferta de condições adequadas de acessibilidade;
- IX - democratização do acesso ao solo urbano;
- X - transparência e acesso dos habitantes à informação de domínio público;
- XI - participação de associações representativas da sociedade civil na formulação das políticas municipais;
- XII - manutenção de gestões e parcerias junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos;
- XIII - qualificação da infraestrutura básica municipal; e
- XIV - complementação de ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle urbanístico e ambiental.

**Art. 5.** A propriedade imobiliária cumprirá sua função social, estando seu uso, gozo e disposição sujeitos aos objetivos que visem os interesses coletivos fixados nesta Lei, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ser utilizada como suporte de atividades ou uso de interesse do Município, que contribuam com o desenvolvimento social, econômico e ambiental, tais como:

- a) habitacional;
- b) produção econômica sustentável;
- c) prestação de serviços públicos ou privados; e
- d) social e cultural.

II - ter seu uso e ocupação compatível com:

- a) preservação e conservação dos elementos naturais, paisagísticos e culturais considerados de relevância;
- b) suporte de infraestrutura básica municipal;
- c) respeito ao direito de vizinhança;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- d) otimização da mobilidade e acessibilidade;
- e) segurança do patrimônio público e privado.

**Art. 6.** O Poder Executivo implantará política fundiária e habitacional que vise à realização plena e progressiva do direito à moradia adequada, devendo para tanto:

- I - propiciar a regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda e a utilização adequada das áreas desocupadas, promovendo o seu aproveitamento;
- II - visar à regularização urbanística, jurídica e administrativa dos assentamentos residenciais irregulares, propiciando a melhoria das condições de habitabilidade;
- III - incentivar a construção de moradias compatíveis com padrões econômicos e culturais da população do Município, por meio de políticas de incentivo à produção de moradia popular;
- IV - trazer para o Município os programas habitacionais desenvolvidos pelos governos do Estado e Federal;
- V - criar normatizações especiais para estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- VI - promover, através de programas especiais, a assistência à construção à população de baixa renda, com a articulação de suporte técnico e jurídico junto a entidades de classe e instituições acadêmicas, capacitando e treinando os beneficiados para a construção e geração de emprego e renda;
- VII - buscar financiamentos através de recursos externos junto a órgãos estaduais, federais e internacionais para a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social; e
- VIII - possibilitar a execução de unidades habitacionais para as classes populares através de parcerias com a iniciativa privada.

**Art. 7.** O desempenho das atividades econômicas deverá contemplar:

- I - segurança dos habitantes em geral e, em particular, dos trabalhadores de cada unidade produtiva urbana e rural;
- II - preservação do meio ambiente, notadamente dos recursos hídricos e da vegetação de interesse ambiental;
- III - adequada destinação dos resíduos produzidos; e
- IV - cumprimento dos dispositivos legais que regulam a emissão de efluentes gasosos, ruídos e outros elementos nocivos à coletividade.

**Parágrafo único.** As Macrozonas e Zonas de Uso e Ocupação do Solo previstas nesta Lei disciplinam as atividades econômicas visando à:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- I - ampliação das possibilidades de investimentos em atividades econômicas de caráter urbano e rural;
- II - incentivo a geração de emprego e renda em todo o Município;
- III - garantia ao direito de moradia;
- IV - preservação e manutenção do equilíbrio ecológico das áreas ambientalmente sensíveis; e
- V - pleno desenvolvimento do Município.

**Art. 8.** Para garantir o controle social sobre as ações públicas e privadas, o Poder Executivo deverá considerar a participação direta da população nas decisões políticas do governo, conforme preconiza Lei Orgânica Municipal.

**Art. 9.** As políticas e ações do Poder Executivo deverão estar articuladas às esferas de governo Estadual e Federal, a fim de tornar eficazes as ações do setor público, e também de reconhecer a necessidade de ações regionais integradas como indispensáveis para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento e ao equacionamento de problemas de caráter regional.

**Art. 10.** O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo contínuo de planejamento, devendo-se observar os seus objetivos e suas diretrizes em todas as esferas da Administração Pública.

**Parágrafo único.** A revisão deste Plano Diretor Municipal será realizadas em conjunto pelos agentes envolvidos no processo de desenvolvimento do Município em especial pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

## **TÍTULO II**

### **DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE DE VILA VELHA**

###### **SEÇÃO I**

###### **DA PRESERVAÇÃO DOS BENS E RECURSOS NATURAIS**

**Art. 11.** É condicionante da Política Urbana de Vila Velha, a preservação dos bens e recursos naturais que integram o seu patrimônio ambiental e cultural, principalmente:

- I - as Unidades de Conservação instituídas e a instituir;
- II - as áreas frágeis alagadas e alagáveis;
- III - as encostas de morro e elevações com declividade superior a 30%;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- IV - as Áreas de Preservação Permanente - APP;
- V - as zonas de amortecimento no entorno das Unidades de Conservação;
- VI - os morros, mangues e ilhas;
- VII - os corpos d'água e suas matas ciliares; e
- VIII - as áreas de risco geológico e risco de movimentação de massas.

**Parágrafo único.** Para a delimitação, manejo e preservação das áreas indicadas nos Incisos I a VIII, o poder público municipal poderá estabelecer parcerias com outras instituições, públicas e privadas, e deverá garantir fiscalização eficiente, vinculada aos programas e projetos de educação ambiental.

**Art. 12.** As diretrizes para a valorização dos ambientes naturais de Vila Velha são:

- I - proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;
- II - compatibilizar a expansão e renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;
- III - proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;
- IV - recuperar as áreas degradadas em todo o território municipal, em especial aquelas localizadas nas áreas urbanas;
- V - incentivar a conservação, proteção e manutenção da orla marítima, dos morros, ilhas, rios, lagos e lagoas protegidos;
- VI - garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos e condomínios residenciais.

## **SEÇÃO II**

### **DAS ÁREAS VERDES**

**Art. 13.** São objetivos da política de Áreas Verdes, praças e parques urbanos:

- I - ampliar as Áreas Verdes, melhorando a relação área verde por habitante no Município;
- II - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção ambiental nas Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) e as Áreas Verdes do Município.

**Art. 14.** São diretrizes para a política de Áreas Verdes, praças e parques urbanos:

- I - o adequado tratamento e ampla utilização da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana e qualificador ambiental;
- II - a gestão compartilhada das áreas verdes públicas significativas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- III - a incorporação das áreas verdes particulares ao Sistema de Áreas Verdes do Município, identificadas como relevantes e/ou significativas, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;
- IV - a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;
- V - a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados e/ou arborizados;
- VI - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;
- VII - o ordenamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico, compatibilizando-os ao caráter essencial desses espaços;
- VIII - a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;
- IX - a implantação de horto municipal com o objetivo de produção de mudas para fornecimento à população em geral e programas de arborização urbana.

**Art. 15.** São ações estratégicas para as áreas verdes, praças e parques urbanos:

- I - elaborar e implementar um plano diretor de arborização urbana;
- II - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação nas Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - implantar os Conselhos Gestores das Unidades de Conservação municipais;
- III - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para implantação e manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação estabelecidos pela Secretaria Municipal responsável pelas políticas públicas de Meio Ambiente;
- IV - elaborar mapa de áreas verdes do Município, identificando e sistematizando informações, em cada bairro.

### **SEÇÃO III**

#### **DA QUALIFICAÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 16.** A promoção do saneamento ambiental em Vila Velha requer ações e investimentos dirigidos à universalização da cobertura do abastecimento de água e esgotamento sanitário e à resolução dos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

problemas relacionados ao manejo e destinação final dos resíduos sólidos e das águas pluviais, atendendo a demanda da população e visando a promoção da saúde pública e a integridade do meio ambiente.

**Art. 17.** Compõe o sistema de saneamento ambiental todas as redes de infraestrutura e serviços que propiciam a salubridade dos assentamentos humanos, rural e urbano por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, do controle de vetores e pragas, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, assim como a reutilização das águas e a redução do consumo energético, com a finalidade de proteger e melhorar as condições de vida.

**Art. 18.** As diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Vila Velha são:

- I - implementar redes de coleta e tratamento adequado dos esgotos sanitários em todo o território municipal;
- II - estimular a adoção de soluções alternativas para garantir a integridade e a cobertura do saneamento ambiental em todo o território municipal;
- III - proteger os cursos d'água e as águas subterrâneas;
- IV - garantir a gestão integrada dos resíduos sólidos;
- V - ampliar a coleta seletiva e reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e industriais, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- VI - aperfeiçoar e ampliar a cobertura da limpeza urbana;
- VII - complementar a rede coletora de águas pluviais e o sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território;
- VIII - promover a humanização dos espaços públicos coletivos por meio da manutenção de áreas verdes e arborização urbana;
- IX - apoiar o uso de tecnologia de saneamento ambiental adequado nas áreas rurais;
- X - implementar programa de coleta das embalagens de agrotóxico em toda área rural do Município;
- XI - garantir a convergência entre o uso dos recursos naturais para a geração de energia e o suprimento das demandas locais, sem prejuízo ou dano socioambiental;
- XII - garantir através da gestão ambiental a preservação, proteção, conservação e recuperação:
  - a) dos corpos d'água;
  - b) dos lagos e lagoas;
  - c) das matas ciliares;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

d) da vegetação nativa;

e) das Áreas de Preservação Permanente - APP;

f) das Unidades de Conservação;

XIII - propor medidas para minimizar os impactos negativos da poluição sonora;

XIV - promover a recuperação e reversão dos processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XV - incentivar a construção de reservatórios residenciais, comerciais e industriais para captação, armazenamento e reutilização das águas pluviais, buscando não sobrecarregar o sistema de drenagem na cidade e diminuir o consumo de água tratada.

**Art. 19.** Para efetivar a promoção do Saneamento Ambiental serão observados os seguintes Planos Setoriais:

I - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

II - Plano Municipal de Esgotamento Sanitário; e

III - Plano Municipal de Drenagem.

**Art. 20.** Os Planos Setoriais complementares ao sistema de saneamento ambiental deverão contemplar:

I - as ações voltadas à promoção do saneamento ambiental, assegurando os benefícios da salubridade ambiental à totalidade da população do Município;

II - as bacias hidrográficas como unidades de planejamento em harmonia com as Políticas Nacionais de Saúde Pública, de Desenvolvimento Urbano, de Recursos Hídricos e de Meio Ambiente;

III - a integração das políticas públicas e articulação institucional para a formulação, execução e atualização das ações voltadas à promoção do Saneamento Ambiental e demais disposições desta Lei;

IV - a regularização das ligações de esgotamento sanitário, como forma de garantir o adequado funcionamento da atual rede implantada;

V - a prestação dos serviços públicos de saneamento para o alcance de níveis crescentes de desenvolvimento técnico, gerencial, econômico e financeiro e melhor aproveitamento das condições existentes no Município.

**Art. 21.** O aperfeiçoamento das condições institucionais dirigidas à promoção do esgotamento sanitário deverá permitir o controle e fiscalização pelo poder concedente dos contratos de concessão ou permissão para exploração de serviços públicos de saneamento ambiental.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 22.** Os Planos Setoriais prioritários para a promoção da qualidade do saneamento ambiental deverão contemplar, minimamente:

I - diagnóstico socioambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;

II - metas e diretrizes gerais da política de saneamento ambiental para a compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos;

III - definição dos recursos financeiros necessários à implantação das ações prioritizadas;

IV - caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

V - indicação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VI - programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

VII - indicação de ações para implantação das Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA destinadas ao lazer, dispendo sobre:

a) tratamento paisagístico a ser conferido de forma a garantir as suas funções para atender às demandas sociais;

b) os critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano, garantindo sua diversificação e adequação à especificidade de Vila Velha.

§1º Os planos setoriais que integram o sistema de saneamento ambiental deverão expressar a visão integrada preconizada nesta Lei.

§2º Os planos, programas e projetos setoriais integrados ao saneamento ambiental deverão contemplar, no que couber, o conteúdo mínimo previsto nos incisos de I a VII do caput.

**Art. 23.** A criação do sistema de saneamento ambiental garantirá:

I - monitoramento permanente da qualidade dos serviços de saneamento ambiental em todo o território municipal;

II - manutenção do sistema de informação atualizado sobre a cobertura e a qualidade do atendimento dos serviços de saneamento ambiental;

III - controle e fiscalização da qualidade do saneamento ambiental e dos serviços prestados por empresas públicas e privadas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - controle e fiscalização sobre as atividades potencialmente poluidoras.

**CAPÍTULO II**

**DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL DE VILA VELHA**

**SEÇÃO I**

**DA PRESERVAÇÃO DOS BENS CULTURAIS E NATURAIS**

**Art. 24.** O patrimônio cultural e natural é constituído pelos bens de natureza material e imaterial, públicos ou particulares, tomados de maneira individual ou em conjunto, que contenham referência à identidade, à ação e à memória de diferentes grupos da população capixaba e do povo Vilavelhense, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços de interesse de proteção;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagísticos, artísticos, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§1º Patrimônio material é formado por bens classificados segundo sua natureza: arqueológica, paisagística e etnográfica; histórico; belas artes; e das artes aplicadas.

§2º Estão divididos em bens imóveis (individuais, núcleos urbanos, sítios arqueológicos e paisagísticos) e móveis (coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos)

§3º Patrimônio imaterial está relacionado aos saberes, às habilidades, às crenças, às práticas, ao modo de ser das pessoas, tais como festas, danças, manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, rituais e festas religiosas, gastronômicas, e outras práticas da vida social, além de mercados, feiras, praças e demais espaços onde se concentrem e se reproduzem práticas culturais

§4º Patrimônio natural é um bem ou conjunto de bens naturais que requer proteção dado seu valor paisagístico, histórico, cultural, econômico ou em função da biodiversidade.

**Art. 25.** A proteção e conservação dos bens culturais têm como objetivo promover a qualificação do patrimônio cultural a partir da elaboração e implantação de programas e projetos destinados à preservação e revalorização do Patrimônio Cultural de Vila Velha.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 26.** As diretrizes para a proteção e valorização do patrimônio cultural e natural de Vila Velha são:

- I - fortalecer as tradições e culturas locais resgatando a memória e a identidade cultural de Vila Velha;
- II - incentivar o desenvolvimento socioeconômico, requalificando espaços públicos, implementando infraestrutura turística de maneira a não destruir o patrimônio cultural e natural;
- III - promover a mobilidade e a acessibilidade aos bens culturais e naturais;
- IV - garantir a preservação de visuais de bens culturais e naturais identificados principalmente a partir de espaços públicos de forma compatibilizada com o crescimento urbano;
- V - estimular o uso, a conservação e o restauro do patrimônio cultural do município;
- VI - estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse cultural e natural;
- VII - promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural nos níveis municipal, estadual e federal.
- VIII - Utilizar instrumentos urbanísticos e tributários a fim de incentivar ações de uso, conservação e restauro dos bens culturais;

**Art. 27.** Os programas e projetos voltados à preservação e valorização do Patrimônio Cultural de Vila Velha deverão ser associados ao Plano de Desenvolvimento Econômico no segmento de Turismo.

**Art. 28.** As ações prioritárias para a proteção e valorização do patrimônio cultural e natural de Vila Velha são:

- I - Inventariar os bens de interesse cultural do Município, protegidos ou a serem incorporados ao Patrimônio Cultural e Natural de Vila Velha;
- II - Garantir a atuação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, criado pela Lei Municipal nº 5.636/2015 ou outra que vier a substituí-la, frente às ações de proteção do patrimônio cultural municipal;
- III - Garantir espaços públicos para exposição de acervo, manifestação das tradições culturais locais e da memória popular; e
- IV - Adotar medidas de fiscalização periódica visando à proteção do patrimônio cultural e natural.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural tem a finalidade de deliberar sobre a aplicação dos institutos de proteção do patrimônio cultural, colaborar na organização da política de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

preservação dos bens culturais, fiscalizar e avaliar a execução da aplicação dos institutos de proteção dos bens culturais.

**CAPÍTULO III**

**DA INCLUSÃO TERRITORIAL E PROMOÇÃO DA MORADIA**

**Art. 29.** A inclusão territorial e promoção da moradia digna em Vila Velha se darão pela integração das políticas de habitação e demais políticas setoriais, incluindo a regularização de assentamentos de interesse social, produção de novas moradias populares e pela justa distribuição de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais.

**Art. 30.** Para garantir a moradia digna e a inclusão territorial, o Poder Público Municipal promoverá:

- I - regularização urbanística e fundiária, prioritariamente, nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
- II - melhorias habitacionais em unidades residenciais precárias situadas em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
- III - reserva de terras urbanas para a produção de novas moradias populares e de interesse social em áreas providas de infraestrutura;
- IV - sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implantação dos programas habitacionais de interesse social.

**Art. 31.** São diretrizes da inclusão territorial e promoção da moradia digna:

- I - democratizar o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos, priorizando o interesse social;
- II - aperfeiçoar os mecanismos de controle social e participação da sociedade nos processos de decisão, incluindo formulação, implantação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional;
- III - utilizar processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;
- IV - integrar a política habitacional com as demais políticas sociais;
- V - diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social;
- VI - articular a Política Habitacional e Fundiária para o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e habitações novas em locais adequados, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VII - regulamentar os instrumentos que garantam recursos e investimentos para promoção de melhorias urbanas e produção de moradias populares, com prioridade para a habitação de interesse social;

VIII - garantir na produção de novas moradias de interesse social a implantação de equipamentos e serviços sociais e urbanos;

IX - promover a regularização urbanística e fundiária em áreas ocupadas por moradias de interesse social;

X - monitorar a demanda habitacional no Município;

XI - induzir o uso e ocupação do solo urbano para áreas vazias com potencial de adensamento;

XII - captar recursos com a valorização imobiliária para investimentos diretos em produção de moradias populares;

XIII - promover parcerias entre os setores público e privado, visando à execução de intervenções que promovam melhorias urbanas vinculadas à oferta de habitação de interesse social.

**Art. 32.** O Plano Habitacional de Interesse Social é instrumento básico de implantação da Política Municipal de Habitação de Vila Velha e deverá ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal, contemplando as diretrizes expressas no Artigo anterior e definindo as prioridades e os critérios para a implantação de programas, projetos e ações dirigidas à promoção da Habitação de Interesse Social, observadas as leis orçamentárias.

**Art. 33.** Os programas e projetos específicos para a promoção da Habitação de Interesse Social, estabelecidos no Plano Habitacional de Interesse Social e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social deverão apresentar compatibilidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS.

**Art. 34.** São funções do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS, de que trata a Lei Municipal nº 4.713/2008 ou outra que vier a substituí-la:

I - a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;

II - a aprovação de orçamentos, planos e metas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; e

III - o acompanhamento permanente das ações do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**CAPÍTULO IV**

**DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL**

**Art. 35.** O Município de Vila Velha promoverá o desenvolvimento econômico sustentável tendo em vista a distribuição e qualificação das oportunidades de trabalho e geração de emprego e renda em todo o território de maneira diversificada e complementar, visando fomentar o desenvolvimento portuário, retro portuário, logístico, a organização e fortalecimento da economia do turismo, o crescimento dos setores de comércio e serviços, o estímulo às atividades agrícolas, de agroturismo e de desenvolvimento rural, com base nas seguintes diretrizes:

I - garantir espaços para atração de atividades produtivas com ênfase nos setores portuários e retro portuário, industriais e empresariais de grande porte;

II - desenvolver e fortalecer atividades de turismo cultural, religioso, ecológico, histórico, rural e de recreação;

III - valorizar as belezas naturais, atributos ambientais marinhos e o potencial náutico do Município, enfatizando seu potencial como balneário litorâneo;

IV - requalificar espaços urbanos para implantação de Centro de Vila Velhas multifuncionais, fortalecendo as atividades de comércio e serviços regionalizados;

V - apoiar pequenas e médias empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;

VI - identificar as paisagens rurais naturais e/ou construídas de relevância, visando sua proteção, valorização, e aproveitamento econômico vinculado ao desenvolvimento sustentável da área rural, e fortalecimento de sua identidade;

VII - apoiar o desenvolvimento das áreas rurais, compatibilizando a conservação dos recursos naturais com o desenvolvimento do agroturismo;

VIII - promover parcerias entre os setores público e privado gerando dinamismo econômico em áreas estratégicas do território;

IX - revitalizar sítios históricos de maneira integrada à política de desenvolvimento do turismo;

X - promover a formação, o treinamento e a qualificação da mão-de-obra local, com uso adequado de recursos provenientes do orçamento municipal, dos fundos federais e convênios com órgãos estaduais e federais; e

XI - estimular o associativismo, o cooperativismo e os princípios da economia criativa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 36.** O Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável é o instrumento básico de intervenção e articulação dos setores econômicos no Município, devendo o mesmo estabelecer as ações decorrentes do planejamento econômico para promoção, articulação, integração e execução dos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei, para os setores portuário, retro portuário, de logística, de turismo, comercial, agrícola, pesca e de serviços.

**SEÇÃO I**

**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA CRIATIVA**

**Art. 37.** O Município de Vila Velha, através do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico sustentável, promoverá o desenvolvimento da economia criativa e sustentável mediante planos, programas, mecanismos e ações que fomentem a formulação, a implantação e a articulação das ações relacionadas ao ciclo de criação, produção, comercialização e distribuição de bens e serviços tangíveis e intangíveis oriundos da criatividade humana e da aplicação de capital intelectual, com base nas seguintes diretrizes:

I - Definir a Economia Criativa e Sustentável do Município de Vila Velha como o conjunto de produtos, serviços e manifestações baseadas no emprego do capital intelectual criativo com potencial de gerar crescimento socioeconômico sustentável e a melhoria da qualidade de vida, abrangendo aspectos culturais, sociais, econômicos, ambientais e educacionais envolvendo cadeias produtivas, agentes criativos, interfaces tecnológicas e modelos inovadores de empreendimentos.

II - A Economia Criativa e Sustentável de Vila Velha será desenvolvida de modo consistente e adequada à realidade do Município, incorporando a compreensão da importância da diversidade cultural, a percepção da sustentabilidade como fator de desenvolvimento local, a inovação como vetor de desenvolvimento da cultura e das expressões de vanguarda e, por último, a inclusão produtiva como base de uma economia cooperativa e solidária.

III - Considerar a Economia Criativa e Sustentável de Vila Velha propriedade coletiva do povo Vilavelhense;

IV - Definir o papel do Poder Público como facilitador e indutor do desenvolvimento da Economia Criativa e Sustentável de Vila Velha, influenciando e refletindo no processo global de desenvolvimento econômico, social, cultural e ambiental;

V - Promover a articulação junto aos órgãos públicos e junto às instituições privadas da inserção da temática da economia criativa no âmbito de suas atuações.

VI - Desenvolver atividades voltadas para a economia criativa e sustentável dispendo de infraestrutura física e de outros mecanismos adequados às necessidades de dinamização, consolidação e expansão do setor;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

VII - Valorizar, proteger e promover pelo Município os bens e os serviços mencionados no caput deste artigo, sendo respeitada a diversidade das expressões culturais;

VIII - Promover e incentivar a criação de Polos Criativos e Sustentáveis que são espaços, bairros e regiões do Município que apresentam potenciais para o desenvolvimento e crescimento local, baseados na criatividade, inclusão e diversidade cultural, e produção de capital intelectual, sendo compostos por atividades econômicas baseadas no conhecimento e capazes de produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda.

IX - Instituir programas e projetos de apoio aos setores criativos e sustentáveis, aos seus profissionais e aos seus empreendedores, visando ao fortalecimento dos micros e dos pequenos empreendimentos criativos.

X - Promover a aprendizagem multidisciplinar no âmbito da educação municipal, bem como fomentar e incentivar em outros níveis no secundário, nas universidades e na educação e formação técnica e profissional, a fim de desenvolver competências criativas.

XI - Formular e apoiar as ações voltadas à formação de empreendedores criativos, além da qualificação da cadeia produtiva da economia criativa e sustentável de Vila Velha.

XII - Promover a instalação da incubadora Vila Velha Criativa e Sustentável no Município para atender os polos criativos, as comunidades e os coletivos com alta vocação criativa, visando à qualificação profissional de artistas, produtores e demais trabalhadores, gerando um cenário favorável para o fortalecimento das cadeias e arranjos produtivos da economia criativa e sustentável de Vila Velha.

**Art. 38.** Para se atingir as diretrizes acima estabelecidas, deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - Desenvolver o programa “Vila Velha Criativa e Sustentável” que deverá ser compatível com o desenvolvimento de atividades relacionadas às seguintes áreas:

a) Patrimônio Cultural: atividades que se desenvolvem a partir dos elementos da herança cultural, envolvendo as celebrações e os modos de criar, viver e fazer, tais como o artesanato, a gastronomia, o lazer, o entretenimento, o turismo a sítios com valor histórico, artístico e paisagístico, e a fruição a museus e bibliotecas;

b) Artes: atividades baseadas nas artes e elementos simbólicos das culturas, podendo ser tanto visual quanto performático, tais como música, teatro, circo, dança, e artes plásticas, visuais e fotográficas;

c) Mídia: atividades que produzem um conteúdo com a finalidade de se comunicar com grandes públicos, como o mercado editorial, a publicidade, os meios de comunicação impresso e produções audiovisuais cinematográficas, televisivas e radiofônicas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

d) Criações Funcionais: atividades que possuem uma finalidade funcional, como a publicidade, a arquitetura, a moda, o software, as animações digitais, jogos e aplicativos eletrônicos e o design de interiores, de objetos, e de eletroeletrônicos;

II - Promover a integração entre as áreas criativas econômica, social, cultural, turística, ambiental e de ensino do Município, por meio de políticas, projetos, mecanismos e ações que devem estar previstos no programa “Vila Velha Criativa e Sustentável”;

III - Estimular o setor empresarial a valorizar seus ativos criativos e inovadores com a finalidade de promover a competitividade de produtos, bens e serviços cujos insumos primários sejam o talento e a criatividade individual e coletiva;

IV - Simplificar os procedimentos para instalação e funcionamento das atividades econômicas que compõem a economia criativa e sustentável;

V - Estabelecer parcerias, acordos, convênios e programas com os setores produtivo, acadêmico e demais órgãos e entidades da esfera pública e privada com vistas ao desenvolvimento da economia criativa e sustentável e à formação profissional e empreendedora criativas; e

VI - Valorizar e fomentar a diversidade cultural e suas formas de expressão material e imaterial, bem como o potencial criativo e inovador, as habilidades e talentos individuais e coletivos, o desenvolvimento humano, a inclusão social e a sustentabilidade em polos de economia criativa e sustentável do Município.

## **CAPÍTULO V**

### **DA MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**

**Art. 39.** A estratégia para a promoção da mobilidade e acessibilidade tem objetivo de garantir a inserção metropolitana e regional de Vila Velha e a articulação plena de todo o território municipal, conectando as áreas urbanas e rurais por meio da promoção do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

**Parágrafo Único.** Entende-se por Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade a integração dos componentes estruturadores da mobilidade - trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional - de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável para garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

**Art. 40.** O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade é o instrumento básico da implantação da Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, devendo estabelecer as medidas necessárias para o



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, definindo as ações de curto, médio e longo prazo, com base nas seguintes diretrizes:

I - As diretrizes para o transporte são:

- a) promover a adequação dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- b) qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo;
- c) qualificar o atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- d) implantar sistema cicloviário, compreendendo a implantação de ciclovias, ciclofaixas e ciclorotas, além da implantação de serviço de compartilhamento de bicicletas;
- e) regulamentar o tráfego de cargas perigosas e pesadas em áreas de circulação apropriadas da cidade;
- f) fomentar a participação do Município nas instâncias de decisão e gestão metropolitana de transporte;
- g) integrar os diversos serviços de transporte urbano;
- h) adotar políticas tarifárias para promover a inclusão social; e
- i) fomentar o transporte hidroviário e colaborar para a revitalização do sistema hidroviário intermunicipal.

II - As diretrizes para a qualificação do sistema viário são:

- a) readequar o sistema viário, considerando as demandas atuais e futuras;
- b) implantar novas ligações viárias e complementações ao atual sistema viário nas Macrozonas e entre os bairros, com percurso circular intra-bairros;
- c) garantir condições de circulação e convivência entre veículos motorizados e não motorizados e pedestres com acessibilidade e segurança;
- d) priorizar os meios não motorizados e o transporte coletivo;
- e) requalificar as faixas lindeiras das principais rodovias; e
- f) estimular a utilização de materiais, métodos e projetos que permitam a permeabilidade do solo.

III - São diretrizes para o aperfeiçoamento da operação do trânsito:

- a) promover a requalificação dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluidez e qualidade ambiental;
- b) minimizar o impacto do tráfego de passagem, especialmente na área urbana de Vila Velha, disciplinando, principalmente, o horário de tráfego dos veículos de carga e descarga na área urbana do Município;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

c) padronizar a sinalização do trânsito; e

d) implementar a sinalização de trânsito nos principais corredores e acessos viários e nos pontos de acentuado conflito ou de alto índice de ocorrência de acidente.

IV - são diretrizes para a promoção da educação de trânsito:

a) definir e desenvolver programas, projetos e ações destinados à educação de trânsito, especialmente direcionados à educação infantil e fundamental das redes públicas e privadas de ensino; e

b) adquirir os equipamentos e estratégias necessárias para implantação dos programas de educação de trânsito.

V - São diretrizes para a integração metropolitana e regional:

a) equacionar a integração do Sistema de Mobilidade Urbana Municipal às redes regionais de transporte, sem comprometer a manutenção do Sistema Municipal de Transporte Coletivo e a autonomia do Município na política local de transporte;

b) melhorar as condições do sistema viário municipal, estruturado a partir das rodovias federais e estaduais; e

c) fomentar e participar de estudos para induzir a implantação de novos sistemas de transporte coletivo de massa.

**Art. 41.** O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade deverá conter:

I - matriz de origem e destino de mobilidade;

II - caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:

a) principais regiões de origem e destino;

b) modos de circulação;

c) motivos das viagens; e

d) horários e volumetrias das viagens.

III - identificação dos principais impactos negativos causados na mobilidade, principalmente os relativos a:

a) acidentes de trânsito;

b) congestionamentos; e

c) poluição sonora, atmosférica e visual.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - a rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas dos transportes coletivo, de carga e individual, caracterizando os principais impactos negativos;

V - simulação de cenários para caracterização dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de empreendimentos públicos ou privados que sejam polos geradores de tráfego e de viagens;

VI - a implantação padronizada de passeios públicos, passarelas e calçadas executadas pelo Poder Público, de forma a garantir a acessibilidade e a melhoria para os deslocamentos a pé, de forma universal;

VII - elaboração da rede futura de mobilidade, caracterizando as principais intervenções no sistema viário, nos transportes e no trânsito e as faixas de domínio a serem preservadas.

**Art. 42.** A gestão do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade será exercida pelo órgão de competência definido em lei de organização administrativa.

**Art. 43.** Para padronização das condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas, deverão ser observados os critérios estabelecidos por legislação específica e pelas normas brasileiras de acessibilidade.

**§1º** A aprovação de novos empreendimentos está condicionada à observação dos critérios para as condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas pelo empreendedor.

**§2º** A construção ou adequação e manutenção das calçadas públicas é de responsabilidade do proprietário do imóvel residencial, comercial, industrial e institucional, observados os critérios para as condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas.

**§3º** A construção e/ou reconstrução de calçadas poderá ser feita pela Administração Pública quando:

I - situações em que se constate perigo iminente ou insegurança para a comunidade;

II - da desobediência reiterada ao cumprimento das obrigações referidas no parágrafo segundo, em vista da melhoria da acessibilidade e das condições para os deslocamentos a pé, e cabendo prévia e regular notificação ao infrator, com inscrição dos valores das despesas e taxas de administração correspondentes para fins de cobrança e ressarcimento aos cofres públicos; e

III - quando existir projeto de melhoramento ou urbanização aprovado com a respectiva previsão orçamentária.

**Art. 44.** O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade deverá considerar, prioritariamente:

I - a hierarquização e as propostas viárias constantes no Anexo 1, Mapa 6;

II - as condições de alinhamento definidas para o sistema viário municipal; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

III - as faixas de ciclovias e condições de adequação da malha viária ao uso do transporte individual não motorizado.

§1º Os Projetos de Alinhamentos serão estabelecidos pelo Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade e regulamentados por Decreto Municipal.

§2º Os alinhamentos viários definidos no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade terão uma área "não edificante" prevista para abertura ou alargamento das vias, conforme a largura prevista no Anexo 2, segundo classificação funcional, onde será proibida qualquer edificação, excetuando-se as vias urbanas de alinhamentos consolidados, conforme parecer técnico do órgão responsável.

§3º Para aquisição das áreas previstas no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade para a implantação dos Planos de Alinhamento Viário, o Município poderá utilizar, além da Desapropriação, o instrumento da Transferência do Direito de Construir.

§4º Para fins de atendimento às dimensões básicas para o perfil de via disposto no Anexo 2, admitir-se-á o somatório da largura de duas vias que formam um par binário quando operarem como um único eixo ou corredor viário, em especial:

I - Binário Antônio Ataíde / Francelina C. Setubal x Luciano das Neves;

II - Binário Hugo Musso x São Paulo;

III - Av. Jerônimo Monteiro e Champagnat x Henrique Moscoso;

IV - Rua XV de Novembro x Rua Castelo Branco;

V - Rua Jair Andrade x Rua Belém; e

VI - outros eixos ou corredores viários em par binário que vierem a integrar o Plano Viário da Cidade.

**Art. 45.** A hierarquia de uma via poderá ser alterada por Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, mediante anuência do Conselho Municipal da Cidade - CMC e após parecer técnico fundamentado da Secretaria Municipal responsável.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO TERRITORIAL**

**Art. 46.** Os objetivos do planejamento urbano e da gestão territorial, a serem alcançados de forma democrática e participativa são:

I - assegurar o controle social integrado ao Sistema de Planejamento Urbano e Gestão Territorial;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- II - o aperfeiçoamento e modernização do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial para implantação do Plano Diretor Municipal;
- III - o monitoramento permanente da produção da cidade a partir do Polo Regional como unidade de planejamento e gestão territorial;
- IV - o estabelecimento de mecanismos de controle social e participação ativa dos diversos segmentos da sociedade nos conselhos e fóruns municipais;
- V - a garantia de realização de conferências municipais, audiências e consultas públicas, e outros requerimentos de iniciativa popular, desde que firmados de forma participativa;
- VI - a integração dos Sistemas de Informações Municipais, de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e de Habitação de Interesse Social ao Geoprocessamento de Vila Velha;
- VII - a melhor eficiência e eficácia dos serviços prestados pela administração pública aplicada em todas as áreas do Município;
- VIII - o monitoramento do desenvolvimento de cada Macrozona, de acordo com o disposto nesta Lei;
- IX - a integração das políticas setoriais; e
- X - a integração das ações de planejamento com os municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória.

**CAPÍTULO VII**

**DA INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**

**Art. 47.** São diretrizes para integração do município de Vila Velha à Região Metropolitana da Grande Vitória:

- I - a participação de representantes da sociedade civil nas instâncias metropolitanas da Grande Vitória;
- II - a integração dos Poderes Executivo e Legislativo Municipal em órgãos intergovernamentais;
- III - a previsão de recursos financeiros específicos no orçamento do município de Vila Velha para o planejamento e gestão da Região Metropolitana da Grande Vitória; e
- IV - Adequação ao Plano Diretor Urbano Integrado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**TÍTULO III**

**DA POLÍTICA URBANA E ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**CAPÍTULO I**

**DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 48.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - taxa de permeabilidade;
- IV - gabarito;
- V - altura da edificação;
- VI - altura máxima da edificação;
- VII - afastamentos; e
- VIII - vagas de estacionamento.

**SEÇÃO I**

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**Art. 49.** O coeficiente de aproveitamento é o índice que se obtém dividindo-se a área computável pela área do terreno onde a edificação será implantada, atendendo à fórmula  $CA = AC/AT$  onde:

CA = Coeficiente de Aproveitamento;

ATC = Área Total Computável;

AT = Área do Terreno.

**§1º** No cálculo do Coeficiente de Aproveitamento para as edificações de uso residencial, não residencial e de uso misto não serão computados:

- I - as áreas dos pavimentos em subsolo ou meio subsolo destinadas ao uso comum;
- II - as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- III - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio;
- IV - áreas de varandas que não ultrapassem:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

a) 40% (quarenta por cento) do somatório das áreas computáveis de salas e quartos contíguos às varandas, em unidades residenciais; e

b) 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo em unidades de hospedagem de hotéis, motéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios e maternidades.

V - as áreas técnicas destinadas a condicionadores de ar até 15% (quinze por cento) da área do pavimento e os pavimentos técnicos com pé direito máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de piso a piso localizados sob piscinas e áreas comuns de lazer.

VI - as áreas destinadas à circulação horizontal e vertical de uso comum até 25% (vinte cinco por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente;

VII - as áreas de shafts, poços ou dutos para instalações complementares limitadas a 7% (sete por cento) da área do pavimento, sendo computado apenas o excedente; e

VIII - a área de elementos decorativos ou técnicos com largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros), incluídas projeções de cobertura.

§2º As áreas não computáveis para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.

## **SEÇÃO II**

### **TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 50.** A taxa de ocupação é o índice que se obtém dividindo-se a área total da projeção horizontal da edificação pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula  $TO = APH \times 100/AT$  onde:

TO = Taxa de Ocupação;

APH = Área de Projeção Horizontal da Edificação;

AT = Área do Terreno.

§1º Não são computadas no cálculo da Taxa de Ocupação:

I - a área de elementos decorativos ou lajes técnicas com largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros), incluídas projeções de cobertura.

II - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

III - depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, subestações e centrais de gás, observada a área máxima prevista na Seção VII deste Capítulo em caso de estarem localizados no afastamento frontal.

§2º O primeiro e segundo pavimentos, não em subsolo ou meio subsolo, destinados às áreas comuns de edificações residenciais multifamiliares e usos mistos, as áreas destinadas a atividades não-residenciais e as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação.

### **SEÇÃO III**

#### **TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 51.** A taxa de permeabilidade é o índice que se obtém dividindo-se a área total permeável pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula  $TP = AP \times 100/AT$  onde:

TP = Taxa de Permeabilidade;

AP = Área Permeável;

AT = Área do Terreno.

§1º No cálculo da Taxa de Permeabilidade serão computados:

I - projeção dos beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura no terreno natural;

II - áreas com pavimentação permeável que não ultrapassem 30% (trinta por cento) do valor da área permeável; e

III - os poços descobertos de ventilação e iluminação no terreno natural, com área superior a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para áreas fechadas, e com qualquer dimensão para áreas abertas.

§2º A área disposta como permeável deverá ser ocupada em 50% (cinquenta por cento) ou mais por vegetação, como gramíneas, árvores e arbustos.

### **SEÇÃO IV**

#### **GABARITO**

**Art. 52.** O gabarito é o índice que expressa, através do computo de pavimentos, o número máximo permitido para cada edificação, desconsiderando os pavimentos em subsolo, o pavimento técnico e o pavimento em meio-subsolo cuja face superior da laje não ultrapasse 1,40 m (um metro e quarenta) a média aritmética da testada do terreno.

§1º Para fins de gabarito, fica definido o térreo das edificações como primeiro pavimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§2º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a face superior do meio-subsolo deverá ser calculado com base na média da testada com a menor cota.

§3º Para fins do computo de pavimentos, não serão computados ainda jiraus em edificações não residenciais e os mezaninos em edificações residenciais, desde que atendido o estabelecido no Código de Edificações Gerais do Município de Vila Velha.

§4º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a face superior do meio-subsolo deverá ser calculado com base na média do comprimento do terreno, limitado a 30,00 (trinta) metros.

**SEÇÃO V**

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 53.** A altura da edificação é o índice que expressa, em metros, a altura máxima de todos os elementos construtivos da edificação, a contar da média aritmética da testada do terreno.

§1º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média da testada com a menor cota.

§2º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura da edificação deverá ser calculada com base no perfil natural do terreno.

§3º Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA aquelas edificações ou equipamentos que estejam inseridas nas Zonas de Proteção de Aeródromos (PBZPA), em conformidade com o exigido pelas Portarias que os definem.

**SEÇÃO VI**

**ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 54.** A altura máxima da edificação é o índice que expressa, em metros, a altura máxima de todos os elementos da edificação, a contar da menor média aritmética da testada do terreno, incluindo antenas, para-raios, estações rádio base e demais equipamentos que possam a vir ser instalados sobre a edificação.

§1º Em caso de terrenos com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média com menor cota.

§2º Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura máxima da edificação deverá ser calculada com base no perfil natural do terreno.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§3º Deverão ser submetidos à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA aquelas edificações ou equipamentos que estejam inseridas nas Zonas de Proteção de Aeródromos (PBZPA), em conformidade com o exigido pelas Portarias que os definem.

**SEÇÃO VII**

**AFASTAMENTOS**

**Art. 55.** Os afastamentos compreendem os recuos obrigatórios da edificação em relação às divisas do lote (afastamentos laterais e de fundos) em relação ao logradouro ou área pública (afastamento frontal) e entre edificações no mesmo lote.

§1º Nas áreas de afastamento frontal poderão ser construídos:

I - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação, bem como elementos componentes das instalações hidros sanitárias da edificação exceto reservatórios d'água e estações de tratamento;

II - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação ao alinhamento com o logradouro público, após a aplicação da taxa de permeabilidade e das normas municipais de iluminação e ventilação; e

III - depósitos de lixo, passadiços com largura máxima de 2,00m, guaritas, abrigos de portão com largura máxima de 2,00m, porte cochere, câmaras de transformação e centrais de gás ocupando, em sua somatória, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal, obedecido o limite máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

IV - Vagas de bicicleta.

§2º O pavimento em meio subsolo, quando destinado à guarda de veículos e uso comum em condomínios, poderá ocupar toda área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) a contar da média aritmética da testada do terreno.

**Art. 56.** Os afastamentos mínimos frontais para as edificações localizadas no Município de Vila Velha deverão obedecer às seguintes dimensões, com possibilidade de escalonamento:

I - Para edificações até 08 (oito) pavimentos: afastamento de 3,00 metros;

II - Para edificações de 09 (nove) e 10 (dez) pavimentos: afastamento de 4,00 metros;

III - Para edificações de 11 (onze) e 12 (doze) pavimentos: afastamento de 5,00 metros;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

II - Para edificações com mais de 12 (doze) pavimentos: crescer 0,50 metro por pavimento ao afastamento anterior;

§1º Os terrenos com testadas, laterais e fundos voltados para canais deverão obedecer aos afastamentos frontais de área não edificante mínimos de 10,00 (dez) metros para terrenos separados dos canais por vias e 15,00 (quinze) metros para terrenos lindeiros a canais, contados a partir da borda do canal;

§2º Os Núcleos de Desenvolvimento ND-E, ND-F, ND-G, e ND-I deverão obedecer ao afastamento frontal mínimo de 10,00 (dez) metros para terrenos separados dos canais por vias e 15,00 (quinze) metros para terrenos lindeiros a canais, contados a partir da borda do canal, 5,00 m (cinco) metros para vias principais e 3,00 m (três) metros para as demais vias.

§3º Os Núcleos de Desenvolvimento ND-E, ND-F e ND-G deverão obedecer ao afastamento frontal mínimo calculado para toda a edificação sem possibilidade de escalonamento.

**Art. 57.** Os afastamentos mínimos laterais e de fundos para as edificações localizadas no Município de Vila Velha deverão obedecer às seguintes dimensões, com possibilidade de escalonamento:

I - Para edificações de 01 (um) e 02 (dois) pavimentos: afastamento de 1,50 metro, para afastamentos laterais e de fundos;

II - Para edificações de 03 (três) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 2,30 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 1,50 metro;

III - Para edificações de 04 (quatro) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 2,70 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 1,50 metro;

IV - Para edificações de 05 (cinco) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,00 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 metros;

V - Para edificações de 06 (seis) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,20 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 metros;

VI - Para edificações de 07 (sete) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,50 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 metros;

VII - Para edificações de 08 (oito) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 3,90 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,00 metros;

VIII - Para edificações de 09 (nove) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 4,30 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,50 metros;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IX - Para edificações de 10 (dez) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 4,70 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 2,50 metros;

X - Para edificações de 11 (onze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 5,10 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 3,50 metros;

XI - Para edificações de 12 (doze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com abertura de 5,50 metros, afastamento lateral e de fundos sem abertura de 3,50 metros; e

XII - Para edificações com mais de 12 (doze) pavimentos: afastamento lateral e de fundos com ou sem abertura, acrescer 0,50 metro por pavimento ao afastamento anterior.

§1º As edificações residenciais unifamiliares e as edificações referidas no parágrafo 2º do artigo 50 estarão isentas da obrigatoriedade do afastamento lateral e de fundos para os dois primeiros pavimentos não em subsolo e meio-subsolo.

§2º No caso de edificações constituídas de blocos independentes ou interligados por pisos em comum, deverão obedecer entre os mesmos a somatória dos afastamentos laterais conforme seu gabarito, obedecendo à distância mínima de 6,00 (seis) metros.

## **SEÇÃO VIII**

### **VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 58.** As edificações residenciais, não residenciais e mistas deverão possuir o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, vagas de estacionamento de utilitários, vagas de estacionamento de motocicletas e bicicletas, área de carga e descarga e embarque e desembarque em número condizente com a necessidade para seu bom funcionamento.

§1º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículo é de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e a dimensão mínima da vaga próxima a lateral de paredes será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§2º A dimensão mínima da vaga destinada ao estacionamento de veículos utilitários é de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e a dimensão mínima da vaga próxima a lateral de paredes será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), devendo observar a proporção mínima de 10% (dez por cento) da totalidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos, exceto as edificações de interesse social.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§3º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento de motos é de 1,00m (um metro) por 2,00m (dois metros), cujo número mínimo é igual a 10% (dez por cento) da totalidade de vagas destinadas ao estacionamento de veículos.

§4º A dimensão mínima para vagas destinadas a estacionamento horizontal de bicicletas é de 0,70m (setenta centímetros) por 1,85m (um metro e oitenta e cinco centímetros), sendo aceitas propostas técnicas que viabilizem o número previsto nesta Lei.

§5º A área da edificação vinculada à atividade não residencial, não será computada no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento até o limite máximo de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), apenas para fins de cálculo do número de vagas de estacionamento preconizados nesta Seção, sendo que áreas maiores serão computadas em sua totalidade.

**Art. 59.** O número de vagas de estacionamento previstas para as edificações em âmbito municipal serão, calculadas sobre a área computável da edificação:

I - Número de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos:

a) Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral:

- 1) Unidades de até 35,00m<sup>2</sup> de área computada: 01 vaga por unidade.
- 2) Unidades maiores que 35,00m<sup>2</sup> de área computável: 01 vaga para cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.

b) Supermercados, Hortomercados e Hipermercados: 01 Vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.

c) Condomínios com características de Habitação Unifamiliar e Multifamiliar:

- 1) Unidades de até 70,00m<sup>2</sup>: 01 vaga por unidade.
- 2) Unidades maiores que 70,00m<sup>2</sup> até 100,00m<sup>2</sup>: 1,5 vagas por unidade.
- 3) Unidades maiores que 100,00m<sup>2</sup>: 02 vagas por unidade.

d) Hotéis e Similares:

- 1) Unidades de até 35,00m<sup>2</sup>: 01 vaga para cada 03 unidades.
- 2) Unidades maiores que 35,00m<sup>2</sup>: 01 vaga para cada 105,00 m<sup>2</sup> de área computável.
- 3) Demais áreas computáveis: 01 vaga para cada 35,00 m<sup>2</sup> de área computável.

4) Hotéis e Similares com até 3.000 m<sup>2</sup>: 01 vaga de ônibus.

5) Hotéis e Similares com mais de 3.000 m<sup>2</sup>: 02 vagas de ônibus.

e) Apart-Hotéis:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- 1) Unidades de até 35,00m<sup>2</sup>: 01 vaga para cada 02 unidades.
- 2) Unidades maiores que 35,00m<sup>2</sup>: 01 vaga para cada 60,00 m<sup>2</sup> de área computável.
- 3) Demais áreas computáveis: 01 vaga para cada 35,00 m<sup>2</sup> de área computável.
- 4) Apart-Hotéis com até 3.000 m<sup>2</sup>: 01 vaga de ônibus.
- 5) Apart-Hotéis com mais de 3.000 m<sup>2</sup>: 02 vagas de ônibus.
- f) Motéis:
  - 1) 01 vaga para cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
- g) Academia de ginástica, dança e similares:
  - 1) 01 vaga para cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
- h) Boates, Danceterias, Casa de Show e Casa de Festas:
  - 1) Com qualquer área: 01 vaga para cada 15,00m<sup>2</sup> de área computável.
- i) Igrejas, Templos (local de culto ou reuniões públicas): 01 vaga para cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
- j) Cinemas e Teatros: Com qualquer área: 01 vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.
- k) Centro de Convenções: Com qualquer área: 01 vaga para cada 15,00m<sup>2</sup> de área computável.
- l) Clubes recreativos, instalações e quadras esportivas e similares: Com qualquer área: 01 vaga de veículos para cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
- m) Estabelecimentos de ensino infantil, Fundamental e Médio: Com qualquer área: 01 vaga a cada 75,00m<sup>2</sup> de área computável, excetuadas as áreas de recreação e quadras cobertas.
- n) Estabelecimentos de ensino Superior e Pós-graduação: Com qualquer área: 01 vaga a cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.
- o) Hospitais, Clínicas e similares:
  - 1) Até 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
  - 2) Acima de 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.
- p) Indústria:
  - 1) Até 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.
  - 2) Acima de 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

q) Qualquer outro empreendimento não indicado com área até 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 35,00m<sup>2</sup> de área computável.

r) Qualquer outro empreendimento não indicado com área acima de 600,00m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 25,00m<sup>2</sup> de área computável.

II - Número de vagas destinadas à carga e descarga e embarque e desembarque:

a) Lojas comerciais isoladas ou em conjunto:

1) De 600,00m<sup>2</sup> a 2.000m<sup>2</sup>: 01 vaga de caminhão.

2) Acima de 2.000,00m<sup>2</sup> a 5.000,00m<sup>2</sup>: 01 vagas de caminhão a cada 2.500,00m<sup>2</sup> de área computável.

b) Supermercados, Hortomercados E Hipermercados: 01 vaga de carga e descarga para cada 1.000,00m<sup>2</sup> de área computável.

c) Hotéis, apart-hotéis e Similares: 01 vaga de carga e descarga e 03 vagas com circulação independente de embarque e desembarque.

d) Motel: 01 vaga de carga e descarga e 03 vagas com circulação independente de embarque e desembarque.

e) Estabelecimentos de ensino Superior e Pós-graduação: 01 vaga com circulação independente de desembarque a cada 800,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

f) Estabelecimentos de ensino infantil, Fundamental e Médio: 01 vaga com circulação independente de desembarque a cada 400,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

g) Hospitais, Prestações de Serviço de Atendimento Médio e Correlatos: 01 vaga de carga e descarga e 03 vagas com circulação independente de embarque e desembarque.

h) Indústria: 01 vaga de carga e descarga a cada 1.000,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

i) Centro de Convenções: 01 vaga de carga e descarga e 03 vagas com circulação independente de embarque e desembarque.

III - Número de vagas destinadas à guarda de bicicletas:

a) Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço em geral não listadas abaixo: 01 vaga a cada 100,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

b) Supermercados, Hortomercados E Hipermercados: 01 vaga a cada 75,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

c) Academias de ginástica: 1 vaga a cada 50,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

d) Estabelecimentos de ensino médio: 1 vaga a cada 25,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

e) Estabelecimentos de ensino superior e pós-graduação: 1 vaga a cada 50,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

e) Hospitais, Clínicas e similares: 01 vaga a cada 250,00m<sup>2</sup> de área computada do coeficiente de aproveitamento.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS USOS E ATIVIDADES**

**Art. 60.** Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos do solo:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

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

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

§3º Considera-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial na mesma edificação.

§4º Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam as características e finalidades das respectivas zonas.

**Art. 61.** Ressalvadas as limitações do licenciamento ambiental, as atividades são classificadas segundo Grau de Impacto, conforme abaixo:

I - Grau de Impacto 1: uso não residencial compatível com o uso residencial.

II - Grau de Impacto 2: uso não residencial cujo impacto permita sua instalação nas proximidades do uso residencial.

III - Grau de Impacto 3: uso não residencial cujo impacto permita sua instalação apenas em locais nos quais gerem baixo impacto viário.

IV - Grau de Impacto 4: uso não residencial cuja instalação é condicionada à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) caso estejam implementadas fora de Zonas de Especial Interesse Empresarial.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

V - Grau de Impacto 5: uso não residencial de grande porte incompatíveis com o uso residencial, que deverão ser implementadas em Zonas de Especial Interesse Empresarial.

**Parágrafo único.** Algumas atividades, conforme seu tipo empresarial, poderão ser enquadradas em mais de um Grau de Impacto.

**Art. 62.** A classificação das atividades não residenciais será regulamentada através de Decreto Municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA ESTRUTURA URBANA MUNICIPAL**

**Art. 63.** A estrutura urbana do Município é constituída por Macrozonas e Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 64.** O território do Município subdivide-se nas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Consolidação Urbana 01;

II - Macrozona de Consolidação Urbana 02;

III - Macrozona de Consolidação Urbana 03;

IV - Macrozona de Reestruturação Urbana;

V - Macrozona do Rio Jucú;

VI - Macrozona de Uso Agropecuário;

VII - Macrozona de Uso Econômico Controlado.

**Art. 65.** Fica o perímetro urbano e as áreas consideradas como Macrozonas delimitados conforme Anexo 1, respectivamente Mapas A e B desta Lei.

**Art. 66.** As Macrozonas subdividem-se nas seguintes Zonas de Uso e Ocupação do Solo, delimitados conforme Anexo 1, respectivamente Mapas B e C desta Lei:

I - Zona de Ocupação Prioritária - ZOP;

II - Zona de Ocupação Controlada - ZOC;

III - Zona de Ocupação Restrita - ZOR;

IV - Zona de Especial Interesse - ZEI;

V - Núcleo de Desenvolvimento - ND; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VI - Zona Agro Sustentável - ZAS.

**SEÇÃO I**

**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 67.** A divisão territorial de Vila Velha reflete a equação entre condicionantes ambientais, densidades urbanas e capacidade da infraestrutura instalada e possível de ser ampliada, considerando:

- I - o estoque ocioso de terras representado pelos vazios urbanos;
- II - a capacidade de renovação urbana das áreas urbanizadas e consolidadas;
- III - a integração do território municipal;
- IV - as áreas prioritárias para o desenvolvimento de atividades rurais; e
- V - os atributos ambientais e condicionantes específicas à ocupação.

**Art. 68.** O macrozoneamento decorrente da divisão territorial de Vila Velha tem como objetivos:

- I - atender demandas presentes para redução das desigualdades sociais e inclusão sócio- territorial;
- II - superar passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e ocupação do solo decorrente dos processos de urbanização;
- III - orientar a integração das políticas setoriais;
- IV - valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

**Art. 69.** A garantia de dotação de infraestrutura eficiente nas parcelas do território, destinadas aos usos urbanos é fator primordial para o cumprimento dos objetivos definidos para o macrozoneamento.

**Art. 70.** O macrozoneamento é constituído por áreas urbanas e rural, estabelecidas segundo condições de uso e ocupação do solo, e de acordo com a seguinte classificação:

- I - Macrozona de Consolidação Urbana 01;
- II - Macrozona de Consolidação Urbana 02;
- III - Macrozona de Consolidação Urbana 03;
- IV - Macrozona de Reestruturação Urbana;
- V - Macrozona do Rio Jucú;
- VI - Macrozona de Uso Agropecuário; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VII - Macrozona de Uso Econômico Controlado.

§1º Os limites do perímetro urbano com as Áreas Urbanas e o Macrozoneamento constam respectivamente no Anexo 1, respectivamente Mapas A e B.

§2º O Parágrafo 2º do Artigo 1º da Lei 1780/79 será objeto de revisão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação desta Lei, para adequação ao perímetro urbano tratado nos mapas do Anexo 1, Mapas A.

**Art. 71.** Os objetivos a serem alcançados nas Macrozonas de Consolidação Urbana 1 são:

- I - promover a renovação urbana com a indução da ocupação dos vazios urbanos;
- II - incentivar a produção de habitação de interesse social;
- III - melhorar a infraestrutura básica para possibilitar adensamento;
- IV - qualificar os espaços públicos;
- V - promover melhorias viárias nas ligações intrabairros e metropolitana; e
- VI - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico.

**Art. 72.** Os objetivos a serem alcançados nas Macrozonas de Consolidação Urbana 2 são:

- I - promover a renovação urbana com a indução da ocupação dos vazios urbanos;
- II - incentivar a produção de habitação de interesse social;
- III - melhorar a infraestrutura básica para possibilitar adensamento;
- IV - promover a regularização fundiária de forma integrada com os Planos Setoriais;
- V - qualificar os espaços públicos;
- VI - promover melhorias viárias nas ligações intrabairros e metropolitana; e
- VII - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico.

**Art. 73.** Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Consolidação Urbana 3 são:

- I - estimular atividades retro portuárias e de apoio logístico com a instalação de grandes empreendimentos;
- II - induzir a ocupação dos vazios urbanos;
- III - promover a ligação da macro área consolidada com o restante do território;
- IV - promover melhorias viárias nas ligações intrabairros e metropolitana;
- V - identificar e preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação da área delimitada como de interesse ambiental da Lagoa Encantada.

**Art. 74.** Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Reestruturação Urbana são:

I - estimular atividades de geração de emprego e renda para a população local;

II - promover a habitação de interesse social e a inclusão social;

IV - promover a regularização fundiária de forma integrada com os Planos Setoriais;

V - qualificar os espaços públicos;

VI - promover a integração viária entre as áreas urbanas consolidadas e a região da Terra Vermelha;

VII - compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a preservação das áreas identificadas como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;

VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação do Parque de Jacarenema, Lagoa de Jabaeté, e do Rio Jucú; e

V - controlar a ocupação em áreas identificadas como ambientalmente sensíveis.

**Art. 75.** Os objetivos a serem alcançados na Macrozona do Rio Jucú são:

I - compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a preservação das áreas identificadas como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;

II - permitir o uso comercial e de serviços como suporte às atividades residenciais e voltadas ao turismo ecológico;

III - qualificar os espaços públicos;

IV - promover a integração viária com as áreas urbanas consolidadas;

V - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos;

VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação do Parque de Jacarenema e do Rio Jucú; e

VII - controlar a ocupação em áreas identificadas como ambientalmente sensíveis.

**Art. 76.** Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Uso Agropecuário são:

I - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos e das nascentes;

II - estimular a permanência das atividades agrícolas e de pecuária;

III - promover o desenvolvimento do agroturismo e do turismo ecológico;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - estruturar o sistema viário garantindo a acessibilidade e integração da produção e das atividades econômicas (agrícolas); e

V - compatibilizar usos com a preservação das áreas e/ou elementos identificados como de interesse ambiental, paisagístico e cultural.

**Art. 77.** Os objetivos a serem alcançados na Macrozona de Uso Econômico Controlado são:

I - estimular a implantação de atividades de logística e industriais limpas;

II - otimizar o sistema viário existente e a infraestrutura instalada, principalmente o gasoduto, as linhas de transmissão de energia, BR 101 e 262; ES-388 e ferrovia litorânea, de modo a dar suporte às atividades portuárias e à articulação com a Macrozona Consolidada 3.

III - incentivar a instalação de infraestrutura de apoio à circulação dos bens e produtos do Município;

IV - estimular atividades de geração de emprego e renda para a população local;

V - compatibilizar usos com a preservação das áreas e/ou elementos identificados como de interesse ambiental, paisagístico e cultural;

VI - compatibilizar os usos e ocupações com a preservação do da Lagoa de Jabaeté e do Rio Jucú;

VII - controlar a expansão urbana;

VIII - promover a proteção ambiental dos recursos hídricos e nascentes;

IX - implementar a produção turística rural, estimulando atividades turísticas voltadas ao descanso e relaxamento.

## **SEÇÃO II**

### **ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA - ZOP**

**Art. 78.** A Zona de Ocupação Prioritária corresponde à parcela do território municipal com melhor infraestrutura ou com potencial para incremento, onde deve ocorrer o incentivo ao adensamento e à renovação urbana, com predominância do uso residencial e prevenção de impactos gerados por usos e atividades econômicas potencialmente geradoras de impacto urbano e ambiental.

**Art. 79.** Os objetivos da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP são:

I - promover a qualificação urbanística e ambiental das áreas urbanas consolidadas;

II - otimizar a infraestrutura existente;

III - qualificar os bairros e localidades consolidadas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- IV - induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- V - requalificar a paisagem urbana do Centro de Vila Velha da cidade;
- VI - orientar a convivência adequada de usos e atividades diferentes;
- VII - introduzir novas dinâmicas urbanas;
- VIII - absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infraestrutura;
- IX - intensificar usos condicionados à implantação de equipamentos urbanos e sociais e à implantação de infraestrutura de suporte;
- X - garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural;
- XI - incentivar a instalação de atividades complementares ao turismo em suas várias modalidades.

**Art. 80.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP são:

a) Zona de Ocupação Prioritária A - ZOP-A:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;

V - Gabarito: 10 (dez) pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 32 (trinta e dois) metros, interferência em cones aeroviários, visual do Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, visual do Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-C;

b) Zona de Ocupação Prioritária B - ZOP-B:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,5;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;

VI - Gabarito: 12 (doze) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: limitada em 47 (quarenta e sete) metros, interferência em cones aeroviários, visual do Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, visual do Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-C;

c) Zona de Ocupação Prioritária C - ZOP-C:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0;

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-D.

### **SEÇÃO III**

#### **ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC**

**Art. 81.** A Zona de Ocupação Controlada constitui-se em áreas ocupadas com baixa oferta de infraestrutura implantada ou com infraestrutura comprometida com a ocupação existente, com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

predominância de uso residencial, onde deve ocorrer um maior controle da ocupação, sobretudo do adensamento.

**Art. 82.** Os objetivos da Zona de Ocupação Controlada - ZOC são:

- I - evitar, através de densidade calculada, a sobrecarga à infraestrutura existente;
- II - incentivar a implantação de atividades com baixa densidade;
- III - controlar a utilização das faixas de domínio das vias arteriais que cruzam a área urbana;
- IV - regulamentar e disciplinar a ocupação das faixas ao longo de importantes vias urbanas;
- V - compatibilizar o uso e ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio cultural.

**Art. 83.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Controlada - ZOC são:

a) Zona de Ocupação Controlada A - ZOC-A:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,0;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;
- V - Gabarito: 6 (seis) Pavimentos;
- VI - Altura da Edificação: limitada em 27 (vinte e sete) metros e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- IX - Modelo de Parcelamento: MP-D.

b) Zona de Ocupação Controlada B - ZOC-B:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;
- V - Gabarito: 8 (oito) Pavimentos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VI - Altura da Edificação: limitada em 32 (trinta e dois) metros, interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-B.

**SEÇÃO IV**

**ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – ZOR**

**Art. 84.** A Zona de Ocupação Restrita constitui-se pelos vazios urbanos ou áreas próximas a remanescentes ambientais, áreas de interesse ambiental, orla municipal ou áreas com baixa infraestrutura existente e sem potencial para sua qualificação, observando-se as condições ambientais a serem protegidas.

**Art. 85.** Os objetivos da Zona de Ocupação Restrita - ZOR são:

I - restringir a expansão urbana nas áreas de transição rural-urbano;

II - conter a expansão urbana nas áreas de remanescentes florestais, e de interesse ambiental;

III - proteger as faixas marginais de proteção dos rios e lagoas;

IV - incentivar atividades de apoio ao turismo ecológico e rural;

V - estimular a implantação de sítios e chácaras de recreio;

VI - limitar o parcelamento urbano.

**Art. 86.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita - ZOR são:

a) Zona de Ocupação Restrita A - ZOR-A:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,4;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 30%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 35%;

V - Gabarito: 2 Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 9 (nove) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-G.

b) Zona de Ocupação Restrita B - ZOR-B:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,8;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 35%;

V - Gabarito: 3 (três) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 15 (quinze) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-E.

c) Zona de Ocupação Restrita C - ZOR-C:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 45%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 35%;

V - Gabarito: 4 (quatro) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 24 (vinte e quatro) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-C.

d) Zona de Ocupação Restrita D - ZOR-D:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;

V - Gabarito: 2 (dois) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 8 (oito) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, visual do Convento da Penha, Carta Náutica N° 1401 e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-B.

e) Zona de Ocupação Restrita E - ZOR-E:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 55%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;

V - Gabarito: 3 (três) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 15 (quinze) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários, Carta Náutica N° 1401 e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-D.

f) Zona de Ocupação Restrita F - ZOR-F:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;

V - Gabarito: em função da Altura da Edificação;

VI - Altura da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-D.

**SEÇÃO V**

**ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE – ZEI**

**Art. 87.** As Zonas de Especial Interesse compreendem as áreas do território que exigem tratamento diferenciado para efeito da aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e para indução do desenvolvimento urbano.

**Art. 88.** As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

I - Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;

II - Zonas de Especial Interesse Cultural - ZEIC;

III - Zonas de Especial Interesse Empresarial - ZEIE;

IV - Zonas de Especial Interesse Público - ZEIP; e

IV - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

**Parágrafo único.** Lei municipal específica poderá criar novas ZEIA, ZEIP e ZEIS, obedecido previamente os ritos estabelecidos nesta lei.

**Art. 89.** Os parâmetros urbanísticos para as Zonas de Especial Interesse - ZEI criadas nesta Lei deverão ser compatíveis com as estratégias para o desenvolvimento sustentável, com os Planos Complementares, e com os objetivos das macrozonas instituídas e demais disposições pertinentes, respeitando:

I - a classificação das vias conforme sua hierarquia e função;

II - o enquadramento dos usos conforme os graus de impacto urbano;

III - a cobrança de contrapartidas que sejam necessárias ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, conforme estabelecido nesta Lei;

IV - a promoção da acessibilidade dos espaços públicos, passeios e calçadas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SUBSEÇÃO I**

**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA**

**Art. 90.** As Zonas de Especial Interesse Ambiental são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, onde é fundamental a proteção e a conservação dos recursos naturais, com sua adequada utilização visando à preservação do meio ambiente.

**Art. 91.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são:

- I - consolidar as Unidades de Conservação Ambiental;
- II - proteger as áreas de restinga;
- III - compatibilizar com as atividades de lazer, turismo e educação ambiental;
- IV - proteger as áreas frágeis, alagáveis e/ou brejosas;
- V - promover ações conjuntas entre os diversos níveis de governo para a gestão e o manejo sustentável das unidades de conservação instituídas;
- VI - proteger todas as lagoas e matas e seu entorno; e
- VII - promover a criação de Parques Urbanos.

**Art. 92.** Os parâmetros urbanísticos e modelos de parcelamento para aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA serão definidos pelo Conselho Municipal da Cidade, após análise e parecer da Secretaria Municipal responsável pela gestão do meio ambiente e, nos casos previstos em Lei, respeitados os usos estabelecidos no plano de manejo da área.

**§1º** Ficam definidas como Zona de Especial Interesse Ambiental A – ZEIA-A com parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, voltadas a proteção e a conservação dos recursos naturais cuja delimitação é legalmente instituída.

**§2º** Ficam definidas como Zona de Especial Interesse Ambiental B – ZEIA-B as parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, com características ambientais passíveis de estudos para definição de novas Zonas de Especial Interesse Ambiental A – ZEIA-A e, no entorno das áreas definidas como tal, deverão ter características de ocupação urbanística restrita e com uso predominantemente residencial unifamiliar ou multifamiliar com baixas densidades.

**§3º** Nas áreas remanescentes definidas como Zonas de Especial Interesse Ambiental B – ZEIA-B, após a delimitação das Zonas de Especial Interesse Ambiental A – ZEIA-A, o modelo de parcelamento e os



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

parâmetros urbanísticos serão aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade – CMC e devem respeitar, no mínimo, os mesmos parâmetros urbanísticos da Zona de Ocupação Restrita A – ZOR-A.

**SUBSEÇÃO II**

**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL – ZEIC**

**Art. 93.** A Zona de Especial Interesse Cultural – ZEIC constitui-se de áreas destinadas à proteção do patrimônio histórico, cultural e natural, com o objetivo de garantir a proteção e valorização dos bens existentes.

**Art. 94.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC são:

- I - Preservar os locais de interesse cultural e a configuração da paisagem urbana;
- II - Garantir a ambiência dos elementos históricos, culturais e ambientais de relevância municipal;
- III - Garantir a preservação visual dos bens do patrimônio cultural e natural de Vila Velha, principalmente o Outeiro e Convento de Nossa Senhora da Penha;
- IV - Incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados ou subutilizados com usos compatíveis, incentivando a recuperação dos imóveis de interesse a preservação;
- V - Incentivar atividades econômicas a fim de promover o desenvolvimento social e humano.

**Art. 95.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Cultural – ZEIC são:

a) Zona de Interesse Cultural A - ZEIC-A:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 70%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 10%;
- V - Gabarito: 2 (dois) Pavimentos;
- VI - Altura da Edificação: limitada em 8 (oito) metros;
- VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;
- VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- IX - Modelo de Parcelamento: MP-B.

b) Zona de Interesse Cultural B - ZEIC-B:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 10%;

V - Gabarito: 4 (quatro) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 16 (dezesesseis) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-B.

c) Zona de Interesse Cultural C - ZEIC-C:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 10%;

V - Gabarito: 6 (seis) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 24 (vinte e quatro) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-B.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **ZONA DE ESPECIAL INTERESSE EMPRESARIAL - ZEIE**

**Art. 96.** As Zonas de Especial Interesse Empresarial - ZEIE são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações, compatíveis com as estratégias estabelecidas para as Macrozonas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 97.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Empresarial - ZEIE são:

- I - promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda;
- II - implementar Operações Urbanas Consorciadas;
- III - ampliar atividades portuárias;
- IV - implantar infraestrutura portuária e retro portuária, considerando a necessidade de revisão da acessibilidade e solução de conflitos de usos e a passagem de acesso ao porto e;
- V - compatibilizar a barreira física do pátio de manobra da Ferrovia com novos usos e atividades.

**Art. 98.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Empresarial A – ZEIE-A são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima: 70%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 10%;
- VI - Gabarito: 2 (dois) pavimentos;
- VII - Altura da Edificação: limitada em 24 (vinte e quatro) metros e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- IX - Graus de Impacto Permitidos: 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

**Art. 99.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Empresarial B – ZEIE-B são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,5;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;
- VI - Gabarito: 12 (doze) pavimentos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VII - Altura da Edificação: limitada em 54 (cinquenta e quatro) metros, interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

**SUBSEÇÃO IV**

**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PÚBLICO - ZEIP**

**Art. 100.** As Zonas de Especial Interesse Público são áreas do território municipal, de propriedade ou interesse público, onde é fundamental a manutenção e qualificação dos espaços livres de uso público ou voltados à implantação de equipamentos públicos.

**Art. 101.** Os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Público - ZEIP são:

I - garantir a reserva de áreas de espaço livre de uso público;

II - fomentar a qualificação dos espaços públicos municipais; e

III - permitir, em consonância com os desígnios dos moradores, a utilização dos espaços de forma que melhor aprouverem as necessidades da região.

**Art. 102.** Os parâmetros urbanísticos e modelos de parcelamento para aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos institucionais nas Zonas de Especial Interesse Público - ZEIP, serão definidos pela Administração Pública, mediante análise e aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**SUBSEÇÃO V**

**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

**Art. 103.** As Zonas Especial de Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal ocupadas por população de baixa renda ou destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art. 104.** São objetivos principais das ZEIS:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e a habitação digna e sustentável;

II - implementar políticas e programas de investimento e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

III - implantar a infraestrutura urbana, visando à melhoria da qualidade de vida da população de menor renda;

IV - aumentar a oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda.

**Art. 105.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,5;

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;

VI - Gabarito: 12 (doze) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: limitada em 47 (quarenta e sete) metros e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-A.

## **SEÇÃO VI**

### **NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO – ND**

**Art. 106.** Os Núcleos de Desenvolvimento são parcelas do Município que se situam em áreas identificadas como potenciais norteadoras para o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável. Para cada núcleo serão definidos índices e parâmetros urbanísticos específicos, assim como instrumentos do Estatuto da Cidade compatíveis com o cumprimento dos seus objetivos.

**Art. 107.** Os Núcleos de Desenvolvimento - ND são:

I - Núcleo de Desenvolvimento A - ND-A: Setor Portal de Jacarenema;

II - Núcleo de Desenvolvimento B - ND-B: Setor Orla de Itaparica;

III - Núcleo de Desenvolvimento C - ND-C: Setor Pescadores;

IV - Núcleo de Desenvolvimento D - ND-D: Setor Ataíde;

V - Núcleo de Desenvolvimento E - ND-E: Setor Canal da Costa;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VI - Núcleo de Desenvolvimento F - ND-F: Setor Alvorada;

VII - Núcleo de Desenvolvimento G - ND-G: Setor Canal Guaranhuns;

VIII - Núcleo de Desenvolvimento H - ND-H: Setor Dique;

IX - Núcleo de Desenvolvimento I - ND-I: Setor Portal Oeste - Trecho de Cobi; e

X - Núcleo de Desenvolvimento J - ND-J: Setor Rural - Rodovia BR 101 e 388.

**SUBSEÇÃO I**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO A – ND-A**

**Art. 108.** O Núcleo de Desenvolvimento A - ND-A compreende um trecho de transição entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema, onde se faz necessária a qualificação do território para viabilizar o acesso e a contemplação dos recursos naturais do Parque.

**Art. 109.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento A - ND-A são:

I - transição controlada entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema (PNMJ);

II - edificação com elaboração de diagnóstico ambiental da área; e

III - estímulo às atividades voltadas ao ecoturismo, turismo sustentável, eventos, convenções, atividades esportivas, terapêuticas, medicinais e correlatas e de apoio à visitação do Parque Natural Municipal de Jacarenema - PNMJ.

**Parágrafo Único.** O Núcleo de Desenvolvimento A - ND-A terá como prioridade a implantação do instrumento de Transferência do Direito de Construir, buscando viabilizar os objetivos preconizados para a mesma.

**Art. 110.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento A - ND-A são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,8;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 45%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 30%;

V - Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 9 (nove) metros;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-F.

**SUBSEÇÃO II**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO B – ND-B**

**Art. 111.** O Núcleo de Desenvolvimento B - ND-B compreende faixa do território municipal localizado na Orla de Itaparica, onde é possível contemplar de forma qualitativa o litoral da região.

**Art. 112.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento B - ND-B são:

I - transição controlada entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema - PNMJ;

II - atividades de comércio e serviço voltadas ao lazer e turismo; e

III - estímulo à realização de Parcerias Público-Privadas para criação de áreas abertas de uso público intercaladas com edificações, visando preservar a permeabilidade visual entre a ES-060 e a praia, valorizando os atributos naturais/paisagísticos da região, e contribuindo para a preservação da praia contra o sombreamento.

**Art. 113.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento B - ND-B são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 25%;

V - Gabarito: 02 (dois) Pavimentos;

VI - Altura da Edificação: limitada em 9 (nove) metros;

VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;

VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

IX - Modelo de Parcelamento: MP-E.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SUBSEÇÃO III**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO C – ND-C**

**Art. 114.** O Núcleo de Desenvolvimento C - ND-C compreende a atual colônia de pescadores da Praia da Costa, cujas características ímpares devem ser preservadas de forma a resguardar o potencial turístico e cultural da região.

**Art. 115.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento C - ND-C são:

- I - preservação da praia quanto ao sombreamento causado pela verticalização excessiva das edificações;
- II - caracterização e solução da situação fundiária da área; e
- III – estímulo às atividades de uso misto (residencial, comercial e serviços), priorizando as voltadas ao lazer e turismo.

**Art. 116.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento C - ND-C são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 2,5;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 60%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 15%;
- V - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e Altura da Edificação, o que for menor;
- VI - Altura da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e Estudos de Sombreamento, o que for menor;
- VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- IX - Modelo de Parcelamento: MP-C.

**SUBSEÇÃO IV**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO D – ND-D**

**Art. 117.** O Núcleo de Desenvolvimento D - ND-D compreende trecho localizado na região do Ataíde, com potencial de qualificação através da verticalização, de forma a garantir a ampliação de eixos de mobilidade importantes para região e criação de grandes áreas livres de uso público.

**Art. 118.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento D - ND-D são:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- I - verticalização sem limite de altura;
- II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;
- III - afastamentos sem vedação, com garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos; e
- IV - implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via.

**Art. 119.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento D - ND-D são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5,0;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;
- VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- X - Modelo de Parcelamento: MP-D.

**SUBSEÇÃO V**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO E – ND-E**

**Art. 120.** O Núcleo de Desenvolvimento E - ND-E compreende trecho do Canal da Costa com potencial de qualificação através da verticalização, de forma a garantir a ampliação de eixos de mobilidade importantes para região, viabilizar a qualificação do canal e criação de grandes áreas livres de uso público.

**Art. 121.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento E - ND-E são:

- I - verticalização sem limite de altura;
- II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;
- III - afastamentos sem vedação, com garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos; e
- IV - implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

V - qualificação dos cursos d'água e canais de drenagem;

VI - favorecimento ao adensamento e verticalização em áreas compatíveis e consolidadas do município.

**Parágrafo Único.** Para viabilizar a qualificação dos canais referidos nesta subseção, não será permitido o recebimento da Transferência do Direito de Construir para os lotes lindeiros aos mesmos, podendo, no entanto, o proprietário exercer a Transferência do Direito de Construir para as outras áreas permitidas no município.

**Art. 122.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento E - ND-E são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários e visual do Convento da Penha, o que for menor;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

## **SUBSEÇÃO VI**

### **NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO F – ND-F**

**Art. 123.** O Núcleo de Desenvolvimento F - ND-F compreende a parcela do território municipal hoje com atividade extrativa mineral, porém em transição para usos residencial e misto, cuja qualificação se faz necessária para redução dos impactos às regiões vizinhas, através de potencial de verticalização, garantindo a criação de eixos de mobilidade para região e criação de grandes áreas livres de uso público.

**Art. 124.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento F - ND-F são:

I - verticalização sem limite de altura;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;
- III - afastamentos sem vedação, com garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos; e
- IV - implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via.
- V - qualificação dos recursos hídricos locais;
- VI - favorecimento ao adensamento e verticalização em áreas compatíveis e consolidadas do município.

**Art. 125.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento F - ND-F são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5,0;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;
- VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

## **SUBSEÇÃO VII**

### **NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO G – ND-G**

**Art. 126.** O Núcleo de Desenvolvimento G - ND-G compreende trecho do Canal Guaranhuns com potencial de qualificação através da verticalização, de forma a garantir a ampliação de eixos de mobilidade importantes para região, viabilizar a qualificação do canal e criação de grandes áreas livres de uso público.

**Art. 127.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento G - ND-G são:

- I - verticalização sem limite de altura;
- II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;
- III - afastamentos sem vedação, com garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via.

V - qualificação dos cursos d'água e canais de drenagem;

VI - favorecimento ao adensamento e verticalização em áreas compatíveis e consolidadas do município.

**Parágrafo Único.** Para viabilizar a qualificação dos canais referidos nesta subseção, não será permitido o recebimento da Transferência do Direito de Construir para os lotes lindeiros aos mesmos, podendo, no entanto, o proprietário exercer a Transferência do Direito de Construir para as outras áreas permitidas no município.

**Art. 128.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento G - ND-G são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

### **SUBSEÇÃO VIII**

#### **NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO H – ND-H**

**Art. 129.** O Núcleo de Desenvolvimento H - ND-H compreende a parcela do município lindeira ao Rio Jucú e ao seu dique, de forma a resguardar sua estrutura e controlar o desenvolvimento em sua proximidade.

**Art. 130.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento H - ND-H são:

I - Ocupação condicionada a estudos específicos tendo em vista as características ambientais da área, e à proximidade ao PNMJ e cursos d'água;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- II - qualificação das áreas públicas;
- III - implantação de áreas verdes; e
- IV - qualificação dos cursos d'água.

**Art. 131.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento H - ND-H são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 45%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 35%;
- V - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VI - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;
- VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- IX - Modelo de Parcelamento: MP-H.

**SUBSEÇÃO IX**

**NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO I – ND-I**

**Art. 132.** O Núcleo de Desenvolvimento I - ND-I compreende trecho de Cobi, com potencial de qualificação através da verticalização, de forma a garantir a ampliação de eixos de mobilidade importantes para região, viabilizar a qualificação do canal e criação de grandes áreas livres de uso público.

**Art. 133.** Os objetivos do Núcleo de Desenvolvimento I - ND-I são:

- I - verticalização sem limite de altura;
- II - alinhamentos adequados à ampliação dos eixos de mobilidade;
- III - afastamentos sem vedação, com garantia de ampliação da largura e qualificação dos passeios públicos; e
- IV - implantação de áreas verdes nas áreas permeáveis frontais, para qualificação visual da via.
- V - qualificação dos cursos d'água e canais de drenagem; e
- VI - favorecimento ao adensamento e verticalização em áreas compatíveis e consolidadas do município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo Único.** Para viabilizar a qualificação dos canais referidos nesta subseção, não será permitido o recebimento da Transferência do Direito de Construir para os lotes lindeiros aos mesmos, podendo, no entanto, o proprietário exercer a Transferência do Direito de Construir para as outras áreas permitidas no município.

**Art. 134.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento I - ND-I são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,5;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5,0;

III - Taxa de Ocupação Máxima: 45%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 30%;

VI - Gabarito: limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VII - Altura da Edificação: limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento e interferência em cones aeroviários, o que for menor;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

## **SUBSEÇÃO X**

### **NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO J – ND-J**

**Art. 135.** O Núcleo de Desenvolvimento J – ND-J compreende parcelas do território municipal lindeiro às Rodovias BR-101 e 388, destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais, logísticas e indústrias de transformação com baixo potencial poluidor, visando ao fortalecimento econômico do Município, mas respeitando o potencial turístico e natural da região.

**Art. 136.** Os objetivos das Núcleo de Desenvolvimento J – ND-J são:

I - promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda;

II - implementar Operações Urbanas Consorciadas;

III - ampliar atividades portuárias;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IV - implantar infraestrutura portuária e retro portuária, considerando a necessidade de revisão da acessibilidade e solução de conflitos de usos e a passagem de acesso ao porto e;

V - compatibilizar a barreira física do pátio de manobra da Ferrovia com novos usos e atividades.

**Art. 137.** Os parâmetros urbanísticos do Núcleo de Desenvolvimento J - ND-J são:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5;

IV - Taxa de Ocupação Máxima: 50%;

V - Taxa de Permeabilidade Mínima: 20%;

VI - Gabarito: 2 (dois) pavimentos;

VII - Altura da Edificação: limitada em 24 (vinte e quatro) metros;

VIII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;

IX - Graus de Impacto Permitidos: 3, 4 e 5, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e

X - Modelo de Parcelamento: MP-F.

## **SEÇÃO VII**

### **ZONA AGRO SUSTENTÁVEL – ZAS**

**Art. 138.** As Zonas Agro Sustentáveis são parcelas do Município de Vila Velha onde se buscará implementar um conjunto de atividades turísticas, desenvolvidas no meio rural, comprometidas com a produção agropecuária, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo o patrimônio cultural e natural da comunidade

**Art. 139.** Os objetivos da Zona Agro Sustentável - ZAS são:

I - implementar a produção turística rural;

II - preservar as atividades produtivas nativas de áreas rurais;

III - valorizar a vida no campo e da cultura local;

IV - qualificar a utilização dos recursos naturais;

V - promover áreas de atividades turísticas voltadas ao descanso e lazer;

VI - promover a agroindústria de baixo impacto e o comércio a ela vinculado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 140.** Os parâmetros urbanísticos da Zona de Agro Sustentável - ZAS são:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;
- III - Taxa de Ocupação Máxima: 25%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima: 50%;
- V - Gabarito: 04 (quatro) Pavimentos;
- VI - Altura da Edificação: limitada em 15 (quinze);
- VII - Altura Máxima da Edificação: limitada por interferência em cones aeroviários;
- VIII - Graus de Impacto Permitidos: 1, 2 e 3, atendidas as demais condições previstas nesta Lei; e
- IX - Modelo de Parcelamento: MP-I.

**CAPÍTULO IV**

**DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO**

**SEÇÃO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 141.** O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, observadas as normas gerais constantes da legislação estadual e federal aplicável.

§1º Poderão ser objetos de parcelamento urbano os imóveis situados no perímetro urbano delimitado nesta Lei.

§2º Os parcelamentos aprovados por meio de Decretos Municipais já registrados anteriormente a esta Lei, serão executados pelas regras previstas no próprio decreto.

**Art. 142.** O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento ou desmembramento.

§1º Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento, 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, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§3º Considera-se lote, o terreno servido de infraestrutura básica, originário de parcelamento do solo, cujas dimensões atendam aos modelos de parcelamento e normas preconizadas nesta Lei.

§4º Considera-se gleba, o terreno que não é originário de loteamento.

**Art. 143.** Ficam definidos os Modelos de Parcelamento conforme estabelecido abaixo, a serem respeitados nos parcelamentos a serem aprovados por esta municipalidade:

I - Modelo de Parcelamento A - MP-A: área de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 (cinco) metros;

II - Modelo de Parcelamento B - MP-B: área de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 (dez) metros;

III - Modelo de Parcelamento C - MP-C: área de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 (dez) metros;

IV - Modelo de Parcelamento D - MP-D: área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 (doze) metros;

V - Modelo de Parcelamento E - MP-E: área de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 (quinze) metros;

VI - Modelo de Parcelamento F - MP-F: área de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 (quinze) metros;

VII - Modelo de Parcelamento G - MP-G: área de 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00 (vinte) metros;

VIII - Modelo de Parcelamento H - MP-H: área de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros; e

IX - Modelo de Parcelamento I - MP-I: área de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

§1º Cada zona urbana terá seu Modelo de Parcelamento incluído dentre os parâmetros urbanísticos.

§2º Quando localizado em esquina, a testada do lote deverá ser acrescida do valor do afastamento frontal aplicável aos Modelos de Parcelamento previstos para a zona, exceto para os casos de regularização de edificações.

**Art. 144.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

II - em áreas de sítios arqueológicos e Zonas de Especial Interesse Ambiental A – ZEIA-A;

III - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;

VI - em várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa;

VII - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; e

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

**Art. 145.** Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre.

**Art. 146.** Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a 5 (cinco).

**Art. 147.** Município em casos de necessidade e interesse público, poderá prolongar ou abrir vias públicas por meio de desapropriação, recebimento em doação ou utilizando-se de instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.

**Parágrafo Único.** Os imóveis lindeiros ou resultantes da abertura da via, se e quando parcelados ou edificados, deverão submeter-se às disposições e trâmites previstos na legislação municipal aplicável levando-se em conta a situação inicial da gleba, ou seja, antes do prolongamento ou abertura das vias.

## **SEÇÃO II**

### **DO LOTEAMENTO**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

**Art. 148.** Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta subseção.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 149.** As áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% da gleba útil parcelável a ser loteada, na seguinte proporção:

I - 5% destinados à implantação de equipamentos comunitários;

II - 5% destinados a espaços livres de uso público;

III - 25% destinados a sistema viários.

§1º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% da gleba útil loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de Equipamentos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público.

§2º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem 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 12,00 (doze) metros.

§3º Por decisão do executivo municipal, as áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão se localizar em outra gleba de interesse do Município sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 12,00 (doze) metros.

**Art. 150.** Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos estruturantes e eixos de dinamização, o seu parcelamento deverá respeitar a profundidade máxima dos lotes de 200 (duzentos) metros.

**Parágrafo Único.** Nos casos em que os fundos das áreas não tiverem acesso ao sistema viário, à profundidade dos lotes poderá ser maior que 200 (duzentos) metros.

**Art. 151.** Os loteamentos a ser aprovados limítrofes a margem de encostas de vales e áreas de interesse ambiental deverão conter via de contorno ou faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas, contendo uma borda com arborização e tratamento paisagístico entre a via e a área ambiental, possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

§1º A via de contorno ou faixa ciclável deverá ter dimensões mínimas para uma via local municipal.

§2º A faixa ciclável poderá estar inserida na área de borda arborizada e com tratamento paisagístico.

**Art. 152.** São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 153.** São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal.

**Art. 154.** Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

**Parágrafo Único.** Poderão ser aceitos terrenos naturalmente com declividades superiores, mediante trabalhos de movimentação de terra necessários para observância do caput deste artigo a serem realizados pelo empreendedor.

**Art. 155.** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**Parágrafo Único.** Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.

**Art. 156.** As ruas previstas para os novos loteamentos, que terminem nas divisas da gleba, deverão viabilizar futuros prolongamentos.

**Parágrafo Único.** Em novos empreendimentos, contíguos às divisas de loteamentos existentes, tanto o prolongamento das vias quanto a solução de retorno daquelas que não sofrerão continuação deverão obedecer às diretrizes urbanísticas.

**Art. 157.** A praça de retorno das ruas sem saída, terá diâmetro definido nas diretrizes urbanísticas.

**Art. 158.** Os lotes terão suas dimensões definidas de acordo com o modelo de parcelamento onde estiverem inseridos.

**Art. 159.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), perímetro máximo de 600 m (seiscentos metros) e área máxima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Parágrafo Único.** Nos casos em que a topografia inviabilize a observância do caput poderão sofrer adequações mediante parecer técnico do setor competente e aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**Art. 160.** O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- II - implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- IV - implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- V - pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.
- VI - arborização dos canteiros centrais, das rotatórias e das áreas verdes;
- VII - nivelamento dos passeios públicos; e
- VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

**Parágrafo Único.** O empreendedor deverá ainda estabelecer o sistema de coleta e tratamento dos resíduos da construção civil gerados durante a implantação do loteamento.

**Art. 161.** Ao longo das faixas de domínio público, das vias públicas, rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório à reserva de uma faixa non aedificandi de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, destinada a integrar o sistema de circulação.

**Parágrafo Único.** A referida faixa non aedificandi, no caso de linhas de transmissão de energia elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

**Art. 162.** A arborização das vias e das áreas verdes deve ser feita de acordo com as normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

**Parágrafo Único.** O projeto de arborização deverá ser compatível com os projetos complementares de infraestrutura e de fiação aérea dos empreendimentos e deverá ser elaborado em mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo de acordo com o solicitado pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

## **SUBSEÇÃO II**

### **DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 163.** O Loteamento de acesso controlado com fim residencial, misto, ou empresarial, caracteriza-se pelo perímetro fechado, separado da área loteada da malha viária urbana ou área de terceiros.

**Art. 164.** Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão ser localizadas fora do perímetro do loteamento de acesso controlado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 165.** O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por Instrumento de Concessão de Uso de Bens Públicos, onde serão estabelecidos os encargos do Concessionário relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

**Parágrafo Único.** A permissão de uso referida no caput será outorgada, de forma onerosa, a uma associação de titulares de direitos reais, legalmente constituída.

**Art. 166.** Para a concessão de uso do sistema viário e infraestrutura interna do loteamento de acesso controlado, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e/ou adquirentes de lotes, que depois de constituída assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

**§1º** Junto com o pedido de diretrizes urbanísticas do loteamento, o interessado deverá solicitar o controle de acesso do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel do sistema viário e infraestrutura interna do loteamento.

**§2º** Na aprovação final do loteamento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes; e
- b) Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de uso.

**§3º** A Concessão de Uso de Bens Públicos terá validade por vinte anos, renováveis por igual prazo, sucessivamente, a cada vencimento, desde que cumpridos os encargos atribuídos à Associação estabelecida para o Loteamento.

**§4º** A Associação exercerá a representação ativa e passiva, judicial ou extrajudicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, proprietários ou adquirentes de lotes, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o caput, observado que as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação são regidas pelo seu estatuto social aprovado por no mínimo 2/3 dos titulares de direitos reais.

**Art. 129.** O fechamento do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública do Município.

**Parágrafo único.** Deverá prever a possibilidade de integração futura das vias do loteamento de que trata este artigo com o sistema viário existente ou projetado.

**Art. 130.** A Concessão de Uso de Bens Públicos no loteamento de acesso controlado poderá ser suspensa caso haja justificativas técnicas que comprovem sua necessidade para viabilizar a expansão urbana.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 131.** A concessão de uso de áreas do loteamento de acesso controlado não poderá impedir o acesso para prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, pelas suas concessionárias.

**Art. 132.** Os proprietários, bem como os titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

**Art. 133.** O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, desde que 50% (cinquenta por cento) vazado ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunde e separe o loteamento.

§1º Ao longo do perímetro externo do muro de fechamento do loteamento deverá ser implantado via de contorno para integrar o empreendimento ao território, podendo ser descontado o percentual mínimo destinado ao sistema viário do loteamento; e

§2º Deverá ser prevista uma faixa de área verde com tratamento paisagístico ao longo do perímetro externo de fechamento do loteamento, entre a caixa da via de contorno e o muro do loteamento.

**Art. 134.** A Concessão de Uso de Bens Públicos no loteamento de acesso controlado será suspensa caso o Concessionário dê ao empreendimento destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

**Art. 135.** A gestão do loteamento de acesso controlado implica que a manutenção da infraestrutura básica fica a cargo do Concessionário, custeada por todos os titulares de lotes, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação a cada lote, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção correspondente aos lotes não alienados.

**Art. 136.** A concessão poderá ser dada aos loteamentos que obtiveram a sua aprovação através de Decreto Municipal e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis até a aprovação desta Lei, seguindo as normas previstas nessa Subseção.

**Art. 137.** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos de acesso controlado deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos previstos nesta Lei.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Art. 167.** O processo de aprovação dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, ambientais e da mobilidade urbana.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo Único.** As diretrizes ambientais serão elaboradas pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

**Art. 168.** A solicitação das diretrizes urbanísticas será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, contendo a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais;

V - planta planialtimétrica da gleba ou lote, georreferenciada no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação das propriedades lindeiras, área e demais elementos de descrição e caracterização de imóveis;

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 200,00m (duzentos metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1 - nascentes, praias, cursos d'água, lagoas, reservatórios d'água naturais e bens e manifestações de valor histórico e natural;

2 - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural;

3 - construções existentes com a indicação de suas atividades e em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4 - ferrovias, rodovias e dutovias e de suas faixas de domínio;

5 - arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6 - serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada.

c) o tipo de uso predominantemente a que o loteamento se destina.

VI - arquivo digital da planta planialtimétrica descrita no inciso V.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 169.** Nos projetos de parcelamento do solo que envolvem terreno de marinha, seus acrescidos e marginais, deverão ser solicitadas instruções ao órgão competente.

**Art. 170.** Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

**Art. 171.** A Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, ouvidos os Órgãos que vierem a ser necessários, formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterà no mínimo:

- I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor Municipal;
- II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, próximas ao loteamento pretendido;
- III - a indicação dos bens identificados como de interesse de preservação;
- IV - a delimitação das ZEIA, Áreas de Proteção Ambiental (APA), Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal;
- V - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público;
- VI - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- VII - as faixas não edificáveis de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão; e
- VIII - as faixas não edificáveis ao longo dos canais, rios e córregos.

**Art. 172.** As diretrizes urbanísticas fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 04 (quatro) anos.

**Parágrafo Único.** As diretrizes urbanísticas, dentro do prazo acima estipulado, podem sofrer alterações, caso a legislação pertinente se altere em seu prazo de vigência ou haja interesse público justificado.

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA**

**Art. 173.** Deverá ser elaborado Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU para loteamentos, antes de sua aprovação final.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 174.** A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas e a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e cópia de comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais;

V - comprovação de abertura de processo de licenciamento ambiental;

VI - declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba ou lote a ser parcelado;

VII - projeto preliminar do parcelamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, elaborado sobre o levantamento planialtimétrico de que trata o inciso I do artigo 205 desta Lei e assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo os seguintes elementos:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia; e

d) quadro demonstrativo, contendo a área total do loteamento, as áreas úteis, públicas e comunitárias.

VIII - anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

IX - arquivo digital do projeto descrito no inciso VII.

**Art. 175.** Julgadas satisfatórias as condições técnicas e formais propostas no EVU e satisfeitos os aspectos referentes ao regime urbanístico, traçado e equipamentos urbanos e comunitários, o mesmo será aprovado, sendo fornecida cópia autenticada ao interessado, contendo a data de aprovação, juntamente com advertência de que o documento não tem valor para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º.** No carimbo das plantas referidas neste artigo deve constar, como título e em destaque, a expressão "Estudo de Viabilidade Urbanística".

**§2º.** O EVU aprovado poderá sofrer alterações, caso a legislação pertinente se altere em seu prazo de vigência ou haja interesse público justificado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SUBSEÇÃO V**

**DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**

**Art. 176.** Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, após obtenção de Licença Ambiental Prévia da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Meio Ambiente.

**Art. 177.** A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, o EVU aprovado e a seguinte documentação mínima:

- I - certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;
- II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;
- III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;
- IV - certidão negativa dos tributos municipais;
- V - licença ambiental prévia, emitido pelo órgão ambiental competente;
- VI - declaração das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- VII - projeto do loteamento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:
  - a) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - c) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
  - d) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;
  - f) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;
  - g) quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas de lotes, áreas públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.
- VIII - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, em escala legível;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

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

- a) denominação, área, situação, 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;

X - arquivo digital contendo todos os documentos elencados anteriormente.

**SUBSEÇÃO VI**

**DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 178.** Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

I - expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;

III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-las.

**Art. 179.** Preenchidos os requisitos dispostos no Artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que editará Decreto de aprovação do loteamento.

**SUBSEÇÃO VII**

**DO REGISTRO DO LOTEAMENTO**

**Art. 180.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 181.** O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 182.** Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Art. 183.** O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

**Art. 184.** Os espaços livres de uso público, as vias e praças, e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, constantes do projeto e do descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do Artigo 23, da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo Único.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

### **SUBSEÇÃO VIII**

#### **DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO**

**Art. 185.** É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 186.** A concessão do Alvará de Licença para início das obras para construção do loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal no processo administrativo de aprovação, observado o loteamento aprovado e a seguinte documentação mínima:

I - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação;

II - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

III - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelo órgão competente - CESAN, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

IV - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos coletores, assim como o local de lançamento, conforme:

a) planta baixa em escala legível, onde será traçado ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras;

b) perfis longitudinais de cada trecho, em escala legível, apresentando o “greide” de rua e o coletor, sendo necessário cotar a profundidade de cada poço de visita existente, sobre a linha que o representa, devendo ser expresso ainda, na parte superior do coletor, o número do trecho e seu comprimento e, na parte inferior, separados por traços de união, diâmetro, a vazão e a declividade correspondente;

c) memorial descritivo e justificativo da solução apresentada e especificações de materiais a serem empregados, em documentos digitalizados ou datilografados, bem como as planilhas de cálculo, todas assinadas pelo autor do projeto;

d) projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo a suas medidas, padrões e normas.

V - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pelo órgão municipal competente;

VI - projetos especiais, tais como: obras de arte e muro de contenção, a critério do órgão municipal competente, quando for o caso;

VII - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, constando de, no mínimo:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem e preparo do solo;

c) assentamento de meios-fios e obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturas e paisagísticas das vias;

d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

e) implantação das redes de escoamento de águas públicas e iluminação Pública, quando for o caso;

f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

VIII - Licença Municipal de Instalação – LMI; e

IX - arquivo digital contendo todos os documentos elencados anteriormente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 187.** O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da 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, por período não superior a dois anos.

**§3º** Durante as obras de implantação do loteamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa de, no mínimo, 3,00 m x 9,00 m, informando: nomes, títulos, registros, endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução do parcelamento, bem como nome do empreendimento e sua área total, número total de seus lotes e do respectivo alvará de licença para início do parcelamento do solo urbano.

**§4º** A placa de que trata o §3º deste artigo, deverá seguir o padrão definido pela Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano.

**§5º** É obrigatório manter no local das obras do loteamento, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará e licença ambiental.

**Art. 188.** A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

**Art. 189.** A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes.

**Parágrafo Único.** A hipoteca poderá ser substituída por apólice de seguro garantia, em favor do Município de Vila Velha, em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura.

**Art. 190.** A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento), quando concluída a abertura das vias e a demarcação dos lotes;

II - 10% (dez por cento), quando concluído o assentamento de meio-fio;

III - 10% (dez por cento), quando concluídas as obras de drenagem

IV - 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

V - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo Único.** O início de edificações, nos novos loteamentos, somente será permitido após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e do término das obras de implantação, e após emissão do alvará de conclusão de infraestrutura e licença ambiental de operação pelo órgão licenciador.

**SEÇÃO III**

**DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL**

**Art. 191.** Os loteamentos destinados a uso empresarial deverão estar localizados nas Zonas de Especial Interesse Empresarial.

**Art. 192.** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverá ser observado o modelo de parcelamento do local;

II - quanto às condicionantes ambientais, conforme tipologia a ser instalada e por meio de um Termo de Referência a ser definido pela Secretaria Municipal ou Estadual responsável pela gestão do Meio Ambiente.

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

a) 15% (quinze por cento) para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;

c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

IV - quanto à infraestrutura básica:

a) Implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

b) Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) Implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

d) Implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

e) Pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

**§1º** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400m (quatrocentos metros) de comprimento e área máxima de 80.000 m<sup>2</sup>.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§2º Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a porcentagem de área pública poderá ser no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento), mantida a proporção mínima estabelecida nas letras b e c do inciso III deste Artigo.

**Art. 193.** Os loteamentos empresariais limítrofes às áreas de interesse ambiental deverão conter via de contorno ou faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas, contendo uma borda com arborização e tratamento paisagístico entre a via e a área ambiental, possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental

**Parágrafo Único.** A faixa ciclável deverá ter dimensões mínimas para uma via local municipal e poderá estar inserida na área de borda arborizada e com tratamento paisagístico.

**Art. 194.** A aprovação, o registro e a implantação dos loteamentos empresariais deverão respeitar os procedimentos indicados para os loteamentos previstos nesta Lei.

**Art. 195.** O funcionamento dos loteamentos empresariais, além do disposto nesta e demais Leis sobre o assunto, deverá apresentar anualmente junto ao Licenciamento Ambiental de suas empresas componentes, o sistema de coleta de resíduos gerados pelo funcionamento de suas atividades.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 196.** As glebas em processo de desmembramento, inseridas no perímetro urbano, superiores a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverão destinar, no mínimo, 10% da área útil parcelável da gleba para equipamentos comunitários, espaços livres de uso público ou ampliação do sistema viário municipal.

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 197.** O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, à Prefeitura Municipal, contendo a seguinte documentação mínima:

- I - certidão de ônus atualizada da gleba, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;
- II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba;
- III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor dos projetos e comprovante de pagamento;
- IV - certidão negativa dos tributos municipais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

V - projeto do desmembramento, georreferenciado no datum SIRGAS 2000 ou WGS 84, em escala legível, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, contendo as seguintes indicações e informações:

a) indicação na gleba total do desmembramento objeto do pedido:

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

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

3 - de construções existentes.

b) o tipo de uso predominante a que o desmembramento se destina;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões e numeração;

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

e) quadro demonstrativo da área total, discriminando as áreas de lotes e das áreas públicas, com a respectiva localização e percentuais; e

f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários, nos casos definidos no artigo 185 desta Lei.

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

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

b) a descrição do desmembramento com as características; e

c) a indicação das áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento nos casos definidos no artigo 185 desta Lei.

VII – arquivo digital do projeto descrito no inciso VI.

**Art. 198.** Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos estruturantes e eixos de dinamização, em que os fundos das áreas não tiverem acesso ao sistema viário, à profundidade dos lotes poderá ser maior que 200,00 (duzentos) metros, limitado a 400,00 (quatrocentos) metros.

**Art. 199.** Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários a serem doados não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

**Parágrafo único.** Os espaços livres de uso público deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**SUBSEÇÃO II**

**DO REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO**

**Art. 200.** A aprovação do projeto de remembramento ou desdobro será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, contendo a seguinte documentação mínima:

I - certidão de ônus atualizada da gleba ou lote, emitida pelo Registro Geral de Imóveis do município;

II - documentação pessoal ou constitutiva do proprietário da gleba ou lote;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e cópia de comprovante de pagamento;

IV - certidão negativa dos tributos municipais;

VII – projeto de remembramento ou desdobro;

VIII – arquivo digital do projeto descrito no inciso VII;

IX – cópia de contratos de permuta do imóvel, devidamente registrados, quando necessário.

§1º Considera-se remembramento a alteração das dimensões de glebas ou lotes e que implique em junção, seguida ou não de subdivisão, de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos percentuais de espaços livres de uso público ou de áreas destinadas a equipamentos comunitários, desde que os lotes sejam contíguos e pertencentes ao mesmo proprietário.

§2º Considera-se desdobro a alteração das dimensões de lotes pertencentes a loteamento aprovado pela municipalidade e que implique em redivisão de lote, sem alteração do sistema viário, dos percentuais de espaços livres de uso público ou de áreas destinadas a equipamentos comunitários.

**Art. 201.** Aplicam-se ao remembramento, no que couberem, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento, estabelecidos na Seção II.

**Art. 202.** Os remembramentos e desdobros serão realizados por intermédio de emissão de certidão do Responsável pelo setor de Planejamento Urbano da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

§1º Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será sempre adotado o índice da gleba de maior testada para a via pública.

§2º No caso de aprovação de desdobro de lote onde há edificação com certificado de conclusão e registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis, a aprovação dependerá do atendimento aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente, de forma a não tornar a edificação regular em irregular.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§3º As glebas em processo de rememoração, superiores a 10.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverão destinar, no mínimo, 10% da área útil parcelável da gleba para equipamentos comunitários, espaços livres de uso público.

**SEÇÃO V**

**DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 203.** A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - vias de circulação pavimentadas, meio fio e sarjeta;

II - soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V - rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados), com testada mínima de 05 (cinco) metros.

§2º O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelo Órgão responsável pela Mobilidade Urbana.

**Art. 204.** As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79, 9.785/99 e nesta lei, serão determinadas especificadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 205.** A Administração Municipal cuidará para garantir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

**Art. 206.** A aprovação de loteamentos de interesse social obedecerá ao rito processual da aprovação de demais loteamentos.

**Art. 207.** Os loteamentos de interesse social só poderão ser aprovados em Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**CAPÍTULO V**

**DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 208.** Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

**Art. 209.** A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através do Setor responsável pela aprovação e ocorrerá sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - condomínio por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento;

IV - condomínio por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de uso misto de comércio, serviços e residencial; e

V - condomínio empresariais, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

**§1º** Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

**§2º** As frações dos condomínios de unidades autônomas, aprovados pela Prefeitura, são consideradas indivisíveis.

**§3º** No Registro de Imóveis do projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificado a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão em lotes.

**Art. 210.** As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios:

I - os condomínios, por unidades autônomas para fins residenciais e mistos deverão observar as seguintes dimensões:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

a) Dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e

b) Área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

II - os condomínios empresariais deverão observar as seguintes dimensões:

a) Dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e

b) Área máxima de 200.000 m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados).

§1º As Zonas de Especial Interesse Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

**Art. 211.** Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior de 10.000 m<sup>2</sup> e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000 m<sup>2</sup>, com exceção dos residenciais multifamiliares com no máximo 8 (oito) unidades, estes dispensados das exigências deste Inciso;

II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades autônomas ou mais de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);

III - para os condomínios previstos nesta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV - a delimitação das Zonas de Especial Interesse Ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

VI - propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VII - observar as exigências de vagas de garagens dispostas para os casos de condomínio por unidades autônomas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros de controle urbanístico conforme zoneamento onde inseridos;

IX - As vias principais de acesso ao condomínio deverão possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 06 (seis) metros de largura, a entrada principal de veículos deverá apresentar condições mínimas para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - Nas esquinas e nos canteiros centrais internos aos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou as que as substituïrem;

XI - O afastamento mínimo lateral das unidades em relação aos limites da unidade autônoma, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, excetuando-se a tipologia de casas geminadas, deverá ser de 1,50 (um e meio) metro;

XII - O afastamento mínimo de fundos das unidades em relação aos limites da unidade autônoma, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, deverá ser de 3,00 metros; e

XIII - a quota de terreno para cada unidade deverá atender ao Modelo de Parcelamento da zona.

§1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Especial Interesse Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§3º A implantação do condomínio por unidades autônomas não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**Art. 212.** É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e de execução de calçadas.

**Art. 213.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 214.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos para lazer e recreação.

§2º A concessão do certificado de conclusão para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infraestrutura e as relativas às edificações e instalações das áreas de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 215.** Os condomínios empresariais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

## **SEÇÃO II**

### **DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES**

**Art. 216.** Considera-se condomínio de lotes o conjunto das frações ideais, proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, se restringindo a construção das edificações de uso comum do condomínio.

§1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato da instituição.

§2º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

§3º No Registro de Imóveis do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificado a condição de uso da área privativa de cada condômino, conforme aprovação da Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano.

§4º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio por unidades autônomas, respeitada a legislação urbanística.

§5º No Registro de Imóveis do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificado a condição de uso da área privativa de cada condômino, conforme aprovação da PMVV.

**Art. 217.** As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios:

I - Dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e

II - Área máxima de 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§1º As Zonas de Especial Interesse Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

**Art. 218.** Os condomínios de lotes deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior de 10.000 m<sup>2</sup> e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000 m<sup>2</sup>;

II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades autônomas ou mais de 15.000m<sup>2</sup>;

III - para os condomínios previstos nesta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV - a delimitação das Zonas de Especial Interesse Ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

VI - propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VII - observar as exigências de vagas de garagens dispostas para cada tipo de edificação a ser implantada nas frações ideais;

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros de controle urbanístico conforme zoneamento onde inseridos;

IX - As vias principais de acesso ao condomínio deverão possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 06 (seis) metros de largura, a entrada principal de veículos deverá apresentar condições mínimas para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - Nas esquinas e nos canteiros centrais internos aos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou as que as substituïrem; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

XI - A quota de terreno para cada fração ideal deverá atender ao Modelo de Parcelamento da zona urbana.

§1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Especial Interesse Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§3º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**Art. 219.** É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e de execução de calçadas.

**Art. 220.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 221.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, antes do início da construção das edificações nas frações ideais.

§1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos para lazer e recreação.

§2º A concessão do certificado de conclusão fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infraestrutura e as relativas às edificações e instalações das áreas de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 222.** Os condomínios de lotes voltados a edificações industriais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**CAPÍTULO VI**

**DA FISCALIZAÇÃO E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS**

**SEÇÃO I**

**DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 223.** A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo e de condomínios será exercida pela Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano, através de seus agentes fiscalizadores.

**Art. 224.** Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar sempre que for necessária a vistoria necessária para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras;

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

**Art. 225.** Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, relativos ao parcelamento do solo, o proprietário será notificado para corrigi-la.

**Art. 226.** As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionarão o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

**Parágrafo Único.** O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o disposto no Código de Edificações Municipal.

**Art. 227.** A Prefeitura determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 228.** As vistorias serão feitas por servidores designados pelo Poder Executivo Municipal, que procederão às diligências necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

## **SEÇÃO II**

### **DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS**

**Art. 229.** A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo e condomínio por unidades autônomas deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal responsável pelo Desenvolvimento Urbano, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

**Art. 230.** Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

**Art. 231.** O prazo para a concessão do Alvará de Conclusão das Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

**Art. 232.** Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA MOBILIDADE URBANA MUNICIPAL**

**Art. 233.** A rede viária do Município compõe a estrutura urbana e dispõe da seguinte hierarquia viária, em consonância com o Código Brasileiro de Trânsito:

I - vias urbanas:

- a) Via de trânsito rápido: via caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- b) Via arterial: via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- c) Via coletora: via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade; e
- d) Via local: via caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

II - vias rurais:

- a) Rodovias: via rural pavimentada; e
- b) Estradas: via rural não pavimentada.

**Parágrafo único.** A especificação da categoria de cada via que compõe a rede viária do município, conforme definição do caput deste Artigo será regulamentada através de Decreto Municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

**Art. 234.** Os objetivos prioritários da estruturação do sistema viário do Município são:

I - implantar uma estrutura básica de circulação em curto prazo e que possa ser válida a médio e longo prazo, integrando os diversos setores entre si, principalmente os acessos interbairros, propiciando ligações que descongestionem os Centro de Vila Velhas dos distritos de Itaipava e Itaoca e da Sede do Município;

II - hierarquizar o sistema viário existente prevendo, sempre que possível tecnicamente, a reserva de faixa para ciclovia;

III - compatibilizar o tráfego de veículos com o uso do solo e as características das vias;

IV - atender em médio prazo a demanda por transporte coletivo, conferindo prioridade às rotas de transporte coletivo no sistema viário;

V - garantir a segurança nas diferentes modalidades de deslocamentos;

VI - buscar a otimização do uso do sistema viário existente, por meio de obras de complementação, ligação e ajustes;

VII - propiciar um desenho do viário urbano que crie espaços favoráveis à segurança do pedestre, priorizando o tratamento das calçadas;

VIII - compatibilizar a preservação ambiental com as necessidades de circulação, evitando que as obras viárias construídas sejam vetores para a indução de uma ocupação indesejada e;

IX - priorizar a utilização de materiais e métodos e projetos que permitam a permeabilidade do solo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**CAPÍTULO VIII**

**DA INFRAESTRUTURA URBANA**

**SEÇÃO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 235.** É competência do Poder Executivo o gerenciamento, normatização e manutenção dos seguintes serviços de infraestrutura urbana:

I - drenagem de águas pluviais;

II - limpeza e desassoreamento de rios, córregos e canais;

III - limpeza de áreas públicas de uso coletivo, como: praças, parques, áreas de esporte e lazer;

IV - guias, sarjetas e meio-fio;

V - pavimentação;

VI - leitos carroçáveis e calçadas;

VII - iluminação pública;

VIII - rede de abastecimento de água;

IX - rede coletora de esgoto; e

X - coleta de lixo, priorizando a coleta seletiva, a reciclagem e a redução da geração de resíduos sólidos.

**Art. 236.** O Poder Executivo deverá suprir a demanda por infraestrutura na medida de suas possibilidades, procurando priorizar nas suas ações a execução de obras de infraestrutura que levem em consideração:

I - a preservação ambiental;

II - áreas de risco iminente;

III - atendimento ao interesse social;

IV - áreas sujeitas a inundações e;

V - proporcionar segurança, saúde e bem-estar da população.

**Art. 237.** Compete ao Poder Executivo elaborar e implementar os planos e as obras necessárias de infraestrutura para o Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO II**

**DO SISTEMA DE SANEAMENTO INTEGRADO**

**Art. 238.** Os serviços de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto fazem parte do conjunto de ações de saneamento básico que visam à preservação da saúde pública, a preservação ambiental e o conforto e bem-estar da população.

**Art. 239.** Os princípios norteadores da prestação de serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário são:

I - universalidade do atendimento;

II - qualidade dos serviços;

III - acessibilidade às redes, independentemente de sua condição social; e

IV - oferta conforme a necessidade.

**Art. 240.** A fixação dos tributos e preços públicos como contrapartida à prestação dos serviços públicos deve ter como base à progressividade conforme o consumo e a capacidade de pagamento, além de propiciar o equilíbrio econômico-financeiro da entidade operadora e desestimular o desperdício.

**Art. 241.** O Município elaborará diretrizes para a implantação de sistemas de coleta e reuso de água da chuva em equipamentos públicos e em empreendimentos habitacionais implantados com recursos públicos.

**CAPÍTULO IX**

**DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**SEÇÃO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 242.** São instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano do Município:

I - instituição de zonas especiais de interesse social;

II - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

III - Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

IV - direito de superfície;

V - direito de preempção;

VI - outorga onerosa do direito de construir;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - consórcios imobiliários;
- X - desapropriação com pagamento da dívida pública;
- XI - estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XII - Arrecadação de Bem Vago;
- XVIII - Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural e Natural;
- XIX - Instrumentos de preservação da paisagem;
- XX - Desapropriação por interesse social ou utilidade pública; e
- XXI - Requisição.

**Art. 243.** São instrumentos de Política de Desenvolvimento Fundiário do Município:

- I - legitimação fundiária;
- II - demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- III - legitimação de posse.
- IV - concessão de direito real de uso;
- V - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI - assistência técnica e administrativa gratuita para propositura de ações coletivas de usucapião urbana, em colaboração com associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados; e
- VII - demais instrumentos previstos na Lei Federal 13.465/17.

## **SEÇÃO II**

### **DA INSTITUIÇÃO DE ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

**Art. 244.** As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal ocupadas por população de baixa renda, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização com uso de recursos públicos e privados oriundos de compensações urbanísticas e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e serão instituídas com tais finalidades, a critério do Poder Executivo, observado o Zoneamento previsto nesta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO III**

**DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 245.** Ficam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, todos os imóveis que não atendam à função social da propriedade imobiliária pela não edificação, subutilização ou não utilização do solo.

§1º Considera-se solo urbano subutilizado quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona.

§2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

- a) utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- b) que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- c) de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- d) ocupados por clubes, associações de classe, entidades religiosas e filantrópicas sem fins lucrativos, associações de moradores e movimentos comunitários;
- e) de propriedade de cooperativas habitacionais.

§3º Exclui-se da classificação do caput deste Artigo os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial ou inventário, desde que comprovada à impossibilidade de utilização do mesmo.

§4º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de cinco anos.

§5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta Lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

**Art. 246.** Os proprietários dos imóveis situados nas zonas indicadas no Artigo anterior, serão notificados pelo Município para dar destinação regular aos imóveis, conforme estabelecido nesta Lei ou legislação correlata.

§1º A notificação far-se-á:

- a) por funcionário da fiscalização de posturas municipais ao proprietário do imóvel; sendo a notificação pessoal para os proprietários que residam no Município de Vila Velha e por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de Vila Velha;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

b) por edital cuja publicação será determinada pelo Secretário de Serviços Urbanos, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea “a”.

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º Os proprietários notificados somente poderão apresentar pedidos de aprovação, no máximo, de dois projetos para o mesmo lote.

§4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§5º As edificações enquadradas no parágrafo quarto do Artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§6º Em empreendimentos de grande porte, assim considerados aqueles que ocupem imóvel com área superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§7º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste Artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§8º A notificação referida no caput deste Artigo deverá ser averbada no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente e somente será baixada após a emissão de licenciamento de obra concedido pelo Município, devendo o interessado solicitar ao Município a competente certidão de licenciamento para fins de baixa na restrição imobiliária.

§9º O instrumento para proceder à baixa no Cartório do Registro Geral de Imóveis, após a emissão de licenciamento de obras, será detalhado na Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 247.** Caso a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsória não seja atendida no prazo estabelecido, o Município deverá adotar as medidas de aplicação de IPTU progressivo no tempo.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 248.** O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo é um instrumento de natureza tributária e financeira, que incide diretamente sobre os imóveis ou conjunto de imóveis que estão em desconformidade com o cumprimento de sua função social, nos termos do art. 4º desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo único.** O proprietário deverá ser notificado:

I - por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa e será realizada:

a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de Vila Velha;

b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de Vila Velha;

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

**Art. 249.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§1º O procedimento de aplicação de IPTU progressivo no tempo será iniciado pelo Secretário Municipal de Finanças, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ser encaminhada pela Secretaria de Serviços Urbanos a informação quanto ao não cumprimento dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou uso compulsórios, em processo específico para tal finalidade, oportunizando ao proprietário o contraditório e a ampla defesa.

§2º Após o devido processo, sendo verificado o descumprimento dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou uso compulsórios, o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixada da seguinte forma:

I - no primeiro ano, uma alíquota de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;

II - no segundo ano, uma alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel;

III - no terceiro ano, uma alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel;

IV - no quarto ano, uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;

V - no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§5º Observadas às alíquotas previstas neste Artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Vila Velha.

§6º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

**SEÇÃO V**

**DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 250.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§6º O Executivo Municipal através, de lei específica, poderá exercer o Direito de Superfície, em caráter transitório, para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

**Art. 251.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, com base nas diretrizes da política municipal para a utilização das vias públicas municipais, constante neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 252.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implantação de diretrizes constantes desta Lei.

**Art. 253.** A concessão do Direito de Superfície de que trata esta Lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§1º O superficiário deverá registrar a concessão no Cartório de Registro de Imóveis e arcará com a custa de tabelião e registro.

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

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

§3º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o Município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 254.** Extingue-se o direito de superfície:

- a) pelo advento do termo;
- b) pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 255.** Extinto o Direito de Superfície de que trata esta Lei, o Município recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO VI**

**DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 256.** O direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º Lei municipal, baseada no Plano Diretor Municipal, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 257.** O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais 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.

**Parágrafo único.** Lei municipal específica deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este Artigo.

**Art. 258.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, contados do efetivo recebimento da notificação, 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 O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

§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 trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

§6º Ocorrida à hipótese prevista no §5º, 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 VII**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 259.** O Município poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos Artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecidos Lei.

**Parágrafo Único.** A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade – CMC caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 260.** As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, especialmente nas ZOP, ZEIE, ZEIS, NDs, e outras áreas específicas a serem definidas em lei especial, conforme fórmula abaixo:

$$\text{OODC} = \text{AT} \times \text{CAG} \times \text{ZV} \times 0,8 \times \text{FA}$$

Onde:

OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir;

AT = Área do Terreno;

CAG = Coeficiente de Aproveitamento Ganho, limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o zoneamento;

ZV = Valor do metro quadrado do terreno conforme Zona de Valor Municipal; e

FA = Fatores Agregados.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

§1º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Ocupação Prioritária:

I - Edificações Residenciais: 0,9;

II - Edificações de Uso Misto: 0,9;

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9;

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6; e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35.

§2º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Empresarial:

I - Edificações Residenciais: 1,35;

II - Edificações de Uso Misto: 1,35;

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9;

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35; e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6.

§3º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Social:

I - Edificações Residenciais voltadas ao Programa Vila Velha Minha Casa: 0,0;

II - Edificações Residenciais: 0,6;

III - Edificações de Uso Misto: 0,6;

IV - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9;

V - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6; e

VI - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35.

§4º Consideram-se fatores agregados para os Núcleos de Desenvolvimento D, E, F, G e I:

I - Edificações Residenciais: 0,9;

II - Edificações de Uso Misto: 0,9;

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9;

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6; e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35.

§5º Consideram-se fatores agregados para o Núcleo de Desenvolvimento J – ND-J:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

I - Edificações Residenciais: 1,35;

II - Edificações de Uso Misto: 1,35;

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9;

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35; e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6.

§6º O pagamento da Contrapartida Financeira preconizada por este Artigo poderá ser parcelado da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) tão logo autorizada pelo Conselho Municipal da Cidade – CMC, sendo este pagamento condicionante para análise do projeto;

II - 25% (vinte e cinco por cento) como condicionante para emissão da primeira licença de obra;

III - 25% (vinte e cinco por cento) durante o primeiro ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor; e

IV - 25% (vinte e cinco por cento) durante o segundo ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor.

**Art. 261.** Poderá ser concedida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade – CMC, no caso de produção de Habitação de Interesse Social, hospitais e escolas.

**Parágrafo Único.** A concessão estabelecida para produção de Habitação de Interesse Social não exclui a obrigatoriedade do cumprimento das demais obrigações dispostas nesta Lei e leis complementares.

**Art. 262.** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo Único.** Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para serem repassados ou utilizados para o atendimento das finalidades abaixo relacionadas, conforme prioridade de ações do Poder Executivo municipal:

a) regularização fundiária;

b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

c) constituição de reserva fundiária;

d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

**SEÇÃO VIII**

**DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 263.** O proprietário de imóvel situado nas Macrozonas Urbanas Consolidadas de Vila Velha poderá exercer o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, nas áreas onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir, passíveis de receber o potencial construtivo, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I - tombado ou protegido nas Zonas de Proteção Ambiental e Cultural;
- II - lindeiro ou defrontante a unidades de conservação instituídas;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS.

**§1º** O proprietário que não exercer a transferência do seu direito de construir em nome próprio, poderá alienar, total ou parcialmente, o seu direito de transferência.

**§2º** Os imóveis enquadrados nos casos previstos no inciso I, II, III e IV, poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

**§3º** A transferência de potencial construtivo previsto no inciso IV deste Artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste Artigo.

**§4º** Os imóveis tombados ou preservados e aqueles definidos como de interesse do Patrimônio Municipal, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**§5º** O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos do parágrafo quarto, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

**Art. 264.** Lei municipal específica que regulamentar a transferência do direito de construir estabelecerá a fórmula de cálculo para determinação do potencial construtivo a ser transferido e demais condições necessárias ao cumprimento do estabelecido nesta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§1º É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco, de preservação permanente e nas áreas consideradas "não edificantes" nos termos da legislação pertinente.

§2º Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infraestrutura local ou que gere impacto no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local, a critério do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**SEÇÃO IX**

**DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 265.** Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e melhorias viárias, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

**Art. 266.** As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de HIS - Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - regularização urbanística e fundiária;
- VIII - melhoria e ampliação da infraestrutura urbana e rede viária estrutural.

**Art. 267.** Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos Artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - 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 Municipal da Cidade - CMC.

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

**Art. 268.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, desde que respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo Único.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

**Art. 269.** O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento, no máximo, atingir 04 (quatro).

**Art. 270.** A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS, na sua área de abrangência, visando à minimização do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implantação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato de cadastro de obra específico para o terreno.

§3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§4º A Lei a que se refere o caput deverá estabelecer:

- a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- b) o valor mínimo do CEPAC;
- c) as formas de cálculo das contrapartidas;
- d) as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
- e) o limite do valor de subsídio previsto no caput deste Artigo para a aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

## **SEÇÃO X**

### **DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 271.** O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no Artigo 46 do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, para viabilizar empreendimentos de HIS, nas Zonas de Ocupação Prioritária - ZOP e Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

§1º 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 unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento.

§2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste Artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste Artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 272.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 273.** O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

**Art. 274.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados pôr termo de responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

## **SEÇÃO XI**

### **DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 275.** Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo 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 dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

**§2º** O valor real da indenização:

a) 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;

b) não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§3º** Os títulos de que trata este Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

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

**§5º** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público, preferencialmente com destinação para a produção de habitação de interesse social, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO XII**

**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**

**Art. 276.** Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**Parágrafo Único.** Decreto municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação, possibilidades recursais e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

**Art. 277.** Os empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhaça são:

- I - edificações residenciais multifamiliares ou mistas que possuam 200 (duzentas) ou mais unidades habitacionais;
- II - condomínios de lotes que possuam 200 (duzentas) ou mais parcelas edificáveis em seu interior;
- III - edificações não residenciais ou mistos cuja atividade esteja enquadrada como de Grau de Impacto 04 e não estejam implementadas em Zonas de Especial Interesse Empresarial ou no Núcleo de Desenvolvimento J – ND-J.

**Art. 278.** O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- 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, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - geração de resíduos sólidos;

XII - riscos ambientais;

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

**Art. 279.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para o cadastro da obra 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 - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;

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

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

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes;

X- compensação pecuniária, cujos recursos serão aplicados exclusivamente em programas habitacionais de interesse social no Município.

§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 pelo interessado, em que este se compromete 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 finalização do empreendimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

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

§4º A compensação pecuniária de que trata o inciso X do caput poderá ser paga em parcela única ou em até cinco parcelas a serem pagas a medida do avanço da instalação do empreendimento.

**Art. 280.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 281.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, no órgão municipal competente.

§1º Serão fornecidas cópias dos referidos documentos, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto.

### **SEÇÃO XIII**

#### **DA ARRECADAÇÃO DE BEM VAGO**

**Art. 282.** O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

§1º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais, pelo prazo de três anos.

§2º Verificando a Secretaria Municipal de Finanças que o imóvel encontra-se abandonado e sem pagamento de ônus fiscais pelo prazo de três anos consecutivos, notificará ao proprietário para pagamento do valor respectivo inscrito em dívida ativa, no prazo de lei, findo o qual, sem o devido pagamento ou parcelamento tributário, será lançado no cadastro do imóvel, a arrecadação, correspondendo à data do registro da arrecadação, ao início da contagem do prazo para transmissão da propriedade ao Município.

§3º A arrecadação de bem vago será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que se localizar o imóvel.

§4º A existência de litígio sucessório não exclui a aplicação da arrecadação, se verificado o abandono pela ausência de pagamento de tributos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§5º O lançamento da anotação de bem vago no cadastro imobiliário dispensa o Município da execução fiscal dos débitos existentes sobre o imóvel, salvo decisão judicial que impeça a arrecadação em favor do Município.

**SEÇÃO XIV**

**DOS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL**

**Art. 283.** O município promoverá a proteção do patrimônio cultural e natural Vilavelhense, por meio de:

- I - Identificação como de interesse a preservação;
- II - Inventário;
- III - Registro; e
- IV - Tombamento.

**SUBSEÇÃO I**

**DA IDENTIFICAÇÃO COMO DE INTERESSE A PRESERVAÇÃO**

**Art. 284.** A identificação como de interesse a preservação é um procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica bens culturais de natureza material, imaterial e natural, cuja conservação e proteção sejam relevantes do ponto de vista arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, com o objetivo de direcionar as futuras ações referentes à proteção do patrimônio cultural do município.

**Art. 285.** Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens culturais de natureza imaterial de Vila Velha:

- I - Bonde;
- II - Catraieiros;
- III - Congo e Fincada do Mastro de São Benedito;
- IV - Festa de Nossa Senhora da Penha;
- V - Folia de Reis da Comunidade N. S. do Rosário;
- VI - Ponte da Madalena; e
- VII - Procissão Marítima N. S. dos Navegantes.

**Art. 286.** Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens culturais de natureza material de Vila Velha:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

- I - 38º Batalhão de Infantaria do Espírito Santo, Centro de Vila Velha;
- II - Academia Vilavelhense de Letras, Centro de Vila Velha;
- III - Capela do Campo do Penharol, Lagoa Encantada;
- IV - Casa da Memória, Centro de Vila Velha;
- V - Casa do Governador, Praia da Costa;
- VI - Casa Homero Massena, Centro de Vila Velha;
- VII - Chalé dos Ingleses, São Torquato;
- VIII - Clube Libanês, Praia da Costa;
- IX - Colégio Marista, edificação inicial, Centro de Vila Velha;
- X - CREFES – Centro de Vila Velha de reabilitação Física do Espírito Santo, Praia da Costa;
- XI - Escola de Aprendizes de Marinheiro, Centro de Vila Velha;
- XII - Escola Vasco Fernandes Coutinho, Centro de Vila Velha;
- XIII - Estação Leopoldina, Argolas;
- XIV - Estação Pedro Nolasco, São Torquato;
- XV - Estrutura do porto de minério, Paul;
- XVI - Farol de Santa Luzia, Praia da Costa;
- XVII - Forte São Francisco Xavier, Centro de Vila Velha;
- XVIII - Igreja Nossa Senhora da Glória, Glória;
- XIX - Igreja Nossa Senhora do Rosário, Centro de Vila Velha;
- XX - Igreja Nossa Senhora dos Navegantes, Ponta da Fruta;
- XXI - Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha: incluindo
  - a) Pórtico Dos Fiéis;
  - b) Ladeira dos Fiéis;
  - c) Portão da Ladeira;
  - d) Gruta de Frei Pedro Palácios;
  - e) Capela de São Francisco de Assis;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

f) Ruínas da senzala;

g) Museu e sala dos milagres

XXII - Igreja Nossa Senhora da Glória e seu entorno, Barra do Jucú;

XXIII - Igreja Santa Teresinha do Menino Jesus, Paul;

XXIV - Presídio Pedra D'água, Glória;

XXV - Ponte Florentino Avidos;

XXVI - Ponte Darcy Castelo de Mendonça;

XXVII - Rua Bernardo Schneider, 50, Centro de Vila Velha;

XXVIII - Ruína da Glória, Centro de Vila Velha;

XXIX - Ruína Jesuítica - Rancho Forte, Grande Jucú;

XXX - Santuário Divino Espírito Santo, Centro de Vila Velha;

XXXI - Sítio Histórico da Prainha, Centro de Vila Velha;

XXXII - Teatro Municipal Élio de Almeida Vianna, Centro de Vila Velha de Vila Velha; e

XXXIII - Traçado Urbano do IBES, IBES.

**Parágrafo Único.** Obras de Infraestrutura, urbanização, demolições, reformas, restauros e novas construções a serem efetuados na área inserida no perímetro delimitado como Sítio Histórico da Prainha e intervenções que se fizerem necessárias na Praça Duque de Caxias devem:

a) privilegiar a boa qualidade visual para os bens tombados ou identificados como de interesse a preservação;

b) ser ordenadas de forma a favorecer a visibilidade do Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha;

c) ser submetidas ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural;

d) no caso específico de intervenções no Parque da Prainha, a proposta também deverá ser encaminhada ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) para manifestação e aprovação.

**Art. 287.** Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens naturais de Vila Velha:

I - Morro do Moreno;

II - área entorno do Farol de Santa Luzia;

III - área do 38º BI - Exército e Morro da Ucharia;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

IV - Praia do Ribeiro;

V - Prainha de Vila Velha;

VI - Morro do Convento da Penha;

VII - Morro do Sítio Inhoá;

VIII - área da Marinha - Escola de Aprendizes de Marinheiro;

IX - Morro de Jaburuna;

X - antigo Cais dos Ingleses;

XI - Morro da Prainha da Glória;

XII - Morro da Manteigueira;

XIII - Morro do Penedo;

XIV - Morro de Argolas;

XV - Morro do Pão Doce;

XVI - as Ilhas Oceânicas (Itaitis, do Sapo, dos Carbos, do Igarapé, da Mona, Pomboçú, Jorge Fernandes, Pituã, Itatiaia, das Garças, Jucú e outras)

XVII - Morro da Igreja em Ponta da Fruta;

XVIII - Morro do Cruzeiro;

XIX - Lagoa Encantada;

XX - Alagados do Vale Encantado;

XXI - Pedra de Itapebuna;

XXII - Mata Ciliar do Rio Jucú;

a) Jacarenema e Morro da Concha;

b) Margens do Canal de Campoabina;

c) Mata do Exército;

d) Lagoa e Mata do Jacuném;

e) Lagoa e Mata do Jabaeté;

f) Área de Alagados na região da Lagoa Grande e Jacuném;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- g) Lagoa e Mata do Itanhangá;
- h) Matinha de Interlagos;
- i) Lagoa Grande;
- j) Mata de Ybapuã; e
- k) Restinga da Orla do Município.

**SUBSEÇÃO II**

**DO INVENTÁRIO**

**Art. 288.** O inventário é um procedimento administrativo pelo qual o poder público, por meio da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, identifica e faz um levantamento minucioso do patrimônio cultural de natureza material e imaterial com o objetivo de subsidiar ações posteriores de preservação.

§1º Reformas e ampliações a serem efetuadas em bens inventariados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

§2º O setor responsável pela emissão de licença de demolição deve consultar o inventário de bens do Município de Vila Velha. Caso constatado que a edificação integre os bens inventariados, a solicitação deverá ser submetida ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

**SUBSEÇÃO III**

**DO REGISTRO**

**Art. 289.** O registro é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza imaterial, com o objetivo de garantir a continuidade das manifestações culturais locais.

§1º Os procedimentos do processo administrativo para Registro dos Bens de natureza imaterial, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§2º Os bens culturais protegidos pelo Registro serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

**Art. 290.** Ficam instituídos os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial de Vila Velha:

- I - Livro do Registro dos Saberes e Modo de Fazer;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

II - Livro do Registro dos Eventos e Celebrações;

III - Livro do Registro das Expressões Lúdicas e Artísticas; e

IV - Livro do Registro dos Espaços destinados a Práticas Culturais Coletivas.

**Parágrafo único.** Os livros de registros de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal de Cultura, Esportes e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

**SUBSEÇÃO VI**

**DO TOMBAMENTO**

**Art. 291.** O tombamento é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza material, com o objetivo de conservar e proteger os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§1º Os procedimentos do processo administrativo para Tombamento dos Bens de natureza material, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§2º Os bens culturais protegidos pelo Tombamento serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

**Art. 292.** O tombamento de bens móveis ou imóveis, será realizada mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes valores:

I - Histórico: relacionado à evolução histórica de determinado espaço ou imóvel;

II - Arquitetônico: atribuído a um bem que possua qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;

III - Paisagístico: qualidade visual e de referência dos elementos naturais e construídos;

IV - De representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - De raridade: atribuído a um bem arquitetônico de formas valorizadas com ocorrência rara; e

VI - Cultural: atribuído a um bem que possui permanência na memória coletiva.

**Art. 293.** Ficam instituídos os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material de Vila Velha:

I - Livro do Tombamento dos Bens Imóveis e Sítios;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

II - Livro do Tombamento dos Bens Móveis e Coleções;

§1º. Os livros do tombamento de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal de Cultura, Esportes e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

§2º. Ficam convalidados os tombamentos já realizados nos livros existentes.

**Art. 294.** As edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos, integrantes do patrimônio cultural de Vila Velha, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

I - Proteção Integral Primária (GP1), para edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos que apresentam importância histórica e sócio cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, interna e externa;

II - Proteção Integral Secundária (GP2), para edificações, conjuntos, sítios urbanos que, por sua importância histórica e sociocultural, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, e no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior; e

III - Proteção do Entorno (GP3), para as edificações e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações protegidas, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto, sendo que reformas, reconstruções e novas edificações deverão se aproximar da edificação tombada no que tange a forma (volume, proporção e altura) e a implantação (afastamentos) de maneira a não descaracterizar ou prejudicar as edificações protegidas.

**Parágrafo Único.** Nos casos de tombamento de edificações em estado de ruína será exigida a preservação no aspecto em que se apresentam, sendo permitidas ações de consolidação e pequenas intervenções que possibilitem seu uso.

**Art. 295.** Os monumentos naturais integrantes do patrimônio Cultural de Vila Velha, estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

I - Preservação Integral primária (GP1) para monumentos e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou passíveis de recuperação, devendo ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação.

II - Preservação Integral Secundária (GP2), para monumentos e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizada e apresentem equipamentos ou edificações, podendo receber equipamentos para atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 296.** Quando se fizer necessário, para fins de preservação da ambiência, harmonia, visibilidade e estabilidade do bem tombado, poderá ser estipulada área de abrangência de salvaguarda do mesmo, através de perímetro de proteção de vizinhança, devendo seus proprietários ser notificados, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar.

**Parágrafo Único.** O decreto de tombamento de bens do Patrimônio Cultural poderá alterar os índices de controle urbanísticos com a finalidade de preservar as visuais e a ambiência de bens tombados.

**SUBSEÇÃO VII**

**DOS EFEITOS DOS INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO**

**Art. 297.** Todos os bens tombados não poderão ser descaracterizados, demolidos ou mutilados.

**Art. 298.** Reformas e restauros a serem efetuados em bens tombados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, e não devem alterar suas características arquitetônicas e artísticas.

§1º Entende-se por reformas: alterações quanto à forma (volume, proporção, escala, altura) quanto à ocupação (implantação) e quanto à aparência (material, cor, textura).

§2º A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução.

**Art. 299.** Fica proibido na vizinhança da coisa tombada fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

§1º Na Zona de proteção da 3ª Ponte, especialmente no espaço aéreo lateral da ponte, deve-se restringir o uso de publicidade que interfira na visibilidade do Outeiro e Convento Nossa Senhora da Penha e do Morro do Moreno.

§2º O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural estabelecerá normas e critérios, bem como as penalidades, que serão regulamentadas por Ato do Executivo Municipal.

**Art. 300.** Não será permitida a utilização de quaisquer elementos que ocultem total ou parcialmente as fachadas de bens tombados, excetuados os meios de divulgação de mensagens executadas de acordo com legislação específica e aprovados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

**Art. 301.** Ficam proibidos elementos de infraestrutura, incluindo redes e fiações de concessionárias de serviços públicos, defronte a bens tombados.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Art. 302.** Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis, obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

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

**Art. 303.** O bem móvel tombado não poderá sair do município sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, sob pena de multa, sequestro do bem pelo Município e infração às leis penais vigentes.

**Art. 304.** No caso de extravio ou furto de qualquer objeto tombado, o respectivo proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, dentro do prazo de cinco dias, sob pena de multa.

**Art. 305.** Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

## **SEÇÃO XV**

### **DOS INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM**

**Art. 306.** Para garantir a preservação do patrimônio cultural e natural, a Administração Municipal deve elaborar estudos específicos com a definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade.

**§1º** Os estudos dos elementos naturais devem contemplar as Zonas de Especial Interesse Ambiental – ZEIA do município.

**§2º** Os estudos dos elementos construídos a que se refere este artigo devem contemplar as Zonas Especial de Interesse Cultural - ZEIC e todas as edificações tombadas em seu entorno, definidas nesta Lei e outras, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

**Art. 307.** Os estudos para a preservação da paisagem devem considerar, no mínimo:

I - identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos para a imagem da cidade com:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- a) caracterização dos elementos abrangendo aspectos geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
- b) caracterização dos elementos construídos;
- c) inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
- d) caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno dos elementos naturais e construídos;
- e) acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária, às áreas de praça e às áreas de grande concentração;
- f) presença na memória coletiva dos moradores e visitantes;
- g) presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;
- h) referência simbólica na construção da imagem da cidade.

II - A definição de critérios da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando:

- a) indicação dos principais eixos e pontos de visibilidade;
- b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
- c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização;
- d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento;
- e) análise e indicação das restrições;
- f) indicação de ações e de instrumentos urbanísticos necessários para potencializar a visibilidade dos elementos;

**Parágrafo Único.** Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser apresentados em Audiência Pública e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC antes de ser encaminhados como projeto de lei para Câmara Municipal.

III - Ficam identificados, no mínimo, os seguintes elementos construídos e naturais para a preservação visual:

- a) Outeiro e Convento de Nossa Senhora da Penha;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- b) Igreja Nossa Senhora do Rosário, Centro de Vila Velha de Vila Velha;
- c) Morro do Penedo;
- d) Pedra dos Olhos;
- e) Morro do Moreno;
- f) Morro do Mochuara;
- g) Morro e Igreja de Nossa Senhora dos Navegantes, Ponta da Fruta;
- h) Morro da Concha;
- i) Lagoa Grande;
- j) Lagoa de Jabaeté;

**SEÇÃO XVI**

**DA DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL OU UTILIDADE PÚBLICA**

**Art. 308.** O Poder Executivo poderá promover a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

§1º A desapropriação por interesse social ou utilidade pública dar-se-á quando a propriedade não estiver cumprindo sua função social, conforme art. 4º desta Lei.

§2º A indenização pela desapropriação imobiliária se dará por avaliação do Município, devendo-se adotar o mesmo procedimento administrativo e judicial previsto no Decreto Lei Federal 3365\1941.

**SEÇÃO XVII**

**DA REQUISIÇÃO**

**Art. 309.** A requisição de imóvel urbano ou rural se dará em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3o do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**Parágrafo único.** Sendo verificada a necessidade de ocupação permanente do imóvel requisitado, serão adotados pelo município os mesmos procedimentos previstos para a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO XVIII**

**DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA**

**Art. 310.** O poder público municipal editará Lei específica com objetivo de instituir o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária no qual regulamentará os instrumentos previstos nesta Lei.

§1º A regularização urbanística e fundiária dar-se-á mediante observação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, Lei Federal Nº 11.977, de 7 de julho de 2009 alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

§2º O Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária deverá conter:

- I - as diretrizes do programa de regularização;
- II - os instrumentos necessários;
- III - os órgãos competentes;
- IV - os procedimentos voltados à regularização fundiária; e
- V - a delimitação das áreas urbanas que serão objeto desse Programa.

**SEÇÃO XIX**

**DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**Art. 311.** O Poder Executivo poderá conceder o direito real de uso de bens públicos imóveis, em caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra na área rural, implantação de programa habitacional de interesse social ou de regularização fundiária ou outra utilização de interesse social.

§1º Para as finalidades de uso de interesse social a concessão terá caráter gratuito e dispensa a realização de licitação.

§2º Para as demais finalidades, a concessão será precedida de avaliação do imóvel, para fins de estabelecer o valor da remuneração pelo uso, autorização legislativa e licitação pública, na forma da Lei Orgânica Municipal.

**SEÇÃO XX**

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

**Art. 312.** Aquele que até 30 de junho de 2001 possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público constante do cadastro municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

situado em área urbana das Zonas Especiais de Interesse Social, definidas nesta Lei, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem, objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem, à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º O direito de que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§3º Para os efeitos deste Artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§4º Certidão emitida pelo Município será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

**Art. 313.** O requerimento administrativo para outorga de direito de uso será dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal e desde logo instruído com a prova documental que o interessado dispõe, devendo indicar:

I - o nome, a qualificação e o endereço do requerente;

II - os fundamentos de fato e de direito do pedido;

III - a providência pretendida;

IV - as provas em poder da Administração que o requerente pretende ver juntadas aos autos.

§1º O requerente deverá também:

I - mencionar sua qualificação pessoal e juntar uma cópia simples de um documento de identidade;

II - declarar, expressamente, sob as penas da lei:

a) que não é proprietário urbano nem rural;

b) que até 30 de junho de 2001, possuiu como sua, por 5 (cinco) ou mais anos, ininterruptos e sem oposição, área urbana contínua, não excedente de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

c) que nela tem sua morada.

III - individualizar o imóvel, mencionando:

a) localização (distrito e localidade) e denominação, se houver;

b) área aproximada, em metros quadrados;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

- c) dimensões aproximadas;
- d) vias de acesso.

§2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§3º Não será concedido o direito ao uso para fins de moradia, de imóvel localizado em área de praça pública, conforme previsão da Lei Orgânica Municipal, ou ainda se localizado em área de risco ou de preservação ambiental, casos em que o requerente deverá ser incluído em cadastro municipal para fins de Habitação de Interesse Social e providenciar a desocupação do imóvel.

## **SEÇÃO XXI**

### **DA ASSISTÊNCIA ADMINISTRATIVA PARA AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA**

**Art. 314.** O Município prestará assistência técnica e administrativa, em colaboração com associações de moradores da comunidade, regularmente constituídas, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados, para defesa do direito de domínio em propriedades privadas, ao que possuir como sua área ou edificação urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. A usucapião urbana dar-se-á nos termos do art. 183 da Constituição Federal e dos Artigos 9º a 13, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§2º A assistência referida no caput será prestada preferencialmente em ações coletivas.

§3º A assistência referida no caput será requerida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade e limitar-se-á ao levantamento sobre informações cadastrais dos imóveis objeto da usucapião assim como informações cadastrais quanto aos proprietários dos imóveis lindeiros e certidão de localização do imóvel, quando possível.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**TÍTULO IV**

**DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO, DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**CAPÍTULO I**

**DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**SEÇÃO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 315.** O Plano Diretor Municipal – PDM de Vila Velha integra o processo de planejamento municipal, ficando o Poder Executivo obrigado a incluir no Plano Plurianual, nas Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual, os programas, projetos ou ações da Administração Municipal referentes à sua execução de acordo com as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

**Art. 316.** O Poder Executivo disporá de Processo de Planejamento e Gestão, visando à adequação administrativa das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência.

**Art. 317.** Compete ao Poder Executivo coordenar o Processo de Planejamento e Gestão do Município.

**Parágrafo único.** A coordenação do Processo de Planejamento e Gestão dar-se-á em conjunto com os diversos órgãos e setores da Administração envolvidos com o processo de planejamento e execução.

**Art. 318.** São objetivos do Processo de Planejamento e Gestão:

I - revisar o Plano Diretor Municipal a cada dez anos, com a participação dos Conselhos Municipais instituídos, bem como de todos os setores da sociedade;

II - manter atualizadas as informações municipais, principalmente no que se refere a dados físico-territoriais, cartográficos e socioeconômicos de interesse do Município;

III - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias do Poder Executivo e de outros níveis de governo;

IV - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica, no Plano Diretor Municipal e demais Leis vigentes, mediante a proposição de Emendas, Leis, Decretos e normas, visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio ao Poder Executivo; e

V - compatibilizar as diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal com os demais Planos Municipais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**SEÇÃO II**

**DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 319.** A Gestão do Plano Diretor Municipal deverá ser coordenada pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana em conjunto com o Conselho Municipal da Cidade, devendo:

I - acompanhar a aplicação deste Plano Diretor Municipal, articulando todos os setores da população envolvidos com a produção no espaço urbano;

II - proceder ao monitoramento da aplicação do Plano Diretor Municipal, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para futuras revisões;

III - analisar preliminarmente os projetos e empreendimentos, que vierem a ser implantados durante a vigência do Plano Diretor Municipal e determinar os instrumentos a serem aplicados e;

IV - coordenar o processo de regulamentação dos instrumentos, planos e projetos previstos nesta Lei.

**SEÇÃO III**

**DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**

**Art. 320.** Fica estabelecido o Conselho Municipal da Cidade - CMC, órgão tripartite e paritário responsável pela implantação, revisão e acompanhamento da gestão do Plano Diretor Municipal do Município de Vila Velha.

**Art. 321.** O Conselho Municipal da Cidade - CMC terá composição tripartite e deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade.

**§1º** O CMC será composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público, do Setor Produtivo, Conselhos e Entidades Profissionais e Acadêmicas, representação regional da população, de acordo com a seguinte composição:

I - 09 (nove) representantes do Poder Público:

a) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão do meio ambiente;

b) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão do planejamento governamental;

c) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pelo desenvolvimento urbano;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

d) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão da mobilidade urbana;

e) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão das obras públicas;

f) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Secretaria Municipal responsável pela gestão da drenagem;

g) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Procuradoria Geral do Município; e

h) 02 (dois) representantes efetivos e dois suplentes da Câmara Municipal de Vila Velha - CMVV.

II - 09 (nove) representantes do Setor Produtivo e Conselhos Profissionais:

a) 02 (dois) representantes efetivos e dois suplentes do setor da construção civil, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e suplentes;

b) 01 (um) representante efetivo e um suplente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;

c) 01 (um) representante efetivo e um suplente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

d) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, representantes da Seccional do Espírito Santo, Subseção de Vila Velha;

e) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Federação das Indústrias do Estado do Espírito Santo - FINDES;

f) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Federação de Comércio, Serviços e Turismo do Estado do Espírito Santo – FECOMÉRCIO/ES;

g) 01 (um) representante efetivo e um suplente da Federação das Entidades de Micro e Pequenas Empresas do Espírito Santo – FEMICRO/ES; e

h) 01 (um) representante efetivo e um suplente das empresas do segmento portuário, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito cujas atas referendem seus representantes e suplentes.

III - 09 (nove) representantes da sociedade civil organizada, bem como dos segmentos acadêmico, ambiental e instituição técnica voltada ao desenvolvimento da Região Metropolitana:

a) 06 (seis) representantes titulares e 06 (seis) suplentes da sociedade civil organizada, conforme preconiza a Lei Orgânica Municipal em seu Artigo 66;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

b) 01 (um) representante efetivo e um suplente das entidades do segmento ambiental, cadastradas na secretaria municipal responsável pela gestão do meio ambiente, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e suplentes;

c) 01 (um) representante efetivo e um suplente das instituições de ensino superior localizadas no Município de Vila Velha, cujos representantes serão indicados por assembleia específica para este propósito, cujas atas referendem seus representantes e suplentes; e

d) 01 (um) representante efetivo e um suplente do Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN.

**§2º** Com exceção da representação do Poder Público, não poderão compor o Conselho Municipal da Cidade - CMC servidor (a) público (a) do Município de Vila Velha, da Câmara Municipal ou funcionários de empresa concessionária do Município.

**§3º** O mandato dos membros do Conselho Municipal da Cidade - CMC será de 02 (dois) anos contado a partir da publicação do ato de nomeação, com no máximo uma recondução consecutiva, com exceção dos representantes do Poder Executivo que terão mandato pelo tempo em que forem titulares das Secretarias e da Câmara Municipal de Vila Velha.

**§4º** O Conselho será nomeado através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da vigência desta Lei.

**§5º** Poderão participar do Conselho Municipal da Cidade - CMC, em caráter consultivo e sem direito a voto, mediante aprovação prévia da presidência do Conselho, representantes de conselhos e entidades profissionais, instituições públicas e privadas de ensino técnico, tecnológico e superior, e instituições públicas de pesquisa e planejamento.

**§6º** Em caso de vaga de Conselheiro, a obrigação do substituto será completar o mandato do substituído;

**§7º** Até 30 (trinta) dias antes do término do mandato do Conselheiro, os órgãos e entidades que compõem o Conselho Municipal da Cidade - CMC deverão indicar os seus novos representantes.

**§8º** A ausência de indicação de representante no prazo regulamentar não invalida as decisões do conselho;

**§9º** A presidência do Conselho Municipal da Cidade - CMC será exercida pelo titular da Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano, que será substituído, em sua ausência ou impedimento, pelo seu suplente.

**§10º** Dependerão de voto da maioria simples dos membros presentes que compõem o Conselho Municipal da Cidade - CMC, as decisões referentes aos seguintes assuntos:

a) revisão de pareceres, anteriormente aprovados pelo plenário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

b) aprovação da programação de investimento anual e plurianual dos órgãos e entidades da Administração Municipal, direta e indireta, referente ao desenvolvimento urbano;

c) alteração do Regimento Interno do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**§10º** No caso de empate em votação, ficará a cargo da presidência do Conselho Municipal da Cidade - CMC a decisão;

**§11º** Para apoio jurídico e técnico do Conselho Municipal da Cidade - CMC, ficam criadas as Câmaras Jurídica e Técnica, vinculadas a Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano;

**§12º** As Câmaras Jurídica e Técnica realizarão análise prévia dos processos e subsidiarão, através de relatório jurídico-técnico, a análise dos processos pelos membros do CMC;

**§13º** As Câmaras Jurídica e Técnica serão formadas de acordo com a seguinte composição, nomeados através de decreto municipal:

I - Câmara Jurídica:

a) 01 (um) representante vinculado à Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano;

b) 02 (dois) representantes vinculados a Procuradoria Geral Municipal;

II - Câmara Técnica:

a) 03 (três) representantes vinculados a Secretaria Municipal responsável pela gestão do desenvolvimento urbano; e

b) 03 (três) representantes vinculados a Secretaria Municipal ou Entidades responsáveis pela gestão do patrimônio, turismo, desenvolvimento econômico e melhoria do ambiente de negócios;

**§14º** Os membros do Conselho Municipal da Cidade - CMC e suas Câmaras Técnicas não farão jus à remuneração.

**§15º** Fica autorizado o Poder Executivo, criar dotações orçamentárias para as despesas decorrentes da implantação e manutenção do Conselho Municipal da Cidade - CMC e suas Câmaras Técnicas, podendo suplementá-los, se necessário.

## **CAPÍTULO II**

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

**Art. 322.** O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da presente lei:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

- I - projeto de lei específico para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóvel;
- II - projeto de lei para adequação do Código Tributário Municipal, observada a Lei de Responsabilidade Fiscal;

**Art. 323.** Deverá ser elaborado, com orientação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, prorrogáveis por igual período, os seguintes planos complementares:

- I - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, que possa garantir inclusive a execução de “calçada legal” em todos os prédios públicos municipais;
- II - Plano Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social;
- III - Plano Municipal do Cadastro de Imóveis Públicos, em colaboração com a Secretaria Municipal de Administração;
- IV - Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro;
- V - Estudos específicos com a definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade, inclusive da área rural e especialmente do Convento da Penha e da Lagoa Jabaeté, podendo ser estabelecidos mirantes de contemplação dos cones visuais;
- VI - Estudos específicos do cadastro georreferenciado de logradouros municipais; e
- VII - Estudos específicos para as normas de confrontação de áreas públicas e privadas.

**Parágrafo Único.** O Executivo fica autorizado a alterar o orçamento municipal para viabilizar os recursos necessários à elaboração dos planos complementares listados no caput deste Artigo.

**Art. 324.** Deverá ser elaborado, com orientação da Secretaria Municipal de Planejamento e Projetos Estratégicos, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, prorrogáveis por igual período, o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Urbano e Rural.

**Parágrafo único.** O Executivo fica autorizado a alterar o orçamento municipal para viabilizar os recursos necessários à elaboração dos planos complementares listados no caput deste Artigo.

**Art. 325.** Deverá ser elaborado, com orientação da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, os seguintes planos complementares:

- I - Plano Diretor de Arborização Urbana; e
- II - Plano de Ocupação de áreas verdes e demais áreas públicas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Parágrafo único.** O Executivo fica autorizado a alterar o orçamento municipal para viabilizar os recursos necessários à elaboração dos planos complementares listados no caput deste Artigo.

**Art. 326.** Deverá ser elaborado, com orientação da Secretaria Municipal de Infraestrutura Projetos e Obras, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, prorrogáveis por igual período, os seguintes planos complementares:

I - Plano Municipal de Drenagem; e

II - Plano Municipal de Desocupação das áreas de risco e demolição de imóveis irregulares.

**Parágrafo único.** O Executivo fica autorizado a alterar o orçamento municipal para viabilizar os recursos necessários à elaboração dos planos complementares listados no caput deste Artigo.

**Art. 327.** Deverá ser elaborado, com orientação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da vigência desta Lei, prorrogáveis por igual período, os seguintes planos complementares:

I - Plano Diretor Ambiental;

II - Sistema de Saneamento Ambiental;

III - Plano Municipal de Gestão de Parques Urbanos e de Gestão das áreas de preservação ambiental; e

IV - Plano Municipal de Desocupação de Áreas de Risco, com auxílio da Secretaria Municipal de Prevenção e Combate a Violência e Trânsito.

**Art. 328.** A descrição dos limites das Macrozonas e Zonas criadas nesta Lei deverá ser realizada por Ato do Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da vigência desta Lei.

§1º Os limites das Macrozonas e Zonas, referidos no caput deste Artigo, deverão conter as coordenadas dos vértices definidores georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§2º A descrição das Macrozonas e Zonas deverá obedecer aos limites estabelecidos nesta Lei.

**Art. 329.** Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo Alvará de Execução tenha sido concedido antes da vigência desta Lei, terão um prazo de 30 (trinta) meses contados a partir da vigência desta Lei, para a conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade do alvará.

§1º Os empreendimentos compostos por mais de um bloco terão um prazo de 30 (trinta) meses contados a partir da vigência desta Lei, para a conclusão da estrutura de no mínimo um bloco, sob pena de caducidade do alvará.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§2º Não será permitida a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto e do Alvará de Execução da Obra concedidos nas condições descritas no caput.

**Art. 330.** Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, independentemente da data de sua aprovação, terão um prazo máximo de 06 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de vigência desta Lei, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

**Parágrafo único.** Nos casos descritos no caput, o prazo para conclusão da estrutura da edificação deverá obedecer ao disposto no Artigo 330 a contar do primeiro Alvará de Execução emitido.

**Art. 331.** Os processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, serão analisados e ajustados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo e terão um prazo de 06 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

§1º Nos casos descritos no caput, o prazo para conclusão da estrutura da edificação deverá obedecer ao disposto no Artigo 331 a contar do primeiro Alvará de Execução emitido.

§2º Os empreendimentos e edificações com processos administrativos de consultas técnicas ou de pedido de termo de referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança já protocolados e para os quais a Prefeitura Municipal tenha expedido resposta técnica ou fornecido o termo de referência antes da vigência desta Lei, deverão protocolar e formalizar o processo administrativo de aprovação de projeto com base na legislação vigente à data das respectivas respostas ou termos técnicos, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da vigência desta Lei, sob pena de terem de se adequar à nova legislação urbanística.

**Art. 332.** A interrupção ou retardamento dos trabalhos de execução da fundação ocasionada por problemas de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, através da análise de laudo técnico apresentado pelo empreendedor, poderá prorrogar o prazo referido nos Artigos anteriores, desde que seja apresentado ao Conselho Municipal da Cidade - CMC pedido específico nesse sentido, instruído com documentação comprobatória da condição excepcional.

**Art. 333.** Os processos administrativos de projeto modificativo, de reforma e de regularização de edificação, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura antes da vigência desta Lei, serão analisados e ajustados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo, sendo vedada a utilização do protocolo do projeto original para tal finalidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Art. 334.** As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos de arquitetura já aprovados anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto, desde que a modificação pretendida não implique em:

- a) aumento do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa da Ocupação constantes do projeto aprovado;
- b) agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

**Parágrafo único.** Quando houver desmembramento ou desdobro de terrenos no lote originalmente aprovado de arquitetura, o projeto será analisado de acordo com os termos da presente lei.

**Art. 335.** Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Alvará de Aprovação de projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo à legislação vigente.

**Art. 336.** Em caso de inobservância de qualquer dos prazos estabelecidos neste Título, será aplicada multa estabelecida pelo Código Municipal de Edificações ou por ato do Executivo Municipal.

**Art. 337.** Os processos administrativos de consulta prévia para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, serão examinados com base na legislação vigente à época do protocolo.

**Art. 338.** A renovação do licenciamento de atividade considerada proibida por esta Lei em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade poderá ser permitida a critério do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

**Parágrafo único.** A aprovação dependerá de apresentação de laudo técnico que comprove a compatibilidade da atividade com a Zona onde se situa, as medidas necessárias para mitigação de possíveis impactos e o atendimento as demais obrigações decorrentes desta Lei.

**Art. 339.** O Plano Diretor Municipal poderá ser revisto no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de sua publicação, não podendo ultrapassar o prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme previsão do Estatuto das Cidades.

**§1º** Considerar-se-á cumprida à exigência prevista no caput deste Artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal.

**§2º** O disposto neste artigo não impede a propositura e a aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

§3º Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá assegurar a participação popular bem como a anuência do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§4º A revisão do Plano Diretor Municipal, no prazo entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos contados da data de sua publicação, será proposta através de projeto de lei pelo Executivo Municipal, e será aprovado após a realização de no mínimo três audiências públicas.

**Art. 340.** As despesas decorrentes da execução desta Lei terão dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 341.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e especialmente as Leis nºs 2.473/1989, 2.549/1990, 2.621/1990, 4.575/2007, 4.996/2010, 5.153/2011, 5.167/2011, 5.192/2011, 5.430/2013, 5.441/2013, 5.474/2013, 5.618/2015, 5.873/2017 e os Decretos nºs 335/2011, 218/2013, 219/2013, 220/2013 e 144/2016.

Vila Velha, ES, 20 de dezembro de 2017.

**MAX FREITAS MAURO FILHO**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**GLOSSÁRIO**

**Abrigo de Portão:** elemento construtivo, limitado pelo estabelecido nesta Lei, sobreposto aos portões de acesso de pedestres e veículos nas edificações.

**Acréscimo:** aumento de uma edificação em relação ao projeto já aprovado, seja no sentido horizontal, seja no sentido vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

**Adensamento:** intensificação de uso do solo e de área construída.

**Afastamento frontal mínimo:** distância estipulada como a menor possível entre a edificação e o alinhamento.

**Afastamento lateral e de fundo mínimos:** distância estipulada como a menor possível entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

**Aglomerado subnormal:** conceito proveniente da metodologia do IBGE relacionado a agrupamentos prediais ou residenciais em número superior a cinquenta unidades, que possuem ocupação sobre terreno de terceiros, ou de propriedade desconhecida, sem licenciamento ou fiscalização: que sofrem de ausência, no todo ou em parte, de rede sanitária, telefone, água encanada, esgoto ou energia elétrica, ou seja, da infraestrutura básica, falta de arruamento e de numeração ou emplacamento das edificações.

**Alinhamento:** limite divisório entre o lote e o logradouro público.

**Alvará de Licença para construção:** documento emitido pela prefeitura do município onde a construção está localizada, e que autoriza a execução da obra.

**Altura da edificação:** distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

**Assentamento subnormal:** termo utilizado pelo Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais - PEMAS, estudo comparativo realizado pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Vila Velha, que nomeia assentamentos irregulares tendo como base a supracitada definição do IBGE para o "aglomerado subnormal".

**Área construída ou área total edificada:** soma geral das áreas de construção de uma edificação.

**Área computável:** soma geral das áreas de construção de uma edificação, descontadas as áreas não computáveis preconizadas nesta Lei e que servirão para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento da edificação.

**Área de especial interesse:** unidade diferenciada no território municipal para efeito da aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e indução do desenvolvimento urbano.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Área de preservação permanente:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar da população.

**Área urbana:** conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos desenvolvidos segundo uma rede viária estruturante, podendo não dispor de todas as infraestruturas urbanísticas.

**Área verde:** espaço territorial urbano que apresenta cobertura vegetal arbóreo-arbustiva florestada ou fragmentados florestais nativos de domínio público ou particular, com objetivos de melhoria da paisagem, recreação e turismo para fins educativos, bem como para a melhoria da qualidade de vida.

**Audiência pública:** instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos planos e projetos para a população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

**Coefficiente de aproveitamento:** coeficiente que multiplicado pela área do lote, determina a área computável a ser edificada, admitida no terreno.

**Concessão de uso especial para fins de moradia:** direito estabelecido pela Medida Provisória 2220/01 que transfere domínio para o ocupante de imóvel público situado em área urbana de até 250m<sup>2</sup> por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando para sua moradia ou para sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Concessão de direito real de uso:** direito estabelecido nos termos do Decreto-Lei 271/67, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Condomínio horizontal:** condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, isoladas ou geminadas; empreendimentos residenciais horizontais;

**Consórcio imobiliário:** instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada, que visa à urbanização em áreas que haja carência de infraestrutura e/ou serviços urbanos, mas contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados; para a viabilização de planos de urbanização, o proprietário de determinado imóvel o transfere ao poder público, e após a realização das obras recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas e/ou edificadas.

**Consulta pública:** instância de decisão que pode ocorrer na forma de assembleias, onde o poder público toma decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*“Deus seja louvado”*

**Contribuição de melhoria:** definida nos termos do Artigo 145, Seção III da Constituição Federal, este tributo pode ser instituído toda vez que houver valorização imobiliária decorrente de obra pública com o objetivo de se recompor os gastos originados pela realização da obra.

**Compartimento técnico:** áreas de visita para manutenção dos equipamentos indispensáveis ao funcionamento do edifício.

**Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública:** estabelecido no Estatuto da Cidade, em seu Artigo 8º, é instrumento que incide sobre um imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente e passou a ser tributado pela alíquota máxima (15%) do IPTU progressivo no tempo e, passados 5 anos, continuou a não receber parcelamento ou construção; o poder municipal pode desapropriar este imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública.

**Densidade demográfica ou densidade populacional:** número total de pessoas residindo em determinada área. Em áreas urbanas, geralmente é uma relação expressa em habitantes por hectare (habitantes/ha.); em áreas mais amplas, costuma-se utilizar a medida em habitantes por quilômetro quadrado (habitantes /km<sup>2</sup>).

**Densidade habitacional ou residencial:** expressa a relação entre o número total de unidades habitacionais construídas e uma determinada área. Geralmente é medida em unidades habitacionais por hectare (unidades habitacionais/ha ou habitações/ha).

**Densidade bruta:** expressa a relação entre número total de pessoas residentes e uma determinada área como um todo, contando para o cálculo as escolas, espaços públicos, logradouros, áreas verdes e outros usos.

**Densidade líquida:** expressa o número total de pessoas residente e uma determinada área contando para o cálculo a quantidade de área estritamente utilizada para fins residenciais.

**Direito à moradia e à cidade sustentável:** direitos humanos essenciais segundo institutos nacionais e documentos internacionais: moradia e cidade sustentável constituem fundamentos para uma política.

**Direito de preempção:** instrumento que confere ao Poder Público Municipal a preferência para a compra de imóvel urbano, respeitando seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel seja comercializado entre particulares; deve ser estabelecido no Plano Diretor Municipal, e este ou lei municipal complementar deve delimitar as áreas onde incidirá a preempção.

**Direito de superfície:** instrumento que propicia a proprietário de terreno urbano conceder a outrem, de forma gratuita ou onerosa, o seu direito de utilizar solo, subsolo e espaço aéreo do mesmo, em termos estabelecidos em contrato por tempo determinado ou indeterminado e mediante contrato ou escritura pública averbados em cartório de registro de imóveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Empreendimento de impacto:** qualquer tipo de empreendimento que tenha características de impacto local, definidas por tipo de atividade, porte ou grau poluidor, considerando não apenas o agente causador, mas a vulnerabilidade do ambiente receptor.

**Estudo de impacto ambiental:** aplica-se aos projetos de construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de atividades ou obras potencialmente causadora de significativa degradação do ambiente, de acordo com os termos do Código Ambiental do Município.

**Estudo de impacto de vizinhança:** estudo prévio à obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de determinados empreendimentos ou atividades públicos ou privados, estabelecidos por lei municipal; deve contemplar a análise de possíveis efeitos negativos e positivos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente na área de sua implantação e em suas proximidades.

**Faixa Cicável:** via de acesso público ao perímetro externo dos loteamentos aprovados, com a finalidade de manutenção, tratamento paisagístico e fiscalização.

**Gleba:** terreno que não foi objeto de parcelamento.

**Hectare:** unidade de medida agrária equivalente a cem acres ou a dez mil metros quadrados.

**Imóvel não utilizado:** aquele que esteja ocioso há mais de cinco anos, desde que não seja o único imóvel do proprietário.

**Imóvel subutilizado:** aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido pelo Plano Diretor Municipal.

**Impacto:** qualquer alteração nas relações do meio ambiente causada por interferência do homem no meio.

**Imposto predial territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo:** instrumento que incide sobre terrenos não utilizados ou subutilizado que trazem prejuízo à população, aplicando-se, por lei específica, aos proprietários que não atendem à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; está estabelecido no Artigo 182 da Constituição Federal e ocorre, segundo o Estatuto da Cidade, a partir da elevação gradativa da alíquota do IPTU do terreno não utilizado ou subutilizado pelo prazo de cinco anos consecutivos, tendo como limite máximo 15% do valor venal do imóvel.

**Licenciamento ambiental:** instrumento da Política Nacional de Meio Ambiente, através do qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação. Ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, aplicando-se para tanto todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**"Non aedificandi" ou "área não edificante":** área onde não se pode construir ou impermeabilizar o solo.

**Operações urbanas consorciadas:** conjunto de intervenções e medidas estabelecidas por lei específica e coordenadas pelo Poder Público Municipal, com finalidades de recuperação, preservação ou transformação de áreas urbanas, visando a transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

**Outorga onerosa do direito de construir:** autorização dada pelo Poder Público Municipal para que proprietário de determinado terreno possa exceder o potencial construtivo estabelecido pelos índices urbanísticos vigentes, desde que de forma onerosa; o plano diretor deverá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido, definindo os limites máximos a serem atingidos, podendo também adotar coeficientes de aproveitamento diferenciados para áreas específicas; lei municipal deve observar as condições para a outorga onerosa (forma de cálculo para a cobrança, isenções possíveis e contrapartida do beneficiário).

**Pavimento ou andar:** conjunto de dependências de um edifício situadas num mesmo nível.

**Parcelamento do solo:** divisão da gleba realizada através de loteamento e desmembramento.

**Parcelamento irregular:** parcelamento implantado em desacordo com os planos e leis vigentes.

**Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:** incide sobre os imóveis subutilizados não edificados e as edificações que estejam comprovadamente desocupadas, tendo como base lei municipal que fixa as condições e os prazos para a obrigatoriedade do parcelamento edificação ou utilização, aplicando-se em área incluída no Plano Diretor.

**Passeio:** parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

**Perímetro urbano:** limite entre a área urbana e a área rural

**Pé-direito:** altura livre entre o piso e o teto de qualquer compartimento ou pavimento.

**Plano Diretor Ambiental:** instrumento participativo de planejamento, gestão e fiscalização ambiental de forma sustentável, que identifica os principais desafios socioambientais do Município e define as ações do governo e da sociedade civil.

**Porte Cochere:** estrutura localizada na entrada principal ou secundária de uma edificação, que tem por objetivo o embarque e desembarque de pessoas ou bagagens.

**Potencial construtivo:** diz respeito ao máximo de área construída que determinado lote pode atingir, seguindo os índices urbanísticos da legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
*"Deus seja louvado"*

**Recuo:** distância entre as faces da construção e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a eles.

**Regularização fundiária:** procedimento que visa tomar lícita, i.e., amparada pelo direito à ocupação de terra, nos casos em que o acesso àquele bem tenha ocorrido de modo irregular.

**Taxa de ocupação:** indica a percentagem de área horizontal de determinado terreno passível de ser ocupada, e que conseqüentemente determina a área que deve permanecer livre de construção no mesmo terreno.

**Taxa de permeabilidade:** percentual mínimo da área do terreno a ser mantido em suas condições naturais ou sem pavimentação impermeável.

**Testada:** extensão do alinhamento de um lote ou gleba voltada para via ou espaço público.

**Tombamento:** regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

**Transferência do direito de construir:** instrumento que confere, por lei municipal, a possibilidade de proprietário de imóvel de exercer em outro local o direito de construir, ainda não exercido, previsto nas normas urbanísticas vigentes; só pode ser aplicado quando o referido imóvel for considerado de interesse histórico, necessário para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, ou servir para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Usucapião especial de imóvel urbano:** cumpre legalmente a forma jurídica de aquisição do direito de propriedade ao possuidor que ocupa a área, tendo seu reconhecimento, em terras particulares, como aquisição de domínio pleno, em áreas ocupadas de até 250,00m, por cinco anos consecutivos e, sem oposição, desde que utilizada para moradia própria ou da família, não sendo proprietário de outro imóvel.