



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

## REVISÃO DA LEI DO PLANO DIRETOR DE ESMERALDAS

### GRUPO – GT ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### PROPOSTA 1 - DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

**1.1.** Legislação Urbanística é o Conjunto de leis e normas que regem a expansão, o adensamento, o uso e o funcionamento da cidade.

Compõem a legislação urbanística:

- Plano Diretor
- Lei de Parcelamento,
- Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Código de Edificações
- Código de Posturas
- Lei de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural
- Legislação Ambiental
- Código Tributário

#### **1.2. DA REVISÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR ESTRATEGICO DE ESMERALDAS**

-A Revisão do Plano Diretor Estratégico Participativo de Esmeraldas é fruto da integração entre os agentes públicos do Poder Executivo Municipal, através do Comitê de Planejamento, do Poder Legislativo, através dos Vereadores e da Sociedade Civil, através do Núcleo Gestor, com 2 representantes eleitos em reuniões comunitárias, que participaram de forma efetiva da Leitura Comunitária, da Capacitação Técnica, da Pactuação das propostas e da elaboração da Revisão do Plano Diretor, que é um plano global, de médio e longo prazos, que dá diretrizes para a cidade crescer da melhor maneira, de acordo com as aspirações da coletividade.

Define:

- objetivos estratégicos do desenvolvimento urbano
- diretrizes para a política urbana
- macrozoneamento, zoneamento e instrumentos de política urbana
- modelo de Gestão Urbana



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

### **1.3. DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA CONSTRUÇÃO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE ESMERALDAS**

-A Revisão do Plano Diretor de Esmeraldas, seguiu a metodologia prevista na RES 34, 01-07-2005, do Concidades, com as Etapas de Leitura Técnica, Leitura Comunitária, com reuniões nas comunidades, eleição dos membros do Núcleo Gestor, Capacitação do Núcleo Gestor, com reuniões de capacitação, Aprovação e Pactuação das Propostas em Conferencia da Cidade de Esmeraldas, encaminhamento da minuta de Lei de Revisão do Plano Diretor, a partir da aprovação das Propostas na Conferencia da Cidade de Esmeraldas, garantida a efetiva participação popular no processo de construção da Lei.

- A participação popular ocorrida no processo de elaboração da Revisão do Plano Diretor foi e está garantida na sua gestão e revisão, na implementação das Leis Específicas, na participação através de eleição de representantes da sociedade civil, no Conselho de Desenvolvimento Municipal de Esmeraldas, o Conselho da Cidade, COMDE e do Conselho de Defesa Municipal do Ambiente de Esmeraldas - CODEMA.

## **PROPOSTA 2- DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE**

**2.1.** O Plano Diretor estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

**2.2.** O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território de Esmeraldas é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo e sistema de planejamento municipal, sendo obrigatoriamente com ele compatíveis o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual.

**2.3.** São princípios da Revisão do Plano Diretor Estratégico Participativo do Município de Esmeraldas:

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade;

III - a gestão democrática do município.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

**2.3.1.** A função social da cidade no Município de Esmeraldas corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - promoção da justiça social, da redução da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

II - os direitos à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

### **PROPOSTA 3 - DO MACROZONEAMENTO - DAS CENTRALIDADES**

As macrozonas serão definidas pelas centralidades, áreas no município de Esmeraldas, onde as diferentes atividades de habitação, habitação de interesse social, locais de geração de emprego e renda, trabalho, comércio, serviços, indústrias, educação, saúde, cultura, lazer, equipamentos coletivos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e outros estarão concentrados e disponíveis, de forma a possibilitar a integração das atividades urbanas no mesmo espaço, facilitando o acesso a função social da cidade e garantindo qualidade de vida aos moradores e usuários de cada região.

#### **3.1. Macrozoneamento- das Centralidades do Município de Esmeraldas:**

I -Centralidade Norte - Centralidade ao longo da BR 040, fora da APEE URUBU, preferencial para implantação de Distritos Industriais e polos de comércio e serviço, residências e equipamentos urbanos, para dar suporte à atividade integrada de desenvolvimento, na via de conexão ao aeroporto de Confins- Centralidades de Ocupação Prioritária-COP;

II- Centralidade Urucuia- Centralidade voltada para a implantação de projetos de segurança alimentar, com o desenvolvimento da produção de alimentos e desenvolvimento de turismo rural- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

III -Centralidade Leste-Centralidade de Controle Ambiental, localizada dentro da Apepe Urubu, integrada pelas macrozonas, previstas na Lei 2058/2006 de Melo Viana, Tijuco e Ipê Amarelo (Região leste da BR 040), inclui ainda a região do Condomínio Nossa Fazenda, Santa Cecília, Floresta Encantada, Condomínio Serra do Jacarandá, Alexandria, Volta e outros, bem como a região de conexão do entorno imediato dessas áreas- Centralidades de Ocupação Restrita-



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

COR;

IV -Centralidade Sudeste- Centralidade que integra a região do Novo Retiro, Retiro, Recreio, Serra Verde, Retiro das Esmeraldas, Condomínios rurais irregulares, Topázio, Turmalina, Recanto da Serra, e outros, possui inúmeros loteamentos e condomínios rurais irregulares, que serão objeto de regularização fundiária- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

V -Centralidade Oeste- Centralidade que integra as áreas de Vargem Bento da Costa, São José e Cachoeirinha, voltada para implantação de projetos de segurança alimentar, produção de alimentos, desenvolvimento de turismo rural e projetos de incentivo a valorização cultural local;

VI -Centralidade Sede- Centro e integra todos os bairros do distrito sede, área voltada para projetos de desenvolvimento econômico nas áreas de comércio, serviços e distritos industriais ao longo das MGs, visando ao processo de valorização do centro como ponto de conexão de todas as centralidades- Centralidades de Ocupação Prioritária-COP;

VII - Centralidade Conexão I - Centralidade de conexão entre MG 060 e a BR 040- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

VIII- Centralidade Conexão II - Centralidade de conexão entre MG060 e MG 432- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

IX - Centralidade Conexão III- Centralidade de conexão entre MG432 e BR040 Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

X- Centralidade Educacional Caio Martins- Centralidade voltada prioritariamente para implantação e implementação de projetos educacionais, de formação básica, técnica e superior integradas- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

XI -Centralidade Sul- Centralidade de conexão com a MG050, em Juatuba, BR262, BR381, área polo de desenvolvimento industrial ao sul, com a criação de porto seco, conectado ao transporte ferroviário existente e distritos industriais nas áreas adjacentes- Centralidades de Ocupação Controlada-COC;

XII -Centralidade Rio Paraopeba- Centralidade de Preservação Ambiental, e desenvolvimento de projetos de preservação ambiental, projetos de segurança alimentar e desenvolvimento do turismo rural- Região voltada para condomínios rurais - Centralidade de Ocupação Restrita-COR;



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

### **3.2. Das categorias de ocupação das centralidades**

As centralidades serão definidas segundo suas categorias de ocupação em:

- I - Centralidades de Ocupação Prioritária-COP- área intensiva de ocupação, densificação e indução do crescimento e desenvolvimento urbano de áreas consolidadas e em consolidação;
- II - Centralidades de Ocupação Controlada-COC- área de média densidade, não contígua à malha urbana central, sujeita a licenciamento ambiental, com atividades minerárias;
- III - Centralidades de Ocupação Restrita-COR- áreas de alta densidade e baixa infraestrutura urbana, sujeita a regularização fundiária e urbanização, e área próxima à cursos d'água, mananciais para futura captação. Área da APEE Urubu ;

### **PROPOSTA 4 - DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS CENTRALIDADES**

O parcelamento do solo somente ocorrerá em áreas localizadas dentro do perímetro urbano, podendo se dar através de:

- I - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II - Desmembramento: é a subdivisão de glebas 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;
- III - Remembramento de Glebas ou Lotes: é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- IV - Desdobro: é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;
- V - Em áreas urbanas poderá ocorrer o Condomínio de Edificações, com frações ideais com áreas mínimas de cada zona e com apenas uma UHH-Unidade Habitacional Horizontal, por fração em ZR<sup>2</sup>.

#### **4.1. Dos percentuais de áreas institucionais e áreas verdes**

Em qualquer centralidade, em qualquer Zona, os percentuais mínimos para Parcelamento do solo serão:

- 15 % de área verde, se houver áreas de app, essa não será contada no percentual de área



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

verde;

-5% de área institucional, em terreno com declividade baixa e depois de aprovada a localização pela Sec de Obras, Transporte e Trânsito;

-no caso de Loteamento Fechado ou condomínio de edificações, as áreas institucionais e 50% das áreas verdes devem ficar em locais externos ou de acesso imediato ao público externo;

- No caso de empreendimento em que a densidade de ocupação seja acima de 50 hab/ha, além do percentual de área institucional e de área verde, serão construídos equipamentos como contrapartida, a serem definidos pela Sec de Obras, Transporte e Trânsito, de educação, ou saúde, ou lazer, ou outro, que possam atender à população que irá morar no local, advinda do empreendimento, segundo art. 15 e art. 19 da Lei 2114/2007.

#### **4.1.1. 4.1.1. - Ao invés de matrícula urbana a área verde seja de 10%.**

#### **- Audiência pública e secretário de meio ambiente.**

### **4.2. Revisão da Lei 2114/2007**

A Lei de Parcelamento do solo de Esmeraldas, será revista conforme alterações aprovadas pela revisão do Plano Diretor Estratégico Participativo de Esmeraldas.

## **PROPOSTA 5 - DOS EIXOS VIÁRIOS ESTRUTURANTES**

### **- 5.- VIA ESTRUTURANTE BR 040 – JUATUBA – Via Metropolitana/MG**

-Via definida pelo PDDI- de conexão do aeroporto de Confins a BR 040, entrando em Esmeraldas, no Trevo Andiroba , conectando ao Centro , se dividindo em um anel viário, conectado a MG 050, LMG 808, MG 423, e conectando em JUATUBA e Betim ao Sul;

#### **- 5.1- ANEL VIÁRIO CENTRAL- Via Arterial**

- Anel de Contorno do Centro de Esmeraldas, voltado para transporte de veículos pesados, acesso interconectando as MG 060, MG 432, LMG808, e Via Metropolitana;

### **- 5.2- VIA ESTRUTURANTE CONEXÃO OESTE-LESTE – MG 060 /BR 040- Via Metropolitana/MG**

-Via de conexão da região oeste, MG 060 a BR 040, interligando a região de São José da Varginha à BR040;

### **- 5.3- VIA ESTRUTURANTE SUL – LMG808 – MG 060 A JUATUBA- Via Metropolitana/MG**



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

-Via de conexão do município à região Sul de Esmeraldas, criando um polo de logística, onde passa a ferrovia no território, ligação estrutural da MG050- Juatuba , BR 262, BR381 a BR 040;

**- 5.4- VIA ESTRUTURANTE NOVO RETIRO, SÃO PEDRO, TIJUCO, BR 040-Via Arterial**

-Via de conexão da região do Novo Retiro a MG 432, e BR 040, criando um polo de distritos industriais, com acessos diretos a BR 040, aproveitando a mão de obra local para geração de emprego e renda;

**- 5.5- VIA ESTRUTURANTE LMG 808, MG 060, CARACÓIS –MELO VIANA-Via Arterial**

-Via de conexão da região sudeste a leste, integrando as vias LMG 808, MG 060, MG 432, e BR 040 passando pela região de Caracóis;

**-5.6- VIA ESTRUTURANTE -MG 060**

- Via de conexão de São Jose da Varginha a Betim, passando por Esmeraldas, a região de Vista Alegre a São José da Varginha está licitada para asfaltamento, o que requer um planejamento ao longo do eixo;

**5.7- VIA ESTRUTURANTE -MG 432**

-Via de conexão de Ribeirão das Neves a Esmeraldas;

**5.8- VIA ESTRUTURANTE -LMG808**

-Via de conexão de Esmeraldas a Contagem;

**-5.9 - VIA ESTRUTURANTE CAIO MARTINS/ FLORESTAL/ANEL VIÁRIO DE ESMERALDAS**

-Via de conexão de Florestal a região de Caio Martins, e via de conexão ao anel viário de Esmeraldas;

**-5.10- VIAS DE CONTORNO INTERNAS ÀS CENTRALIDADES- Vias arteriais**

- Vias de contorno internas às centralidades, arteriais de distribuição do fluxo de veículos dentro das centralidades, integrando as vias locais e facilitando o acesso interno de veículos, especialmente os de transporte coletivo.

## PROPOSTA 6 - DOS ZONEAMENTOS - DAS ZONAS DE USO

O território do Município de Esmeraldas fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros urbanos definidos dentro das áreas das centralidades, as quais obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

**I - ZR1 - Zona de Uso Residencial Um: Unifamiliar**

Zona de uso predominantemente residencial unifamiliar, de baixa densidade demográfica,



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

admitindo comércio e serviço de nível 1, condomínios fechados e ou loteamentos com uso exclusivo residencial;

**II - ZR2 - Zona de Uso Residencial Dois: Mista**

Zona de Predominância Residencial, zona de uso misto, com atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de nível 2, de densidade demográfica média;

**III - ZR3 -Zona de Uso Residencial Três: Multifamiliar Vertical**

Zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de nível até 3, densidade demográfica alta, normalmente em vias arteriais, possibilitando a implantação de conceito de cidade compacta;

**IV - ZCH - Zona do Central:**

Zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais e de serviços, de densidade demográfica alta, passível de preservação e recuperação do patrimônio histórico arquitetônico, e recomposição da paisagem urbana;

**V - ZC1 - Zona Comercial Um:**

Zona de Predominância Comercial, zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, microempresas, de atendimento local, de densidade demográfica baixa, em vias locais;

**VI - ZC2- Zona Comercial Dois:**

Zona de Predominância Comercial, zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de porte médio, de atendimento de bairro, densidade demográfica média, normalmente em vias coletoras;

**VII - ZC3- Zona Comercial Três:**

Zona de Predominância Comercial: zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de maior porte, de atendimento do município, densidade demográfica alta, normalmente em vias arteriais, sujeitas a EIV ( Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos;

**VIII - ZC4- Zona Comercial Quatro:**

Zona de Predominância Comercial e Industrial, zona de uso com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes e poluentes, de densidade comercial e industrial alta , tráfego pesado, normalmente em vias de acesso intermunicipal e regional, sujeitas a EIV ( Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

de impacto ambiental;

**IX - ZI1- Zona de Uso Industrial Um:**

Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de pequeno porte, não poluentes, minidistritos comerciais e industriais;

**X - ZI2- Zona de Uso Industrial Dois:**

Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de médio porte, não poluentes ou com médio impacto, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;

**XI - ZI3 - Zona de Uso Industrial Três:**

Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de alto porte, poluentes, sujeitos a controle e gestão ambiental, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;

**XII - ZEPA - Zonas Especiais de Proteção Ambiental**

**12.1- ZEPA 1-Zonas de Preservação Permanente:**

Localizadas ao longo dos cursos d'água, trinta metros de cada lado nas margens dos córregos e riachos, e no Rio Paraopeba, 100 ms, 50 ms ao redor de lagos e represas;

**12.2- ZEPA 2- APAS LESTE E OESTE E CENTRALIDADE RIO PARAPEBA**

Áreas de Proteção Ambiental rurais, que deverão ter seu diagnóstico e plano de manejo implantados logo após a aprovação da Revisão do Plano Diretor Estratégico Participativo de Esmeraldas, definindo seu uso e ocupação;

**XIII- ZERA- Zonas Especiais de Recuperação Ambiental**

Zonas de mineração de areia e outros minerais que deverão ser recuperadas e receberão licenciamento ambiental e fiscalização pelo CODEMA;

**XIV - ZEIS- Zona Especial de Interesse Social:**

Zona de uso residencial de habitação de interesse social- HIS;

**XV - ZERF- Zonas Especiais para Fins de Regularização Fundiária:**

Zona de uso voltada para a regularização fundiária de loteamentos e condomínios irregulares, que podem ser de interesse social ou de interesse específico, segundo a Lei Federal - LEI Nº 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

## **XVI- ZSA- Zona de Segurança Alimentar**

Zona de uso voltada para a produção de alimentos, com incentivos técnicos e fiscais para promoção de projetos de produção agroecológica e orgânica de alimentos, projetos de agricultura familiar, localizada em espaços rurais próximos ou mesmo urbanos, dentro das centralidades, com projetos de agricultura urbana.

### **PROPOSTA 7- DAS CATEGORIAS DE USO**

Para os efeitos desta revisão, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as siglas e características básicas respectivas:

**I - RES.1. Residência Unifamiliar:** edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

**II - RES.2. Residência Multifamiliar:** edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:

a) RES.2.1 : unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial, (casas geminadas e vilas) de interesse social, HIS em ZEIS, obedecendo às seguintes disposições:

1) máximo de 6 (seis) habitações por agrupamento, cada UH por área mínima de lote da zona;

2) máximo de 2 (dois) pavimentos;

3) frente mínima de terreno de 10,00 m (dez metros) e fração mínima de terreno de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), para cada unidade do agrupamento.

b) RES.2.2: duas ou mais unidades residenciais agrupadas verticalmente, todas com frente para via oficial e no máximo 2 (dois) pavimentos (casas superpostas ou prédio de apartamentos com 2 pavimentos);

c) RES.2.3 . duas ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto residencial, obedecendo às seguintes condições (condomínios fechados):

1) Máximo de pavimentos- definidos pela área do lote, com coeficiente de aproveitamento básico, CAB=1.0-outorga gratuita ou o coeficiente de aproveitamento máximo, CAM da área em questão;



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

2) Frente mínima de terreno de 10,0 m (dez metros) e fração ideal mínima de terreno de 250m<sup>2</sup> (duzentos metros e cinquenta metros quadrados), para cada unidade autônoma;

3) Acesso ao conjunto através de via particular de circulação de veículos e pedestres com largura mínima de 12 m (doze metros), com leito carroçável de 6,00 m (seis metros) no mínimo e passeios públicos de 3,00 m (três metros) no mínimo de cada lado;

**III - RES.3** . unidades residenciais agrupadas verticalmente, dispondo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações e caracterizados como bens em condomínio do agrupamento residencial (edifícios de apartamentos);

**IV - CS.1.** estabelecimentos de prestação de serviços de âmbito local e apoio ao uso residencial e/ou de comércio varejista de produtos que se relacionam diretamente com o uso residencial;

**V - CS.2.** estabelecimentos de prestação de serviços de caráter compatível com o uso residencial e/ou de comércio varejista de produtos diversificados compatíveis com o uso residencial, ou não relacionados com o uso residencial;

**VI - CS.3.** estabelecimentos de prestação de serviços à população e/ou de comércio varejista de produtos em geral, relacionados ou não com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, estando incluídos nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados, os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos e as oficinas de reparos em geral;

**VII - CS.4.** estabelecimentos de prestação de serviços à população e/ou destinados ao comércio atacadista de produtos conflitantes com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, frigoríficos, silos, garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias;

**VIII - IND.1.** estabelecimentos destinados à atividade industrial cujo funcionamento seja compatível com os demais usos urbanos em termos de níveis de ruído e poluição ambiental, sujeitas a EIV ( Estudo de Impacto de Vizinhança) para empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

**IX - IND.2.** estabelecimentos destinados à atividade industrial cujo funcionamento, embora gerador de poluição e/ou incômodo, seja passível de controle através de exigências específicas de localização, implantação e controle ambiental, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;

**X - IND.3.** estabelecimentos destinados à atividade industrial cujo funcionamento possa causar danos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e ao meio ambiente, sujeitas a licenciamento ambiental ;

**XI - INST.1.** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso e administração pública, de âmbito local que tenham ligação direta, funcional ou espacial, com o uso residencial;

**XII - INST.2.** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso e administração pública, de caráter compatível com o uso residencial;

**XIII - INST.3.** espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso e administração pública, que implicam em grande concentração de pessoas ou de veículos, níveis altos de ruído ou em padrões viários especiais;

**XIV - INST.4.** espaços, estabelecimentos e instalações de uso especial e/ou sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança e administração pública e áreas de valor paisagístico especial.

**7.1.** Para todo e qualquer uso industrial poluente e empreendimentos de alto impacto ambiental e ou urbanístico, só será permitida a instalação e operação, com alvará de localização e funcionamento, mediante as licenças prévia e de instalação, bem como de operação, ambientais e urbanísticas, emitidas pelo CODEMA e COMDE e se necessárias as demais licenças a serem concedidas pela SUPRAM, IEF e demais órgãos pertinentes, de acordo com o porte do empreendimento.



## **PROPOSTA 8- DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES DOS USOS POR CATEGORIAS DE USOS**

- De acordo com a zona em que se situa o uso de um lote ou uma edificação será classificado como:

I - Uso Conforme: em qualquer zona, o uso adequando-se às características estabelecidas para essa zona seja nela permitido e incentivado;

II - Uso Não Conforme: em qualquer zona, o uso do lote ou da edificação que seja inadequado em relação às características estabelecidas para essa zona e nela não seja permitido;

III - Uso Sujeito a Controle: em qualquer zona, o uso do lote que, embora se afaste das características estabelecidas para essa zona, seja nela instalada atividade antes da lei, desde que atenda às exigências específicas, condicionadas a aprovação do EIV-Estudo de Impacto Ambiental, e esteja instalado em edificação que se enquadre dentro dos parâmetros de taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, gabarito e recuos conforme estabelecidos para cada Zona.

## **PROPOSTA 9 - DA APROVAÇÃO DO EIV-ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA- LICENÇA URBANÍSTICA A SER EMITIDA PELO COMDE-CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE ESMERALDAS**

- Para empreendimentos e edificações de grande impacto, loteamentos, condomínios de edificações residenciais e empresariais, parcelamentos, remembramentos, desmembramentos, desdobros será elaborado o EIV\_ Estudo de Impacto de Vizinhança, que analisará os impactos nos entorno, em termos de impactos no trânsito de veículos, impactos na paisagem urbana, impactos na densidade da população, impactos sócioeconômicos, impactos na infraestrutura urbana de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gestão de resíduos sólidos, e outros impactos urbanísticos possíveis.

**9.1.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

## **9.2. Da publicidade do processo de licenciamento**

Dar-se-á publicidade à cópia do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e será, quando solicitada por moradores da área afetada ou suas associações, fornecida gratuitamente.

**PROPOSTA 10 – DA APROVAÇÃO DO EAM- ESTUDO AMBIENTAL MUNICIPAL, COM EMISSÃO DAS LICENÇAS AMBIENTAIS, LP-LICENÇA PRÉVIA, LI-LICENÇA DE INSTALAÇÃO E LO-LICENÇA DE OPERAÇÃO A SEREM EMITIDAS PELO CODEMA- Conselho de Defesa Municipal do Ambiente de Esmeraldas**

**10.1.** Para empreendimentos e edificações de grande impacto, loteamentos, condomínios de edificações residenciais e empresariais ou industriais, parcelamentos, remembramentos, desmembramentos, desdobros será elaborado o EAM- Estudo Ambiental Municipal, que analisará os impactos ambientais nos entorno, através da análise da matriz de impactos no solo, ar, água e outros, bem como apresentação de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos ambientais criados, com emissão de licenças ambientais , LP-LICENÇA PRÉVIA, LI-LICENÇA DE INSTALAÇÃO E LO-LICENÇA DE OPERAÇÃO a serem emitidas pelo CODEMA- Conselho de Defesa Municipal do Ambiente de Esmeraldas.

## **10.2. EAM – Estudo Ambiental Municipal**

O EAM –ESTUDO AMBIENTAL MUNICIPAL a ser apresentado ao CODEMA, para a solicitação das Licenças Ambientais deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I - diagnóstico ambiental da área;



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

II - descrição da ação proposta e suas alternativas;

III - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

IV - definição das medidas mitigadoras e ou compensatórias, dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

V - a compensação ambiental financeira em empreendimentos de alto impacto, deverá ser no valor de até de 0,5% dos custos de investimento no empreendimento, de acordo com órgão ambiental licenciador e deverá de acordo com o art. 36 da Lei 9.985/00, através da compensação ambiental, o empreendedor apoiará a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral (estação ecológica, reserva biológica, parque, monumento natural e refúgio de vida silvestre), sendo que caberá ao órgão ambiental licenciador, definir as unidades de conservação a serem beneficiadas, considerando as propostas apresentadas no EIA/RIMA e ouvido o empreendedor, podendo inclusive ser contemplada a criação de novas unidades de conservação, no caso de Esmeraldas, a implantação das APA LESTE e OESTE.

### **10.3. Das Licenças Urbanísticas**

As Licenças Urbanísticas deverão ser emitidas pelo COMDE- Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas, para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de impactos urbanísticos, que ocasionarem alterações nas características urbanas do entorno, serão emitidas somente após a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

### **10.4. Dos empreendimentos e atividades de impacto**

Os Licenciamentos Ambiental e Urbanístico deverão ocorrer para todo e qualquer empreendimento, loteamento, parcelamento, desdobro, remembramento, condomínio de edificações, assim como para atividades de impacto para liberação de alvará de localização e funcionamento.

### **10.5. Da Publicidade do licenciamento**

Dar-se-á publicidade à cópia do Estudo de Impacto de Vizinhança e EAM- Estudo Ambiental Municipal, e será, quando solicitada por moradores da área afetada ou suas associações, fornecida gratuitamente e os Órgãos e/ ou Conselhos deverão realizar audiência pública antes da decisão final sobre o projeto.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

#### **10.6. Das Medidas Mitigadoras e compensatórias**

Os Órgãos licenciadores, de acordo com a análise dos estudos ambientais e urbanísticos apresentados, poderão exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade.

#### **10.7. Da Compensação Ambiental Financeira**

Os empreendimentos de alto impacto ambiental e ou urbanístico deverão segundo Lei do SNUC, LEI No 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000, promover a compensação ambiental, no valor de até 0,5 % do valor total de investimento no empreendimento, nas Unidades de Conservação localizadas nas APAS LESTE e OESTE, localizadas no município de Esmeraldas.

I- O valor a ser pago deverá ser depositado na Conta específica do Fundo municipal de Meio Ambiente, que será gerido e fiscalizado pelo Codema- Conselho de Defesa do Ambiente de Esmeraldas.

#### **10.8. Da Compensação Urbanística Financeira**

Os empreendimentos de alto impacto urbanístico deverão; segundo Lei da Revisão do PDE, promover a compensação urbanística, no valor de até 0,5 % do valor total de investimento no empreendimento, a serem aplicados na infraestrutura urbana e equipamentos comunitários do município;

I - O valor a ser pago, deverá ser depositado na Conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas, que serão gerido e fiscalizado pelo Comde- Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas;

II - A compensação poderá ser dar com construção de equipamentos comunitários de educação, saúde e lazer ou construção e pavimentação de vias estruturantes e arterial, conforme a Lei 2114/2007, art. 19, em função da densidade de ocupação.

### **PROPOSTA 11 - DA OCUPAÇÃO DO SOLO - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) determina OS limites de área construída, para as edificações urbanas, sendo o parâmetro que define o adensamento construtivo do lote. O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento permitido.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

### **11.1. DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO- CAB = A 1.0 EM TODAS CENTRALIDADES**

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO-CAB define um patamar que corresponda à utilização básica prevista para todos os terrenos urbanos, sem o pagamento de contrapartida. A proposta é de CAB=1.0 para todo o município de Esmeraldas, em todas as centralidades. Por exemplo, em um lote de área 360 m<sup>2</sup>, o máximo a ser construído na edificação será de 360 m<sup>2</sup>. O coeficiente de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, e inclusive menor que 1,0, com a finalidade de demarcar áreas onde por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental, etc.) não seja do interesse coletivo adotar o mesmo coeficiente um, definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico.

### **11.2. DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO- CAMi**

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO- CAMi é o aproveitamento mínimo do terreno, para que não seja considerado subutilizado e sujeitos a aplicação de parcelamento, ocupação e utilização compulsórios. O objetivo desse instrumento é evitar que áreas que não cumprem a sua função social, permaneçam sem uso, aguardando muitas vezes a valorização em função da especulação imobiliária.

### **11.3. DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO- CAM**

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO-CAM define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos. Somente as áreas adequadamente servidas de infraestrutura, ou onde esta infraestrutura esteja prevista, poderão ser passíveis de direitos construtivos adicionais àquele definido pelo coeficiente de aproveitamento básico.

Poderão também ser definidos diferentes limites máximos para diferentes áreas do município, segundo critérios urbanísticos tais como o do adensamento desejável e a preservação ambiental ou da paisagem e do patrimônio.

## **PROPOSTA 12 - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OTDC E DA ALTERAÇÃO DE USO-OOAU**

Os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

**12.1.** A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OODC é o mecanismo que possibilitará a cobrança de contrapartidas dos beneficiários, que utilizam o aproveitamento de terrenos acima do coeficiente básico e até os limites máximos definidos pelo CAM.

O potencial adicional de construção poderá ser limitado por lote, a partir da definição do COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO.

**12.2. A OUTORGA ONEROSA POR ALTERAÇÃO DE USO–OOAU** é o mecanismo que possibilitará a cobrança de contrapartidas dos beneficiários, que utilizam uso sujeito a controle, que poderá ser utilizado mediante ao licenciamento urbanístico e ambiental.

**12.3.** Os recursos obtidos pela OODC e OOAU serão depositados em conta específica do Fundo do COMDE-Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas, que fará o controle e gestão dos recursos auferidos com a implementação da OODC, e que podem ser aplicados em infraestrutura e equipamentos urbanos, em áreas desassistidas pelos processos tradicionais de urbanização.

**12.4.** O Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM – pode ser atingido por composição entre unidade de transferência de direito de construir e outorga onerosa do direito de construir.

**12.5.** A fórmula de cálculo da OODC é:

$$\text{OODC} = (\text{Ac} - \text{Ap}) \times \text{Vvt}$$

onde:

PPACA = Preço Público de Ampliação de Coeficiente de Aproveitamento;

Ac = área a construir podendo ser o valor até ao valor de CAM estabelecido para a área;

Ap = área construída permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento igual a 1.0

Vvt = Valor Venal do terreno por metro quadrado, conforme Tabela I da Planta Genérica de Valores

## PROPOSTA 13 - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Unidade de Transferência de Direito de Construir (UTDC) proveniente de qualquer imóvel gerador, seja imóvel identificado pelo COMPHAE- Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico de Esmeraldas, ou que promova a preservação ambiental, com áreas de reserva legal ou de preservação acima dos valores mínimos, especificados em lei,



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

poderá ser usado em qualquer categoria de estruturação urbana que possua CMax .

### **13.1. Fórmula de Cálculo de pagamento da UTDC:**

O Potencial Construtivo (PC) de um terreno, ou seja, o máximo de construção permitida, define-se assim: **PC = AT\*CA.**

Onde a Área do Terreno (AT) é multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) deste terreno.

Cada setor possui um CAM.

Espaço Aéreo (EA) = PC - AC- em UTDCs (Unidades de Transferência do Direito de Construir)

Onde EA- Espaço aéreo disponível

AC- área construída do imóvel gerador da UTDC

A aquisição da UTDC permite ampliar o PC em + 20%.

## **PROPOSTA 14 - DA TAXA DE OCUPAÇÃO-TA DOS LOTES**

A taxa de ocupação define a área máxima de projeção da edificação no terreno, podendo os níveis de subsolo serem estendidos, desde que não haja interferência com o cumprimento da taxa de permeabilidade vegetada e de regras específicas de zoneamento.

Para todas as Zonas de Uso, a taxa de ocupação máxima dos lotes é de 70% (setenta por cento), podendo ser inferior, em áreas específicas ou em áreas de preservação ambiental onde a taxa de ocupação máxima será de 20%(vinte por cento).

## **PROPOSTA 15 - DA TAXA DE PERMEABILIDADE DOS LOTES**

A taxa de permeabilidade vegetada deve garantir que parte do lote seja mantida vegetada e em terreno natural, ainda que no perfil alterado, para garantir qualidade ambiental e paisagística na cidade.

A taxa mínima será de 30% da área do lote, podendo ser ampliada em áreas de preservação ambiental, chegando até a 80% em Zonas Especiais de Preservação Ambiental.

## **PROPOSTA 16- DOS RECUOS**

Os recuos obrigatórios previstos por esta revisão de lei, caracterizam-se por serem Áreas de



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

Interesse da Comunidade, e têm por objetivo, resguardar a qualidade urbanística, ambiental e sanitária das zonas onde se encontram.

**16.1.** Para qualquer edificação de até 02 (dois pavimentos) ou altura máxima de 8,00 m (oito metros), independente da Zona de Uso ou uso pretendido, exceto aqueles previstos em lotes iguais e acima de 1000 ms, o recuo de frente mínimo será de 3,00 m (três metros), lateral 1,50 (um metro e meio) e de fundos 3,00 (Três);

I- A altura de 8,00 m (oito metros) será medida entre a cota de nível médio do alinhamento frontal e o ponto mais alto da cobertura (cumeeira, platibanda ou oitão). Caso a altura máxima de 8,00 m (oito metros) seja excedida, o recuo de frente deverá ser de 5,00 m (cinco metros), a ser respeitado desde o pavimento térreo ou pavimento inferior, caso exista;

II- O recuo de frente deverá estar completamente livre e desocupado, não sendo permitidos quaisquer elementos construtivos, tais como marquises, sacadas, terraços ou beirais de qualquer comprimento, guaritas, portarias, garagens, abrigos para veículos, alpendres, varandas, piscinas, reservatórios elevados, pergolados, colunas, pilares, ressaltos, saliências, lajes, balanços e projeções de elementos estruturais. Serão admitidos no recuo de frente somente muros e gradis de fechamento, caixa para medidor de energia elétrica e cavalete de entrada de água

III- Nos terrenos de esquina e nos terrenos com mais de uma testada para vias públicas, o recuo de frente deverá ser respeitado em todas as testadas;

IV- Poderão ser construídas edículas, sem afastamento nos fundos e laterais, desde que não hajam aberturas nas laterais e fundo do edifício, sendo tais edificações secundárias (edículas) de até 02 (dois) pavimentos ou altura máxima de 8,00 m (oito metros), os recuos laterais e o recuo de fundo deverão ser respeitados entre a edificação principal e a edificação secundária.

**16.2.** Em lotes de uso residencial ou empresarial, de serviços e comercial, com área igual ou acima de 1000 ms, deverá prever um afastamento frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) e lateral e de fundos de 3,00 m (três metros);

**16.3.** Em lotes de 250 e 200 ms voltados para HIS, poderá ocorrer o uso de casas geminadas, com afastamento de 1,50 (um metro e meio) em apenas uma lateral. O afastamento de 3,00 m (três metros) na frente permanece inalterado.



## PROPOSTA 17- DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

**17.1.** É exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para VAGA de estacionamento de automóveis e para carga e descarga de mercadorias, de caminhões, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecidos os mínimos discriminados a seguir:

I - RES.1 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área edificada ou fração;

II - RES.2 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada unidade de até 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil edificada ou fração;

III - RES.3 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada unidade de até 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil edificada ou fração;

IV - CS.1 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração;

V - CS.2 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

VI - CS.3 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

VII - CS.4 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área edificada ou fração;

VIII - IND.1 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

IX - IND.2 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ou fração;

X - IND.3 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

XI - INST.1 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

XII - INST.2 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

XIII - INST.3 - uma vaga de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificada ou fração e uma vaga de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), para carga e descarga, para cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área edificada ou fração;

XIV - INST.4 - estudo caso a caso pelas Secretarias Municipais de Obras ,Transporte e Transito

**17.2.** Para o cálculo do número de vagas de estacionamento será computada toda e qualquer área edificada, exceto as áreas edificadas destinadas única e exclusivamente ao próprio estacionamento, localizadas em subsolo, desde que sejam respeitados rigorosamente, em qualquer situação, o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros), a taxa de ocupação máxima prevista para a Zona e Categoria de Uso em que se localizarem, e que sejam de uso exclusivo para estacionamento, não sendo permitidas outras atividades, como abastecimento, lubrificação, reparos, depósitos, armazenamentos ou qualquer atividade;

**17.3.** Todas as vagas de estacionamento obrigatórias deverão ter acesso direto ao logradouro público ou ao corredor de circulação do estacionamento, não sendo permitido que uma vaga seja bloqueada por outra vaga;

**17.4.** Para as edificações de uso misto, o cálculo do número de vagas de estacionamento será



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

feito individualmente para cada fração de área edificada com diferentes usos, sendo permitido o agrupamento do total de vagas em espaço comum, exceto para as vagas correspondentes aos usos RES.1, RES.2 e RES.3, que deverão estar fisicamente separadas das outras vagas.

## **PROPOSTA 18 - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS PELO ESTATUTO DA CIDADE- LEI 10257/2001**

**18.1.** Para a aplicação dos planos, estratégias, programas e projetos, o município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos:

I - instrumentos de Planejamento Municipal:

- a) Plano Diretor Municipal
- b) Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo
- c) Plano Diretor de Trânsito e Transporte Urbano
- d) Plano Diretor de Gestão Ambiental
- e) Plano Diretor de Habitação Social
- f) Zoneamento Ambiental
- g) Planos Diretores de Ações Regionais
- h) Sistema de Informações Municipais
- i) Plano Plurianual
- j) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual
- k) Gestão Orçamentária Participativa
- l) Planos, Programas e Projetos Setoriais
- m) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social

II - institutos Tributário-financeiros:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana . IPTU
- b) Taxas e Tarifas
- c) Contribuição de Melhoria
- d) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros

III - Institutos Jurídico-políticos:



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- a) Desapropriação
- b) Servidão Administrativa
- c) Limitações Administrativas
  
- d) Tombamento de Imóveis, Áreas, Sítios ou Mobiliário Urbano para Preservação de Bens Materiais e Imateriais
- e) Instituição de Unidades de Conservação Ambiental e Cultural
- f) Zonas Especiais de Interesse Social
- g) Concessão de Direito Real de Uso
- h) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
- i) Usucapião Especial de Imóvel Urbano
- j) Direito de Superfície
- k) Direito de Preempção
- l) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso
- m) Transferência do Direito de Construir e de Alteração de Uso
- n) Operações Urbanas Consorciadas
- o) Consórcio Imobiliário
- p) Regularização Fundiária
- q) Assistência Técnica e Jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
- r) Referendo e Plebiscito
- s) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
- t) Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
- u) Fundo Municipal de Meio Ambiente
  
- IV - instrumentos de Gestão e Licenciamento Ambiental Urbano:
  - a) Estudo Ambiental Municipal- EAM, Relatórios de Controle Ambiental- RCA, Planos de Controle Ambiental- PCA
  - b) Estudos de Impactos Ambientais – EIA, Relatórios de Impacto Ambiental - RIMA
  - c) Certificação Ambiental
  - d) Termo de Compromisso Ambiental – TCA
  - e) Termo de Ajustamento de Conduta -TAC



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- f) EIV - Estudos de Impacto de vizinhança
- g) RIC - Relatório de Impacto na Circulação
- h) Termo de Compromisso Urbanístico - TEC

**18.2.** Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

### PROPOSTA 19 - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

O Poder Executivo criará e manterá atualizado, o Sistema de Informações do Município de Esmeraldas - SIME, como uma unidade funcional-administrativa de gestão da informação do sistema de planejamento e será constituído de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, cartográficas, geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, georeferenciadas em meio digital;

**19.1.** Será assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do SIME, por meio de publicação anual;

**19.2.** O SIME adotará a divisão em Centralidades e Zonas e bairros-setores censitários, como unidade territorial básica para a informação urbana e ambiental;

**19.3.** O SIME terá cadastro multifinalitário único, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos;

**19.4.** O SIME deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes, anualmente aferidos e divulgados, especialmente aos Conselhos Setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional;

**19.5.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos,



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

CEMIG e COPASA e outras, que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer ao Município todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações Municipais;

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

**19.6.** O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade de todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor de Esmeraldas, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer munícipe que requisitá-los por petição simples.

**19.7.** O SIME será estruturado por meio de três unidades e componentes do sistema:

- I - Sistema de Indicadores de Desempenho Ambiental e Espacial de Esmeraldas, como unidade informacional de apoio à gestão estratégica do planejamento e ação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- II - Sistema de Indicadores de Qualidade Urbana do município, como unidade informacional de apoio ao planejamento estratégico de governabilidade do poder executivo e de ação das Secretarias e órgãos municipais, nas Secretarias Municipais de Saúde, Educação e Desenvolvimento Social e Obras, Transporte e Transito;
- III - Atlas Ambiental Urbano, como unidade informacional para o inventário, diagnóstico, a gestão e educação ambiental no Município de Esmeraldas, com o apoio das Secretarias Municipais do Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Educação;
- IV - Sistema de Gestão de Desenvolvimento Econômico, como unidade informacional de apoio a implantação de Distritos e condomínios empresariais e industriais e de serviço em Esmeraldas.

## **PROPOSTA 20 - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA**

O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é formado pelo conjunto de órgãos, normas e recursos humanos objetivando a coordenação e integração institucional das



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ações dos setores público, a integração dos programas setoriais, regionais e a melhoria de ações de governabilidade.

**20.1.** São objetivos do sistema de planejamento e gestão democrática:

- I - implantar processo de gestão do planejamento permanente e contínuo;
- II - promover a melhoria da qualidade de vida de toda a população de Esmeraldas;
- III - integrar as ações de gestão do planejamento entre os setores público e privado no município de Esmeraldas;
- IV - promover articulações político-institucionais entre os municípios sob influência territorial da região administrativa do CIBAPAR , COM -10 e RMBH (Região Metropolitana de Belo Horizonte) e outras unidades de planejamento regional e metropolitano.

**20.2.** São ações estratégicas do sistema de planejamento e gestão democrática:

- I - implantar sistema institucional de gestão do planejamento e de desenvolvimento urbano-regional de Esmeraldas, no contexto da formação de uma rede urbana de cidades solidárias;
- II - apresentar as estratégias de gestão do planejamento por meio de um sistema de representação em Mapas Informativos;
- III - implantar processo de monitoramento e revisão periódica e permanente do plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental, pelo poder público municipal;
- IV - implantar os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, de acordo com as especificidades do Município de Esmeraldas;
- V - apoiar o cumprimento das responsabilidades, finalidades, atribuições, competências e atividades do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas, o Conselho da Cidade;
- VI - implantar Sistema de Informações Urbanas e do Município de Esmeraldas, denominado de SIME, constituído de um atlas ambiental urbano, de um sistema de indicadores de qualidade urbana, e de um sistema de indicadores de sustentabilidade e desempenho ambiental e espacial;

**20.3.** Da Estrutura Territorial do Sistema de Gestão do Planejamento

A estrutura do Sistema de Gestão do Planejamento será formada:

- I - pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, coordenadora do Plano Diretor, responsável pela articulação e integração com as demais secretarias, das políticas públicas



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

urbanas em desenvolvimento econômico sustentável,

II - pela Secretaria Municipal de Obras, transporte e Trânsito, responsável pelas atividades de planejamento urbano, transporte e mobilidade, habitação, saneamento e gestão urbanística;

III - pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, responsável pela gestão orçamentária e financeira do Plano Diretor;

IV- pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, responsável pela gestão ambiental do município;

V - pelas Secretarias Executoras das Ações de Desenvolvimento Social, Geração de Renda e Serviços Públicos: Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Ação Social, Esporte e Lazer;

VI - pelas demais Secretarias Municipais, por meio da integração inter setorial das políticas públicas urbanas;

VI - pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas;

VII - pelos Conselhos Municipais, e a integração com o Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas;

VIII - pela Câmara Municipal e suas comissões permanentes.

IX - por órgãos e instrumentos de representação regional de Esmeraldas, por meio dos Comitê de Bacias, CIBAPAR, Subcomitê da Bacia do Ribeirão da Mata, Órgão responsável pelo Planejamento Metropolitano e Consórcios Intermunicipais.

X - Será criado no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico o departamento de Coordenação de implantação do Plano Diretor Estratégico Participativo.

**20.4.** A estrutura político territorial de gestão do planejamento municipal está subdividida em três categorias de regiões de planejamento:

**I - ROP . Regiões de Orçamento e Planejamento Participativo**, por meio de 12 (doze) centralidades, com representação político-territorial no Conselho Municipal de Desenvolvimento de Esmeraldas-COMDE e no Conselho Municipal de Defesa do Ambiente de Esmeraldas- Codema;

**II- RPA. Região de Planejamento Ambiental**, por meio de 3 regiões, APA OESTE, APA LESTE E APEE URUBU;

**III - RPS . Regiões de Planejamento por Setores**, por meio de 150 (cento e cinquenta) setores-



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

bairros e unidades especiais de vizinhança;

Cada categoria de região de planejamento, apresenta uma hierarquia institucional quanto a sua escala de domínio territorial, bem como representa uma estrutura topológica de um sistema integrado de informações, objetivando, melhor monitoramento e gestão do processo de planejamento, qualificação operacional e administrativa.

### **PROPOSTA 21 - DO GEOREFERENCIAMENTO DAS ÁREAS URBANAS DO MUNICÍPIO**

Todas as centralidades, Regiões de planejamento ambiental e setores deverão ser objeto de levantamento georeferenciado para definição exata do mapeamento municipal e implantação efetiva do SIME- Sistema de Informações Municipais de Esmeraldas.



VAS SUSTENTABILIDADE LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS