

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

PROJETO DE LEI

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

5870075

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA  
FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

PROJETO DE LEI

VITÓRIA, ABRIL/79

GOVERNADOR DO ESTADO

*Eurico Vieira de Rezende*

SECRETÁRIO EXECUTIVO DA CNPU

*Militão de Moraes Ricardo*

PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA

*Carlos Alberto Lindemberg Von Schilgen*

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

*Sebastião José Balarini - Diretor Superintendente*

*Antônio Luiz Borjaille - Diretor Técnico*

## EQUIPE TÉCNICA

### SUPERVISOR

*Econ. Arlindo Villaschi Filho*

### COORDENADOR

*Arq. Fernando Augusto Barros Bettarello*

### CONSULTORES

*Arq. Carlos Maximiliano Fayet*

*Adv. Manoel André da Rocha*

### COLABORADORES

*Arq. André Tomoyuki Abe*

*Arq. Helena Maria Gomes*

*Eng<sup>o</sup> Antônio Luiz Borjaille*

*Eng<sup>o</sup> Carlos Alberto Feitosa Perim*

*Adm. Antônio Carlos de Medeiros*

*Adv. Gláucia Maria Rezende Cardoso*

*Com. Social: Fernando Lima Sanchotene*

*Arte: José Luiz Gobbi Fraga*

## EQUIPE AUXILIAR

### DESENHO

*Wilson Fernando T. da Silva*

*Elizabeth Fiorio Checon*

*Sandra Marta Gaburro Bortolon*

*Renato Luiz de Oliveira*

### DATILOGRAFIA

*Diana Luzia Mariani*

*Maria Osória Bernardo Pires*

*Eni de Fátima Dezan*

*Carmem Maria Lima Arruda*

*Maria das Graças dos Santos Lemos*

### MONTAGEM

*José Nilton de Paula*

*José Martins*

### EQUIPE DE APOIO DA FJSN

## SUMÁRIO

Título I - DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO GOVERNA  
MENTAL (art. 1º a 6º)

Capítulo I - Disposições Gerais (art. 1º a 6º)

Capítulo II - Da Administração Municipal do Planejamento Ur  
bano (art. 7º a 13)

Título II - DO PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE VITÓ  
RIA (art. 14 a 261)

Capítulo I - Disposições Gerais (art. 14 a 17)

Capítulo II - Da Ordenação do Uso e do Parcelamento do Solo  
Urbano (art. 18 a 136)

Seção I - Disposições Gerais (art. 18 a 21)

Seção II - Das Categorias de Uso (art. 22 a 31)

Seção III - Das Zonas de Uso (art. 32 a 56)

Subseção I - Disposições Gerais (art. 32 a 33)

Subseção II - Da Qualidade de Ocupação do Solo Urabano (art. 34  
a 40)

Subseção III - Do Zoneamento Urbanístico (art. 41 a 56)

Seção IV - Do Controle Urbanístico das Edificações (art. 57  
a 81)

Subseção I - Disposições Gerais (art. 57 a 71)

Subseção II - Dos Modelos de Assentamento (art. 72 a 81)

Seção V - Do Parcelamento do Solo (art. 82 a 120)

Subseção I - Disposições Gerais (art. 82 a 95)

Subseção II - Do Loteamento (art. 96 a 116)

Subseção III - Do Desmembramento e do Remembramento (art. 117 a 120)

Seção VI - Dos Condomínios por Unidades Autônomas (art. 121 a 131)

Seção VII - Da Área Urbana do Centro da Cidade (art. 132 a 136)

Capítulo III - Dos Equipamentos Urbanos (art. 137 a 204)

Seção I - Disposições Gerais (art. 137 a 143)

Seção II - Do Traçado Urbanístico e Sistema Viário Básico (art. 144 a 154)

Seção III - Dos Equipamentos de Administração e de Serviço Público (art. 155 a 173)

Subseção I - Dos Equipamentos de Segurança Pública (art. 115 a 156)

Subseção II - Dos Equipamentos de Infra-estrutura Urbana (art. 157 a 159)

Subseção III - Dos Cemitérios (art. 160 a 173)

Seção IV - Dos Equipamentos Comunitários e de Serviço ao Público (art. 174 a 183)

Subseção I - Dos Equipamentos de Educação, Lazer e Cultura (art. 174 a 176)

Subseção II - Dos Equipamentos de Saúde Pública e Ambiental (art. 177 a 179)

Subseção III - Dos Equipamentos de Abastecimento da População (art. 180 a 183)

Seção V - Dos Equipamentos de Guarda e Abastecimento de Veículos (art. 184 a 204)

Subseção I - Dos Postos de Abastecimento (art. 184 a 187)

Subseção II - Das Garagens (art. 188 a 204)

Capítulo IV - Da Proteção Ambiental e Paisagística (art. 205 a 261)

Seção I - Disposição Geral (art. 205)

Seção II - Da Desapropriação e da Servidão Administrativa (art. 206 a 219)

Seção III - Das Limitações Administrativas (art. 220 a 237)

Subseção I - Disposição Geral (art. 220)

Subseção II - Da Proteção de Florestas e Demais Formas de Vegetação Natural (art. 221 a 230)

Subseção III - Da Proteção das Edificações de Interesse Sócio-Cultural (art. 231 a 237)

Seção IV - Do Tombamento dos Bens Imóveis Integrados no Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural (art. 238 a 261)

Subseção I - Do Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural (art. 238 a 240)

Subseção II - Do Tombamento (art. 241 a 250)

Subseção III - Dos Efeitos do Tombamento (art. 251 a 257)

Subseção IV - Disposições Especiais (art. 258 a 261)

Título III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (art. 262 a 265)

## RELAÇÃO DOS ANEXOS

Anexo 1 - Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Anexo 2 - Tabela das Categorias de Uso

Anexo 3 - Tabela de Classificação das Atividades segundo as Zonas de Uso

Anexo 4 - Mapa de Zoneamento Urbanístico

Anexo 5 - Tabela de Modelos de Assentamento

Anexo 6 - Características Geométricas e Físicas da Rede Viária Básica

Anexo 7 - Padrões para Perfis Transversais

7.1. Idem

7.2. Idem

7.3. Idem

Anexo 8 - Mapa do Sistema Viário Básico

Anexo 9 - Mapa das divisas Municipais, Interdistritais

PROJETO DE LEI Nº

---

Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Vitória, institui o Plano Diretor Urbano e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA: FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A ação governamental da Administração Municipal de Vitória, relativamente ao desenvolvimento urbano do Município, será objeto de planejamento e coordenação permanentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 2º - O planejamento urbano do Município de Vitória terá por finalidade promover e ordenar o desenvolvimento

mento físico - urbanístico municipal, com base nas condições sócio-econômicas locais e regionais, e compreenderá a elaboração, atualização e acompanhamento da execução dos seguintes instrumentos técnico-administrativos básicos:

- I - Plano Diretor Urbano do Município de Vitória (PDU - Vitória);
- II - Planos e programas, inclusive setoriais, de duração anual ou plurianual;
- III - Programação financeira de desembolso em investimentos, anual ou plurianual.

Art. 3º - As atividades do planejamento urbano municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, compreenderão:

- I - Estabelecimento e atualização do zoneamento urbanístico e dos modelos de assentamento para uso e parcelamento do solo urbano;
- II - Programação dos serviços relacionados aos equipamentos;
- III - Estabelecimento e atualização das prioridades, para a ação governamental;
- IV - Institucionalização do Plano Diretor Urbano;
- V - Implantação e acompanhamento da execução do Plano Diretor Urbano.

Art. 4º - Com vistas à coordenação intergovernamental, o Município de Vitória poderá celebrar convênio, acordos e contratos com órgãos e entidades da Administração Pública Federal e Estadual, direta ou

indireta, visando a unir esforços e recursos na promoção do desenvolvimento urbano do Município, a teor do § 3º do artigo 13, da Constituição Federal.

Art. 5º - Respeitado o peculiar interesse local, o Município de Vitória atenderá ao ordenamento de obras e serviços comuns da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, com vistas à melhoria da qualidade de vida dessa comunidade sócio-econômica, a que visa a Região de Desenvolvimento Prioritário, estabelecida pela Lei Estadual nº 3176, de 08 de dezembro de 1977.

Parágrafo único - Para os efeitos do disposto no caput deste artigo, consideram-se obras e serviços de interesse comum da Aglomeração Urbana da Grande Vitória as que assim foram definidas pela Lei Estadual nº 3176, de 08 de dezembro de 1977.

Art. 6º - O Município de Vitória articular-se-á com os demais Municípios, nomeadamente os da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, mediante convênios, acordos e contratos entre os órgãos e entidades de suas Administrações Públicas, direta ou indiretas, com vistas:

- I - Ao planejamento integrado do desenvolvimento urbano;
- II - À programação, instalação, exploração e administração de serviços comuns;
- III - À homogeneidade e complementaridade das respectivas legislações municipais, em especial

quanto a:

- a) uso e parcelamento do solo;
- b) equipamentos urbanos;
- c) proteção ambiental e paisagística;
- d) criação de áreas comuns de expansão ou contenção urbana e de estímulo ou desestímulo à conurbação;
- e) finanças públicas e política tributária.

## CAPÍTULO II

### DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 7º - Fica instituído o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, órgão de assessoramento do Prefeito Municipal na coordenação geral e integração administrativa das atividades do planejamento urbano municipal.

§ 1º - As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação pelo chefe do Executivo Municipal.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano será considerado, quando do estabelecimento da estruturação e das normas de funcionamento do sistema atinente às atividades de planejamento municipal integrado, com base na Lei nº 2548, de 15 de janeiro de 1978.

Art. 8º - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano:

- I - Orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;
- II - Opinar sobre os projetos legislativos e regulamentares necessários à atualização e complementação do Plano Diretor Urbano e demais legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano;
- III - Formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município de Vitória;
- IV - Promover as atividades do planejamento urbano municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano e acompanhar-lhes a execução, em especial, quanto ao estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica:
  - a) da ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano;
  - b) das prioridades para a ação governamental.
- V - Participar da elaboração e execução do Plano Diretor Urbano, e dos demais programas e projetos atinentes ao desenvolvimento urbano, bem como, da programação dos respectivos investimentos;
- VI - Opinar sobre as propostas orçamentárias e de programas de investimentos públicos anuais e plurianuais dos órgãos e entidades da administração municipal, direta e indireta, na parte atinente ao desenvolvimento urbano;

- VII - Participar da elaboração do Plano de Obras do Município de Vitória, e promover a sua compatibilização com as atividades do planejamento municipal, relativamente ao Plano Diretor Urbano, e, ainda, com a execução orçamentária, anual e plurianual;
- VIII - Promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal atinentes ao desenvolvimento estadual e regional, em especial, quanto ao ordenamento de obras e serviços de interesses comum da Aglomeração Urbana da Grande Vitória;
- IX - Opinar, quando solicitado pelo Prefeito Municipal ou por seu Presidente, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;
- X - Desempenhar as funções de órgão de assessoramento, na promoção, coordenação e controle da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano;
- XI - Exercer outras atribuições, que lhe venham a ser conferidas;
- XII - Elaborar o seu Regimento Interno.

Art. 9º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano constituir-se-á de 09 (nove) membros, todos designados pelo Prefeito Municipal, obedecida a seguinte composição:

- I - Os seguintes 05 (cinco) representantes da Prefeitura Municipal:
  - a) Diretor do Escritório de Planejamento Integrado;

- b) Secretário Municipal de Obras;
- c) Secretário Municipal da Fazenda;
- d) Secretário Municipal de Serviços Urbanos;
- e) Fundação de Estacionamentos e Pontes da Ci  
dade de Vitória-FUNDEP.

II - O representante da Fundação Jones dos Santos Neves, criada na forma da Lei Estadual nº 3043, de 31 de dezembro de 1975, pelo Gover  
no do Estado do Espírito Santo;

III - Os representantes indicados pelas 3 (três) entidades seguintes:

- a) Universidade Federal do Espírito Santo -  
- UFES;
- b) Instituto dos Arquitetos do Brasil, De  
partamento do Espírito Santo;
- c) Sociedade de Engenharia do Espírito San  
to.

§ 1º - Para cada membro do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano haverá um suplente, também designado pelo Prefeito Municipal.

§ 2º - Os suplentes dos representantes da Prefei  
tura Municipal, referidos no inciso I deste arti  
go, serão os seus substitutos nos respectivos car  
gos.

§ 3º - Os representantes das entidades, referidas no inciso III deste artigo, e os seus respectivos suplentes, não terão nenhuma vinculação funcional

com a Prefeitura Municipal, salvo as previstas nesta Lei, e serão renovados, bienalmente, sem prejuízo de recondução.

Art. 10 - O Diretor do Escritório de Planejamento Integrado será o presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, e a sua substituição, em caso de impedimento, se fará pelo Secretário Municipal de Obras.

Art. 11 - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deliberará por maioria absoluta de votos, cabendo ao Presidente só o voto de desempate.

Art. 12 - O apoio técnico e administrativo necessário ao funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano será prestado pelo Escritório de Planejamento Integrado.

Parágrafo único - Os trabalhos de Secretaria do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão dirigidos por um Secretário, designado mediante ato do Prefeito Municipal para cargo de provimento em comissão.

Art. 13 - As atribuições, organização e funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão regulados pelo Executivo Municipal, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único - O Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano disporá em especial sobre o funcionamento das sessões do colegia

do, as atribuições do Presidente e do Secretário, e a forma de emissão de pareceres pelos conselheiros.

## TÍTULO II

### DO PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - Fica instituído o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória (PDU - Vitória), cuja execução será procedida na forma desta Lei.

§ 1º - O Plano Diretor Urbano terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

§ 2º - Consideram-se como partes integrantes desta Lei as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 1 (um) a 9 (nove) com o seguinte conteúdo;

Anexo 1 - Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Anexo 2 - Tabela das Categorias de Uso

Anexo 3 - Tabela de Classificação das Atividades segundo as Zonas de Uso

Anexo 4 - Mapa de Zoneamento Urbanístico

Anexo 5 - Tabela de Modelos de Assentamento

Anexo 6 - Características Geométricas e Físicas da Rede Viária Básica

- Anexo 7 - Padrões para Perfis Transversais
- Anexo 8 - Mapa do Sistema Viário Básico
- Anexo 9 - Mapa das divisas municipais, interdistritais e da zona urbana.

Art. 15 - O Plano Diretor Urbano tem por finalidade a promoção e ordenação programadas do desenvolvimento urbano do Município, em tudo quanto se refira a estruturação básica do espaço físico e aos seus usos respectivos, pelo estabelecimento dos seus objetivos específicos e das diretrizes para a sua consecuição, compatibilizados com as condições sócio-econômicas locais e regionais.

Art. 16 - São objetivos do Plano Diretor Urbano:

- I - Assegurar o convívio social da população, tanto a nível de moradia como da cidade;
- II - Adequar a cidade à estrutura urbana preconizada para a Aglomeração da Grande Vitória, ao crescimento demográfico previsto e às funções regionais do Município;
- III - Preservar e conservar as áreas e equipamentos de valor histórico, paisagístico e naturais;
- IV - Promover o convívio e o equilíbrio entre o homem e a natureza;
- V - Distribuir a densidade demográfica na área urbanizada, de forma a proporcionar maior economia na distribuição dos serviços públicos à comunidade;
- VI - Corrigir as tendências de crescimento desordeno;

denadas em algumas áreas do município, através da introdução de normas para a ocupação e uso do solo;

VII - Distribuir os equipamentos na cidade como um todo, de forma a redistribuir os benefícios e oportunidades destes investimentos;

VIII - Racionalizar a aplicação de recursos públicos de forma a maximizar os benefícios sociais e minimizar os custos financeiros.

Art. 17 - Para consecução dos objetivos referidos no artigo 16, serão observadas as seguintes diretrizes:

- a) reservar as áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico, ambiental, paisagístico e a proteção de ecossistemas de importância ecológica;
- b) indicar as áreas que, a qualquer título, não devam ser urbanizadas;
- c) controlar a distribuição das atividades através de um zoneamento de uso e ocupação do solo;
- d) estabelecer o condicionamento urbanístico das edificações através de modelos de assentamento;
- e) disciplinar o parcelamento do solo urbano;
- f) valorizar o sentido de integração social do centro;
- g) estimular a formação de uma estrutura urbana capaz de completar e absorver as funções básicas de um centro metropolitano decorrente da construção da terceira via de ligação entre Vitória e Vila Velha;

- h) estabelecer uma hierarquia das vias, com a fixação de normas e padrões;
- i) promover a coordenação intra e intergovernamental com vistas à consecução dos objetivos gerais;
- j) compatibilizar e sistematizar as informações pesquisadas e produzidas pela administração do Município de modo a permitir a organização de um banco de dados;
- l) estabelecer o programa das prioridades da ação municipal no que implicar nos objetivos do Plano;
- m) promover a adequação e aprimoramento do órgão da administração municipal incumbido de implantar, avaliar e revisar o Plano Diretor Urbano de Vitória.

## CAPÍTULO II

### DA ORDENAÇÃO DO USO E DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

#### SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 18 - A ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano compreende as normas urbanísticas destinadas a regular:

- I - A divisão dos usos em categorias de uso, correspondentes às funções urbanas típicas;

- II - A qualidade da ocupação do solo por edificações, consideradas as categorias de uso, referidas no inciso I deste artigo;
- III - A intensidade de ocupação do solo por edificações, quanto à área e volumetria máxima permitida de construção, relativamente à situação, área, dimensões das divisas, entorno urbano, ocorrência de elementos, naturais e paisagísticos, e condição topográfica das glebas ou lotes de terreno, sobre os quais acederem;
- IV - A localização das edificações no seu sítio de implantação, relativamente à situação, área, dimensões, entorno urbano, ocorrência de elementos naturais e paisagísticos, relevo, forma e estrutura geológica dos lotes de terreno, sobre os quais acederem;
- V - O parcelamento do solo urbano, sob qualquer uma de suas formas, em especial, quanto às exigências relativas:
  - a) ao traçado urbanístico e do sistema viário;
  - b) aos equipamentos de infra-estrutura urbana e comunitários;
  - c) ao dimensionamento das parcelas.
- VI - A instituição de condomínios por unidades autônomas.

Art. 19 - A ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano, será aplicada à Zona Urbana do Município de Vitória, na forma graficada, no Anexo 1, através da conjugação dos seguintes instrumentos de inter

venção urbanística:

I - Categoria de uso;

II - Zonas de uso;

III - Modelos de Assentamento.

Art. 20 - Para fins administrativos, fiscais e da ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano, a Zona Urbana do Município de Vitória, constituída pelos Distritos de Vitória e Goiabeiras, é definida pelo perímetro urbano, cujos limites coincidem com as divisas municipais.

§ 1º - As divisas municipais estabelecidas na Lei Estadual nº 1919, de 19 de março de 1965 são as seguintes:

A - Divisas Municipais:

1 - com o Município da Serra:

Começa na foz do rio Santa Maria na baía de Vitória; segue por esta até encontrar o paralelo que passa pela ponta de Carapebus, no Oceano Atlântico.

2 - com o Município de Vila Velha:

Começa no Oceano Atlântico; segue pela margem sul da baía de Vitória até a foz do rio Marinho.

3 - com o Município de Cariacica:

Começa na foz do rio Marinho, na baía de Vitória; segue por esta até a foz do rio Santa Maria na divisa com o Município da Serra.

B - Divisas interdistritais:

1 - entre os distritos de Vitória e Goiabeiras:

Começa no Oceano Atlântico, na barra do canal do Norte; segue por este até o canal do Lamarão; segue por este até a baía de Vitória.

§ 2º - A Zona Especial 1 (ZE 1), correspondente à área de manguezais, e às ilhas, referidas no artigo 224, não são consideradas zona urbana, a teor do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 (artigo 1º, § 3º), para o efeito de ficar vedado o parcelamento do solo, sob forma de loteamento.

Art. 21 - Ressalvado o disposto na Seção VII deste capítulo, a Área Urbana do centro da cidade está sujeita ao regime urbanístico, genericamente estabelecido nesta Lei.

## SEÇÃO II

### DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 22 - As categorias de uso agrupam as atividades urbanas correspondentes às funções urbanas típicas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento próprios de cada uma dessas atividades, relativamente ao entorno urbano local, vicinal, municipal e regional do seu sítio de implantação.

Art. 23 - Os usos, segundo as suas categorias, classificam-se em:

I - Uso residencial;

II - Uso comercial;

III - Uso de serviços;

IV - Uso institucional;

V - Uso industrial.

Art. 24 - O uso residencial compreende as edificações, que acederem sobre um ou mais lotes de terreno, integrados ou não em loteamentos, destinadas à habitação permanente, de caráter unifamiliar e multifamiliar ou coletivo.

Parágrafo único - As edificações, a que se refere este artigo, poderão ser construídas independente ou conjuntamente, formando em todo harmônico, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, mediante a instituição de condomínio por unidades autônomas, sob as modalidades de condomínio horizontal e conjunto habitacional (artigo 121).

Art. 25 - O Uso Comercial compreende:

I - Comércio local - atividades de comércio de pequeno porte, disseminadas no interior das zonas residenciais de utilização imediata e cotidiana;

II - Comércio de bairro - atividades de comércio de médio porte, de utilização intermitente e mediata, ligadas ao consumo da população de bairro ou conjunto de bairros;

III - Comércio principal - atividades de comércio de grande porte relacionadas ou não com o uso residencial e destinadas a atender a população em geral.

Art. 26 - O Uso de Serviços compreende:

- I - Serviços locais - atividades de serviços de pequeno porte, discriminadas no interior das zonas residenciais de utilização imediata e cotidiana;
- II - Serviço de bairro - atividades de serviços de médio porte, de utilização intermitente e mediata ligadas ao atendimento do bairro, ou conjunto de bairros;
- III - Serviços principais - atividades de serviço definidas nas categorias Serviços locais e Serviços de bairro, sem limitação de área edificada e destinadas a população em geral;

Art. 27 - O Uso Institucional compreende:

- I - Institucional local - estabelecimentos, espaços ou instalações destinadas à educação, lazer e cultos religiosos;
- II - Institucional de bairro - estabelecimentos, espaços ou instalações destinadas à educação, lazer, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública;
- III - Institucional principal - estabelecimentos, espaços ou instalações destinados a educação, lazer, cultura, saúde e administração pública de atendimento regional.

Art. 28 - O Uso Industrial compreende:

- I - Indústrias de pequeno porte - atividades industriais compatíveis relacionadas com o uso residencial, a cargo principalmente de população de baixa renda, em geral representadas por pequenas manufaturas de fundo de quintal, cuja área de construção não deve exceder de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- II - Indústrias de médio porte - atividades industriais de maior escala, de tipo empresarial, voltadas predominantemente a fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana, cuja área de construção não deve exceder de 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), computadas as áreas construídas e as destinadas a carga e descarga, estacionamento e circulação de veículos, e a depósitos ao ar livre de mercadorias, matérias primas, ou produtos semi-acabados.
- III - Indústrias especiais.

Art. 29 - Os Usos Comercial, de Serviços, Institucional e Industrial serão considerados especiais, quando se referirem às atividades urbanas peculiares, pelo seu porte e escala de empreendimento, área de construção erigida e função.

§ 1º - A aprovação municipal de implantação dos usos considerados especiais será precedida de consulta quanto à viabilidade e dimensionamento da atividade de que se tratar.

§ 2º - A consulta, será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, em especial quanto a:

- I - Adequação a zona de uso de implantação da atividade;
- II - Carências quanto ao uso, de que se tratar, e população de qualquer maneira influenciada pela implantação da atividade;
- III - Efeitos poluidores e de contaminação e de gradação do meio ambiente;
- IV - Ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação no tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

Art. 30 - As atividades urbanas, constantes das categorias de uso comercial e de serviços, segundo a área de construção das edificações, às quais se vinculam, classificam-se ainda em atividades de:

- I - Pequeno porte - área de construção igual ou inferior a 60.00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- II - Médio porte - área de construção igual ou inferior a 300.00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- III - Grande porte - área de construção superior a 300.00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 31 - O agrupamento das atividades urbanas segundo as

categorias de uso, na forma estabelecida nesta Seção, é o constante do Anexo 2.

Parágrafo único - No requerimento de aprovação de projeto de construção, deverão ser indicadas as atividades urbanas previstas para a edificação, para o efeito de se verificar a sua adequação à zona de uso de sua localização.

### SEÇÃO III

#### DAS ZONAS DE USO

#### SUBSEÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32 - O Município de Vitória, com vistas ao seu zoneamento urbanístico, fica dividido em zonas de uso.

Art. 33 - As zonas de uso estabelecem a ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano, vigente na área territorial abrangida por seus limites, pela indicação:

I - Dos usos permitidos, tolerados e proibidos, quanto à qualidade de ocupação do solo urbano;

II - Dos modelos de assentamento permitidos, quanto às demais condicionantes urbanísticas da ocupação do solo urbano por edificações.

## SUBSEÇÃO II

### DA QUALIDADE DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 34 - Segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de uso de implantação, as atividades já implantadas no território do Município, na data de vigência desta Lei, são consideradas como de uso permitido, tolerado ou proibido.

Parágrafo único - O enquadramento das atividades, como de uso permitido, tolerado ou proibido, será feito pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 35 - O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de uso de sua implantação.

Art. 36 - O uso tolerado compreende as atividades que, embora inadequadas à zona de uso de sua implantação, não chegam a descaracterizá-la claramente ou a compromete-la de modo relevante, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 37 - O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona de uso de sua implantação.

Art. 38 - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de inadequação de uma atividade considerada como de uso proibido, de tal modo que a mesma possa ser considerada como de uso tolerado, o Conselho Muni

cipal do Plano Diretor Urbano estabelecerá as condições e o prazo para essa adequação.

Art. 39 - Ficam vedadas:

- I - A construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido ou tolerado, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação.
- II - A mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;
- III - A realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações, destinadas a atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de sua implantação, as quais impliquem o aumento do exercício da atividade considerada como de uso proibido, ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art. 40 - A classificação das atividades como de uso permitted ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação, é a constante do Anexo 3.

Parágrafo único - Para os efeitos de aplicação do Anexo 3, serão consideradas como de uso proibido,

em cada zona de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido ou tolerado.

SUBSEÇÃO III  
DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

Art. 41 - O zoneamento urbanístico do Município de Vitória é integrado pelas seguintes zonas de uso:

- I - Zonas Residenciais;
- II - Zonas Comerciais;
- III - Zonas Institucionais;
- IV - Zona Portuária;
- V - Zonas Especiais.

Art. 42 - As Zonas Residenciais classificam-se em:

- I - Zona Residencial 1 (ZR 1);
- II - Zona Residencial 2 (ZR 2);
- III - Zona Residencial 3 (ZR 3);
- IV - Zona Residencial 4 (ZR 4);
- V - Zona Residencial 5 (ZR 5);
- VI - Zona Residencial 6 (ZR 6).

Art. 43 - As Zonas Comerciais classificam-se em:

- I - Zona Comercial 1 (ZC 1);
- II - Zona Comercial 2 (ZC 2);
- III - Zona Comercial 3 (ZC 3).

Art. 44 - Zonas Comerciais 1, 2 e 3 (ZC 1, ZC 2 e ZC 3) configuram-se, espacialmente, como:

I - Lineares, quando abrangentes dos imóveis que fazem frente para as vias arteriais e coletoras;

II - De superfície, quando abrangentes dos quarteirões em contato com as vias arteriais e coletoras.

Art. 45 - As Zonas Comerciais lineares abrangem todos os imoveis que fazem frente para as vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, até o limite de uma linha paralela ao alinhamento dessas mesmas vias, de modo a formar uma faixa contínua de 30.00m (trinta metros) de profundidade.

§ 1º - O limite referido neste artigo poderá ser ajustado, nos termos do artigo 56, desde que não decorra prejuízo do entorno urbano.

§ 2º - Aplica-se o disposto neste artigo às Zonas Especiais 1 (ZE 1), sempre que os seus limites não coincidirem com logradouros públicos.

Art. 46 - As Zonas Institucionais classificam-se em:

I - Zona Institucional 1 (ZI 1);

II - Zona Institucional 2 (ZI 2).

Art. 47 - A Zona Portuária (ZP) será regulamentada mediante Decreto do Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 48 - As Zonas Especiais classificam-se em:

- I - Zona Especial 1 (ZE 1);
- II - Zona Especial 2 (ZE 2);
- III - Zona Especial 3 (ZE 3);
- IV - Zona Especial 4 (ZE 4).

Art. 49 - As Zonas Especiais são aquelas para as quais será estabelecida uma ordenação especial do uso e do parcelamento do solo, condicionada as suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanísticas, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Urbano.

Art. 50 - Consideram-se Zonas Especiais 1 (ZE 1) os espaços físicos, cuja ordenação do uso e parcelamento do solo se especifica pela preservação ambiental e paisagística, em especial de ocorrência naturais e de bens e manifestações culturais, tais como:

- I - Paisagens e visuais notáveis;
- II - Florestas e demais formas de vegetação natural, bem como áreas destinadas a proteção de recursos naturais renováveis;
- III - Ilhas, praias e mangues;
- IV - Topos de morros e elevações, bem como as suas encostas, acima da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);
- V - Prédios e monumentos de valor histórico e artístico;
- VI - Os acidentes naturais e as localidades adequadas à prática do lazer ativo e passivo;

VII - Os sítios de interesse para a saúde e segurança pública.

Parágrafo único - As Zonas Especiais (ZE 1) tem os seus limites fixados com base em sua potencialidade de preservação ambiental e paisagística, os quais poderão ser determinados com maior precisão, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 51 - Consideram-se Zonas Especiais 2 (ZE 2) os espaços físicos, cuja ordenação do uso e do parcelamento do solo se especifica pela existência de edificações, equipamentos e instalações destinadas a grandes usos institucionais, tais como:

- I - Parques, praças e áreas de lazer e recreação;
- II - Centros administrativos, cívicos, sociais ou comunitários e prédios destinados à administração pública, inclusive instalações militares ou civis;
- III - Hospitais e casas de saúde;
- IV - Terminais de transporte de passageiros, carga ou abastecimento, inclusive instalações centrais de armazenamento ou comercialização atacadista;
- V - Cemitérios;
- VI - Aterros sanitários e depósitos de resíduos sólidos;
- VII - Universidades.

Art. 52 - Consideram-se Zonas Especiais 3 (ZE 3) os espaços

físicos, cuja ordenação do uso e do parcelamento do solo se especifica pela implantação prevista de programas e projetos governamentais específicos.

Art. 53 - No prazo de 1 (um) ano, a contar da vigência desta Lei, o Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, regulamentará as Zonas Especiais 3 (ZE 3) integrantes do zoneamento urbanístico, observadas as disposições constantes desta Lei, em especial quanto:

- I - Aos seus limites, quando for o caso;
- II - Às características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanísticas, que as especificam, nomeadamente a potencialidade de preservação ambiental e paisagística;
- III - A indicação dos programas e projetos governamentais, que nelas devam ser executadas, quando for o caso;
- IV - A ordenação do uso e do parcelamento do solo, que nelas devam vigor, quanto a qualidade de ocupação e demais condicionantes urbanísticos de ocupação do solo por edificações, sempre observada a responsabilidade estabelecida por força de legislação federal dos bens culturais e naturais.

Art. 54 - A Zona Especial 4 (ZE 4) fica sujeito ao disposto na Lei nº 2308, de 03 de junho de 1974, que é mantida em vigor.

Art. 55 - Nos imóveis situados na Avenida Dante Michelini,

até o limite de uma linha paralela ao seu alinhamento, de modo a formar uma faixa contínua de 30.00m (trinta metros) de profundidade; além dessas permitidas pela Zona Residencial 6 (ZR 6) e Zona Especial 4 (ZE 4), serão também admitidas as seguintes atividades de comércio e serviços:

Hóteis

Restaurantes, bares e congêneres

Boates

Butiques

Atelies, galerias de arte, antiquário

Sorveterias, lanchonetes, confeitarias, bombonérias

Tabacarias

Drogarias

Floricultura

Livraria, papelaria, brinquedos

Posto de abastecimento de veículos

Casas de diversão

Agência de turismo

Casa lotérica

Artesanato

Joalheria e fotótica

Agência de correios e telefônica

Art. 56 - As zonas de uso, terão a localização e os limites constantes do Anexo 4.

§ 1º - Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados, quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

I - Maior precisão de limites;

II - Obter melhor adequação, no sítio onde se pro

puser a alteração:

- a) à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;
- b) às divisas dos imóveis;
- c) ao sistema viário.

§ 2º - Os ajustes de limites, a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, serão procedidos por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, homologado por ato do Executivo Municipal.

#### SEÇÃO IV

### DO CONTROLE URBANÍSTICO DAS EDIFICAÇÕES

#### SUBSEÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57 - Considera-se modelo de assentamento (MA) o conjunto de índices de controle urbanístico, a que está sujeita a edificação para atividades classificadas como de uso permitido ou tolerado, nas zonas de uso.

§ 1º - Os modelos de assentamento (MA), numerados de 1 (um) a 14 (quatorze), são os constantes do Anexo 5.

§ 2º - Nas zonas de uso, para as categorias de uso ali admitidas, são indicados o modelo ou os modelos de assentamento permitidos, na forma do Anexo 1.

Art. 58 - Cada modelo de assentamento compreende os seguintes índices de controle urbanístico da edificação:

I - Quanto a intensidade de ocupação por edificações:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito de altura.

II - Quanto a localização das edificações, no seu sítio de implantação:

- a) recuos de frente;
- b) recuos de fundos;
- c) afastamentos laterais.

III - Quanto aos equipamentos urbanos, a área de edificação destinada à guarda, estacionamento e circulação de veículos;

IV - Quanto ao parcelamento do solo, a área e a testada mínimas do lote de terreno, para efeito de edificação.

§ 1º - Coeficiente de Aproveitamento é o índice de controle urbanístico, que estabelece a relação entre a área total de construção da edificação e a área do lote de terreno da sua acessão.

§ 2º - Taxa de Ocupação é o índice de controle urbanístico, que estabelece a relação entre a projeção da edificação e a área do lote do terreno da sua acessão.

§ 3º - Gabarito de Altura é o índice de controle

urbanístico, que estabelece a altura máxima permitida de construção da edificação.

§ 4º - Recuo de Frente é o índice de controle urbanístico, que estabelece a distância mínima que deve ser mantida livre de qualquer construção, entre a edificação e a testada ou divisa frontal do lote de terreno de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro públicos.

§ 5º - Recuos de Fundos é o índice de controle urbanístico, que estabelece a distância mínima que deve ser mantida livre de qualquer construção, entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de terreno de sua acessão.

§ 6º - Afastamento Lateral é o índice de controle urbanístico, que estabelece a distância mínima que deve ser mantida livre de qualquer construção, entre a edificação e as divisas laterais do lote de terreno de sua acessão.

§ 7º - A área para guarda, estacionamento e circulação de veículos é a que deverá ser reservada, com essa destinação, nas edificações, relativamente à área total de construção.

Art. 59 - São consideradas vinculadas às edificações, cujos projetos hajam sido aprovados, as áreas dos lotes de terreno sobre os quais as mesmas acederem.

Parágrafo único - Fica vedada qualquer construção:

- I - Sobre as áreas que devam ser mantidas livres, em razão do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos de frente e de fundos, e afastamentos laterais, quando hajam sido utilizados em seus valores máximo permitidos;
- II - Para a qual se computem as áreas que devam ser mantidas livres, na forma do inciso I deste parágrafo, para o projeto de outra edificação, mesmo que tenham sido objeto de prévio desmembramento ou alienação a terceiros.

Art. 60 - Nos recuos de frente devem predominar os elementos naturais sobre os de construção, com vistas à valorização da paisagem urbana.

Art. 61 - Fica vedada a construção em áreas de recuo de frente, mesmo em subsolo, excetuados:

- I - Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno;
- II - Vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;
- III - Escadarias ou rampas de acesso, quando necessário pela conformação do terreno natural, em qualquer zona de uso;
- IV - Escadarias ou rampas de acesso, quando houver construção de pavimento em subsolo, destinada a guarda e estacionamento de veículos, nas zonas residenciais.

Art. 62 - Em função das atividades, os recuos de frente obedecem as seguintes disposições:

- I - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para uso industrial de médio porte, o recuo de frente será de 10.00m (dez metros);
- II - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para uso residencial, comercial, de serviços e institucional local, o recuo de frente será de 4.00m (quatro metros);
- III - Nos lotes de terreno, onde se pretenda construir edificação para usos considerados como especiais, o recuo de frente será determinado pelo Conselho Municipal de Plano Diretor Urbano, conforme as peculiaridades da atividade e o sítio de sua implantação, não podendo ser menor do que 4.00m (quatro metros) e maior do que 20.00m (vinte metros).

Art. 63 - Nos lotes de terreno de esquina, será exigido integralmente o recuo de frente, referido no artigo 62, inciso II, em cada uma das testadas para a via ou logradouro públicos;

- I - Quando as medidas de profundidade média do imôvel, tomadas em relação a cada uma das testadas, sejam iguais ou superiores a 16.00m (dezesseis metros);
- II - Quando a edificação, que se pretenda construir, tenha mais de 3 (três) pavimentos, quaisquer que sejam as medidas de profundidade média do imóvel, relativamente as suas testadas.

Art. 64 - Na hipótese em que a medida de profundidade média

do lote de terreno de esquina, tomada em relação à testada de maior dimensão, seja inferior a 16.00m (dezesesseis metros), o recuo de frente relativo a esta testada será igual à diferença entre a referida medida de profundidade média e 12.00m (doze metros), e na outra será obrigatório o recuo de frente de 4.00m (quatro metros).

Art. 65 - Na hipótese em que as medidas de profundidade média do lote do terreno de esquina, tomadas em relação às duas testadas, forem iguais ou inferiores a 12.00m (doze metros), será obrigatório o recuo de frente de 4.00m (quatro metros), em uma das testadas.

Art. 66 - Na hipótese em que a medida de profundidade média do lote de terreno de esquina, tomada em relação à testada de maior dimensão, seja inferior a 12.00m (doze metros), será dispensado o recuo de frente em uma das testadas, e na outra será obrigatório o recuo de frente de 4.00 (quatro metros).

Art. 67 - Na hipótese do artigo 63, inciso I, e artigos 65 e 66 ficam os lotes de terreno isentos dos recuos de fundos e afastamentos laterais.

Art. 68 - Na hipótese do artigo 63, inciso II, e artigo 64, ficam os lotes de terreno isentos dos recuos de fundos relativamente à divisa de maior dimensão, devendo observar na outra divisa as disposições relativas ao afastamento lateral.

Art. 69 - Nos prédios que não atendam às normas relativas

ao recuo de frente, ficam vedadas obras de reforma ou ampliação na área correspondente ao recuo, ressalvados serviços de conserto ou manutenção.

Parágrafo único - Excetua-se do disposto neste artigo as residências unifamiliares já construídas, que tiverem, por esta Lei, os recuos de frente aumentados, as quais poderão sofrer reformas ou aumentos, observados por estes últimos os novos recuos.

Art. 70 - O valor e o local de ocorrência dos recuos de frente poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas à:

I - Preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do artigo 7º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965;

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 71 - É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos.

## SUBSEÇÃO II

### DOS MODELOS DE ASSENTAMENTO

Art. 72 - Os modelos de assentamento 1, 2 e 6 (MA 1, Ma2, MA 6) aplicam-se às edificações para habitação unifamiliar.

Parágrafo único - Os modelos de assentamento serão aplicados às edificações, conforme atendam os lotes de terreno, sobre o qual se pretenda construir, a ambos os requisitos referentes às dimensões mínimas de área e testada para logradouro público, na seguinte relação:

I - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a  $300m^2$  (trezentos metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 10.00m (dez metros), o modelo de assentamento 1 (MA 1);

II - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a  $360m^2$  (trezentos e sessenta metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 12.00m (doze metros), o modelo de assentamento 2 (MA 2);

III - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a  $600m^2$  (seiscentos metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 20,00m (vinte metros), o modelo de assentamento 6 (MA 6).

Art. 73 - Os modelos de assentamento 3 e 4 (MA 3 e MA 4) aplicam-se às edificações para habitação multifamiliar que deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Obrigatoriedade de manutenção do pavimento térreo como área livre de uso comum, sob forma

de pilotis, nas edificações com mais de 3  
(três) pavimentos;

II - Obrigatoriedade de manutenção de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área do lote de terreno, como área contínua de lazer e recreação, mediante tratamento paisagístico e implantação de equipamentos adequados.

§ 1º - Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - As áreas destinadas aos serviços gerais dos prédios, tais como a casa de máquinas, bombas e transformadores, caixas d'água, contadores e medidores em geral, instalações de coleta e depósito de lixo, instalações centrais de aquecimento de água e gás;

II - As áreas que constituem dependência de uso comum dos prédios, tais como corredores, escadas e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical, e as áreas de reunião ou recreação, abertos ou não;

III - As áreas destinadas a guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondente circulação, no que não exceder ao número de vagas estabelecido pelos modelos de assentamento;

IV - A área do pavimento térreo de uso comum, mantida livre e aberta, sob forma de pilotis.

§ 2º - A área do lote do terreno, a qual não for abrangida pela projeção da edificação, poderá ser destinada à circulação e guarda de veículos, em

até 50% (cinquenta por cento) de sua área, desde que mantida sem qualquer cobertura.

§ 3º - O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículo, poderá ocupar a totalidade da área do lote de terreno, com exclusão dessa correspondente ao recuo de frente, observados os seguintes requisitos:

I - A laje de cobertura não poderá se situar numa cota superior a 2.00m (dois metros), relativamente ao nível mais alto do alinhamento com o logradouro público;

II - A área correspondente ao recuo de frente somente poderá ser ocupada pelos acessos aos pavimentos térreo e em subsolo.

§ 4º - Os modelos de assentamento serão aplicados às edificações, conforme atendam os lotes de terreno, sobre os quais se pretenda construir, a ambos os requisitos referentes às dimensões mínimas de área e testada para logradouro público, na seguinte relação:

I - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 14.00m (quatorze metros), o modelo de assentamento 3 (MA 3);

II - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 15m (quinze metros),

o modelo de assentamento 4 (MA 4).

Art. 74 - Os modelos de assentamento 5 e 7 (MA 5, MA 7) aplicam-se às edificações mistas, para habitação multifamiliar e uso comercial ou de serviços.

Parágrafo único - Os modelos de assentamento, serão aplicados às edificações, conforme atendam os lotes de terreno, sobre os quais se pretenda construir, a ambos os requisitos referentes às dimensões mínimas de área e de testada para logradouro público, na seguinte relação:

- I - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a  $360\text{m}^2$  (trezentos e sessenta metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 12.00m (doze metros), o modelo de assentamento 5 (MA 5);
- II - Aos lotes de terreno, com área igual ou superior a  $300\text{m}^2$  (trezentos metros quadrados), e testada para logradouro público igual ou superior a 10.00m (dez metros), o modelo de assentamento 7 (MA 7).

Art. 75 - Os modelos de assentamento 8 (MA 8), específico das áreas urbanas que constituem centros de bairro, e 9 (MA 9), específico de áreas urbanas do centro da cidade, aplicam-se às edificações mistas, para habitação multifamiliar e uso comercial e de serviços que deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto ao recuo de frente:

- a) o recuo de frente será de 4.00m (quatro me

tros), no pavimento térreo, e a partir do terceiro e quarto pavimentos, nos modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), respectivamente;

- b) no pavimento térreo, na área correspondente ao recuo de frente, fica vedado qualquer elemento construtivo abaixo da cota de 4.00m (quatro metros), relativamente ao nível mais alto do alinhamento com a via ou logradouro públicos;
- c) no pavimento térreo, nas divisas laterais da área correspondente ao recuo de frente, fica vedado qualquer elemento construtivo, o qual impeça a continuidade com áreas da mesma natureza nos prédios lindeiros;
- d) exclue-se do disposto nas alíneas b e c deste inciso, a construção, no alinhamento com a via ou logradouro públicos, dos pilares de sustentação dos demais pavimentos, desde que entre si guardem o espaçamento mínimo de 4.00m (quatro metros);
- e) a partir do segundo pavimento, fica permitida a construção no alinhamento com a via ou logradouro públicos, inclusive acrescida de marquises sobre a via ou logradouro públicos, até uma distância máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) do meio-fio;
- f) o recuo de frente, quando for dispensada a construção sob forma de pilotis, a teor do inciso II, alínea g, deste artigo, será

de 4.00m (quatro metros), desde o pavimento térreo em todo o edifício.

II - Quanto a taxa de ocupação:

- a) sem prejuízo das disposições relativas ao recuo de frente, no pavimento térreo, à iluminação e ventilação das edificações, em todos os pavimentos, a taxa de ocupação será de 100% (cem por cento), quanto ao térreo e segundo pavimento, no modelo de assentamento 8 (MA 8), e quanto ao térreo, segundo e terceiro pavimentos, no modelo de assentamento 9 (MA 9);
- b) nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, a taxa de ocupação será de 40% (quarenta por cento), a partir do terceiro pavimento, no modelo de assentamento 8 (MA 8), e a partir do quarto pavimento, no modelo de assentamento 9 (MA 9), sendo obrigatória a construção sob forma de pilotis, nos referidos terceiro e quarto pavimentos;
- c) as áreas construídas sob forma de pilotis, nos terceiros e quarto pavimentos referidos na alínea b deste inciso, nas edificações para uso residencial, poderão ser ocupados até o máximo de 40% (quarenta por cento), com elementos construtivos destinados a lazer e recreação;
- d) as áreas construídas sob a forma de pilotis, nos terceiros e quarto pavimentos referidos na alínea b deste inciso, nas edi

ficações para uso residencial, poderão ser ocupados, até o máximo de 60% (sessenta por cento) com elementos construtivos destinados a atividades educacionais e culturais, de lazer de recreação, tais como, estabelecimento de ensino, bibliotecas, pinacotecas e galerias, centros de documentação e arquivo, lanchonetes e restaurantes;

- e) as economias construídas na forma da alínea d deste inciso, destinadas a restaurantes, não poderão ter área de construção inferior a 100.00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- f) as áreas construídas sob forma de pilotis no terceiro e quarto pavimentos referidos na alínea b deste inciso, que permanecerem livres de elementos construtivos, serão destinadas à circulação, lazer e recreação, mediante tratamento paisagístico e implantação de equipamentos adequados;
- g) observado o disposto no inciso I, alíneas b, c e f, deste artigo, as edificações, nos modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), que utilizarem a taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), desde o pavimento térreo, ficam dispensadas da construção sob forma de pilotis.

### III - Quanto ao afastamento lateral:

- a) o afastamento lateral não será exigido até o terceiro e quarto pavimentos nos

modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), respectivamente, ressalvada a hipótese prevista na alínea c deste inciso, quando então o afastamento lateral será obrigatório, em toda a extensão de cada divisa, desde o pavimento térreo;

b) relativamente à parcela de edificação que, nos modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), for construída a partir do terceiro e quarto pavimentos, respectivamente, o afastamento lateral, em toda a extensão de cada divisa, será de:

1. no mínimo 3.00m (três metros), quando a referida parcela da edificação tiver até 5 (cinco) pavimentos;
2. no mínimo 4.00m (quatro metros), quando a referida parcela da edificação tiver mais de 5 (cinco).

c) o afastamento lateral, em toda a extensão de cada divisa, na hipótese do inciso II, alínea g, deste artigo, será de:

1. no mínimo 3.00m (três metros), para edificações com mais de 3 (três) e até 8 (oito) pavimentos;
2. no mínimo 4.00m (quatro metros), para edificações com mais de 8 (oito) pavimentos.

IV - Quanto ao coeficiente de aproveitamento, aplica-se o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 73 desta Lei.

Parágrafo único - Nas edificações construídas de

acordo com os modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), a cota dos pisos de terceiro e quarto pavimentos, respectivamente, deverá coincidir com o nível dos pisos dos pavimentos correspondentes, nas edificações lindeiras, cujos projetos de construção tenham sido aprovados de acordo com os mesmos modelos de assentamento, de modo a integrar essas áreas em um espaço único, vedado qualquer elemento construtivo nas divisas entre as edificações, o qual impeça a continuidade dessas áreas.

Art. 76 - Os modelos de assentamentos 10 e 12 (MA 10 e MA 12) aplicam-se às edificações e equipamentos com destinação pública, coletiva e sócio-comunitária, tais como estabelecimento de ensino, postos de saúde, bibliotecas, pinacotecas, museus, cinemas e auditórios, clubes e associações recreativas e esportivas.

Art. 77 - O modelo de assentamento 11 (MA 11), aplica-se às edificações e equipamentos para uso industrial.

Art. 78 - O modelo de assentamento 13 (MA 13), específico de área urbana do Aterro do Suã, aplica-se às edificações para habitação multifamiliar ou uso de serviços institucional, bem como às edificações mistas, para habitação multifamiliar ou uso de serviços e institucional.

§ 1º - Os projetos de construção de edificações, nas quadras da área urbana referida neste artigo, deverão estar integrados em um plano de conjunto.

§ 2º - O plano de conjunto da quadra, e os proje

tos de construção de edificações, deverão ser objeto de aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 79 - O modelo de assentamento 14 (MA 14), específico da Zona Especial 1 (ZE 1), coincidente com a parcela de área urbana do centro da cidade, denominada Cidade Alta, aplica-se às edificações mistas para habitação multifamiliar e para uso comercial, de serviço e institucional.

Art. 80 - O número de vagas para a guarda de veículos, exigido pelos modelos de assentamento, é o seguinte:

I - Modelos de assentamento 3, 4 e 5 (MA 3, MA 4 e MA 5), uma vaga para cada  $75\text{m}^2$  (setenta e cinco metros quadrados) de área de construção;

II - Modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), uma vaga para cada  $80\text{m}^2$  (oitenta metros quadrados) de área de construção;

III - Modelo de assentamento 10 (MA 10), uma vaga para cada  $200\text{m}^2$  (duzentos metros quadrados) de área de construção;

IV - Modelo de assentamento 12 (MA 12), uma vaga para cada  $150\text{m}^2$  (cento e cinquenta metros quadrados) de área de construção;

V - Modelo de assentamento 13 (MA 13), uma vaga para cada  $70\text{m}^2$  (setenta metros quadrados) de área de construção.

§ 1º - Na hipótese de edificações construídas sob a forma de condomínios por unidades autônomas, a teor da Lei Federal nº 4581, de 16 de dezembro de

1964, o número de <sup>vezes</sup> será calculado sob a soma das áreas construídas de propriedades exclusiva.

§ 2º - Cada vaga, para guarda de um só veículo, de verá corresponder no mínimo a uma área de 2,50m (dois metros e meio) por 4,50m (quatro metros e meio) com acesso independente.

Art. 81 - Nos modelos de assentamentos 3 e 4 (MA 3 e MA 4) o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado, com o correspondente decréscimo da taxa de ocupação, na relação inversa expressa pela fórmula seguinte:

$$C = Co + \frac{To - T}{T}$$

Onde: C = coeficiente de aproveitamento resultante;

Co = coeficiente de aproveitamento do modelo de assentamento aplicável;

T = taxa de ocupação proposta;

To = taxa de ocupação do modelo de assentamento aplicável.

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo, à parcela das edificações que nos modelos de assentamento 8 e 9 (MA 8 e MA 9), for construída a partir do terceiro e quarto pavimentos, respectivamente.

§ 2º - Na hipótese de aumento do coeficiente de aproveitamento, na forma deste artigo, fica vedada:

I - A utilização da área do pavimento térreo, construída ou não, para guarda e estacionamento de veículos;

II - A construção de edificações com altura superior a 12 (doze) pavimentos.

SEÇÃO V  
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SUBSEÇÃO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 82 - O parcelamento do solo urbano, sob a forma de loteamento, desmembramento ou remembramento, será procedido na forma desta Lei.

Art. 83 - Considera-se loteamento a subdivisão de área urbana em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no artigo 84 desta Lei.

Art. 84 - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 85 - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação ou conjunto de edificações de qualquer natureza, bem como a posterior desmembramento em lotes de dimensões ou organização diversa da originária, mediante reloteamento.

Parágrafo único - Aplicam-se ao reloteamento as disposições sobre loteamento.

Art. 86 - Somente será admitida a edificação em lotes de

terrenos resultantes de parcelamento do solo, efetuado na forma desta Lei, e que tenha sido objeto de prévia aprovação.

Art. 87 - Fica vedado o parcelamento do solo urbano:

- I - Em imóveis situados em áreas alagadas e sujeitas a inundações e marés;
- II - Em imóveis aterrados com lixo, resíduos e matérias nocivas à saúde pública;
- III - Em imóveis situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;
- IV - Em imóveis situados nas ilhas referidas no artigo 224, inciso I, alínea c, e áreas de manguezais;
- V - Em imóveis situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), abaixo da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);
- VI - Em imóveis situados em topos de morros e elevações, bem como em suas encostas, qualquer que seja a sua declividade, acima da cota de nível altimétrico de 50.00m (cinquenta metros);
- VII - De qual resulte imóvel encravado, sem saída para via ou logradouro público.

§ 1º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá aprovar o parcelamento do solo urbano, nos imóveis relacionados nos incisos I, II e V deste artigo, mediante solicitação dos interessados.

dos, desde que não haja possibilidade de prejuízos à segurança e saúde dos futuros habitantes, ou à preservação ambiental e paisagística do sítio.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos I e II do caput deste artigo, a autorização dependerá da prévia realização de obras de drenagem e saneamento.

Art. 88 - No parcelamento do solo urbano, sob qualquer forma, os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima exigida pela zona de uso de localização da área a ser parcelada tal, como constante do Anexo 1.

§ 1º - Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser acrescida de 1/4 (um quarto) do valor da sua dimensão.

§ 2º - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas ao relevo, forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderão ser admitidas testadas com dimensão inferior às exigidas por esta Lei, desde que o lote de terreno atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e de área mínima, estabelecidas pela zona de uso da sua localização.

Art. 89 - Os lotes de terreno, que não atendam às dimensões de testada e área mínima exigida pela zona de uso de sua localização, serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para a via pública e hajam

observado as grandezas exigidas pela lei vigente à época do parcelamento do qual resultaram.

§ 1º - Aos lotes de terreno referidos neste artigo, ainda não edificados, com dimensões de testada e área mínima inferiores a 10.00m (dez metros) e 300.00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), aplicar-se-á, para fins de edificação, qualquer que seja a zona de uso de sua localização, o modelo de assentamento 1 (MA 1).

§ 2º - Aos lotes de terreno referidos neste artigo, os quais estejam edificados, na hipótese de demolição do prédio existente, com vistas à construção de outro prédio, fica garantido ao proprietário a construção de área equivalente àquela do prédio demolido, ainda que excedente da que seria permitida pela aplicação do modelo de assentamento 1 (MA 1).

Art. 90 - Nos loteamentos de interesse social, aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, as dimensões de testada e área mínima dos lotes de terreno serão de 10.00m (dez metros) e 180.00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), respectivamente, qualquer que seja a zona de uso de sua localização.

Parágrafo único - Considera-se loteamento de interesse social aquele realizado com a intervenção do Poder Público, destinado à construção de habitação de caráter social para as classes de população de menor renda.

Art. 91 - Os lotes de terreno, resultantes do desmembramento de glebas de terreno com área igual ou superior a 6.000.00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), deverão atender ao dobro das dimensões de testada e área mínima exigida pela zona de uso de localização da área a ser parcelada, tal como constantes do Anexo 1.

Parágrafo único - O disposto neste artigo aplica-se às glebas ou lotes de terreno com área inferior a 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), resultantes de desmembramento efetuados na vigência desta Lei.

Art. 92 - Ressalvada a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal, nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, fica vedada a construção de mais de um prédio nas glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000.00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), na forma de matrícula efetuada anteriormente à vigência desta Lei, no Registro de Imóveis.

Art. 93 - Com exceção dessas localizadas nas Zonas Residenciais 1 e 2 (ZR 1 e ZR 2), nas glebas ou lotes de terreno com área superior a 6.000.00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), na forma de matrícula efetuada anteriormente à vigência desta Lei, no Registro de Imóveis, quando se tratar de uso residencial, fica vedada a construção de mais de um prédio, ressalvada a instituição de condomínio horizontal.

Art. 94 - Com exceção desses localizados nas Zonas Residen

ciais 1 e 2 (ZR 1 e ZR 2), nos lotes de terreno, resultantes de parcelamento das glebas referidas no artigo 91, sob forma de desmembramento, efetuado na vigência desta Lei, quando se tratar de uso residencial, somente poderão ser construídas edificações com características de habitação unifamiliar.

Art. 95 - Excetua-se do disposto nos artigos 93 e 94, para o efeito de poderem receber edificações com características de habitação multifamiliar, independentemente ou em conjunto habitacionais, quando permitidas pela zona de uso de sua localização:

I - Os lotes de terreno, resultantes de parcelamento das glebas referidas no artigo 91, sob forma de loteamento, efetuado na forma desta Lei;

II - As glebas de terreno, qualquer que seja a sua dimensão, integradas em loteamentos efetuados na forma da Lei nº 2174, de 27 de setembro de 1972.

## SUBSEÇÃO II

### DO LOTEAMENTO

Art. 96 - O processo de aprovação de loteamento será precedido por estudo de viabilidade urbanística, com vistas à fixação das diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada.

Art. 97 - O estudo de viabilidade urbanística será feito me diante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta da gleba de terreno, em escala de 1:1000 (um por mil), 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 dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) localização de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais, e áreas de manguezais;
- c) altimetria da gleba de terreno, com curvas de nível de metro em metro;
- d) a localização de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;
- e) a localização de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.
- f) a localização de ferrovias e rodovias, e de suas faixas de domínio;
- g) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, com exata

localização, até a distância de 200.00m (duzentos metros) das divisas, das vias de comunicação, praças e áreas de recreação, locais de uso institucional e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;

h) indicação e localização dos serviços públicos existentes, inclusive nas áreas adjacentes, com as distâncias das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

i) toponímia relativamente aos elementos contidos nas alíneas anteriores.

II - Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

III - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, abrangendo os últimos 30 (trinta) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.

Art. 98 - Com base na documentação apresentada, o Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, fixará as diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada:

I - Pela indicação do modelo de assentamento, das categorias de uso e do modelo de parcelamento permitidas;

II - Pelo traçado, na planta apresentada pelo interessado:

a) das principais vias de comunicação, em articulação com o sistema viário municipal e da Aglomeração Urbana da Grande Vitória;

- b) das praças e áreas de recreação, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem as ocorrências naturais;
- c) dos locais de uso institucional e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos.

Art. 99 - As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo improrrogável de 6 (seis) meses, vedada a revalidação.

Art. 100 - A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, dentro do prazo referido no artigo 99, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta, em 5 (cinco) vias, na escala de 1:1000 (um por mil), respeitado o traçado feito com base no inciso II, do artigo 98 desta Lei, assinada por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

- a) vias de circulação local e áreas de recreação complementares;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- c) recuos exigidos para edificação devidamente cotados, sendo o recuo mínimo de 4.00m (quatro metros);

- II - Perfis longitudinais e transversais e todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1000 (um por mil) e na escala vertical de 1:100 (um por cem);
- III - Projeto de pavimentação das vias de circulação local e praças, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura;
- IV - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local do lançamento, e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- V - Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando local de lançamento dos resíduos;
- VI - Projeto de distribuição de água potável com indicação da fonte abastecedora e volume;
- VII - Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura;
- VIII - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- IX - Projeto de arborização das vias de circulação local e praças;
- X - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo único - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

Art. 101 - É obrigatório, no loteamento, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias

públicas, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação, com as características geométricas, infra-estruturais e paisagísticas indicadas pelo Executivo Municipal.

§ 1º - É da responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos do Município.

§ 2º - As obras deverão ser concluídas no prazo de 1 (um) a 3 (três) anos, segundo cronograma aprovado.

§ 3º - O prazo estabelecido poderá ser prorrogado, a pedido dos interessados, por períodos nunca superiores à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos do Município.

Art. 102 - A execução das obras, a que se refere o artigo 101, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo as seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - Fiança bancária;
- IV - Seguro - garantia.

§ 1º - A garantia, referida neste artigo, terá o

valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A garantia prestada poderá ser liberada, à medida em que forem executadas as obras, segundo cronograma aprovado.

Art. 103 - Depois de prestada a garantia, referida no artigo 102, e pagos os emolumentos devidos, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, será expedido o respectivo Alvará de Licença para loteamento.

Art. 104 - A aprovação municipal do projeto de loteamento valerá pelo prazo improrrogável de 6 (seis) meses, vedada a revalidação.

Parágrafo único - Dentro do prazo referido neste artigo, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário e iniciar as obras constantes do projeto aprovado.

Art. 105 - O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 104 desta Lei; e aprovação pelo Conselho Municipal de Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único - A modificação de projeto somente poderá ser requerida uma vez, e da expedição do novo Alvará de Licença para loteamento contar-se-á o prazo para as providências referidas no artigo 104, parágrafo único, desta Lei.

Art. 106 - A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado, depende de sua inscrição no Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização, referidas no artigo 101 desta Lei, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipais.

Parágrafo único - O município poderá licenciar edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da declaração de "habite-se", à conclusão das obras vinculadas a cronograma aprovado.

Art. 107 - A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas, estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - Considera-se arruamento:

- I - O sistema viário constante de projeto de loteamento;
- II - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação.

§ 2º - Para todos os efeitos legais, configura loteamento o arruamento referido no inciso II deste artigo.

§ 3º - A área ocupada pelas vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do município, não poderá exceder de 30% (trinta por cento) da área total da gleba de terreno a ser parcelada.

Art. 108 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450.00m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 109 - A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80.00m (oitenta metros).

Art. 110 - As quadras de mais de 200.00m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150.00m (cento e cinquenta metros) no máximo com largura mínima de 6.00m (seis metros).

Parágrafo único - As edificações que acedem sobre lotes de terrenos lindeiros às passagens para pedestres, deverão manter afastamento de, no mínimo, 2.00m (dois metros), relativamente a essas vias.

Art. 111 - Serão admitidas quadras com largura máxima de 300.00m (trezentos metros) e comprimento máximo de 600.00m (seiscentos metros) com destinação exclusiva para condomínios horizontais ou conjuntos habitacionais.

Art. 112 - Os espaços livres destinados a praças, parques e áreas de lazer e recreação, inclusive para atividades culturais, cívicas e esportivas, serão di

mencionadas em função da densidade demográfica teórica, na correspondência de 10.00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por habitante/lote, considerado o coeficiente de 4 (quatro) habitantes por lote de terreno.

Parágrafo único - Em qualquer hipótese, o dimensionamento das áreas, referidas neste artigo, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba de terreno a ser parcelada.

Art. 113 - Às áreas destinadas a uso institucional, edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, serão reservados espaços livres equivalentes a 5% (cinco por cento) da área total da gleba de terreno a ser parcelada.

Art. 114 - Não caberá à Prefeitura responsabilidade por qualquer divergência relacionada com dimensões, áreas, e outras características dos lotes de terreno, constantes da planta de loteamento, verificadas em confronto com a situação real na gleba parcelada.

Art. 115 - Quando o loteamento for efetuado em gleba de terreno, da qual hajam sido previamente desmembradas ou excluídas as faixas contíguas às vias públicas existentes, a partir da vigência desta Lei, o dimensionamento dos espaços livres destinados a praças, parques e áreas de lazer e recreação, ou a edifícios públicos, locais de uso institucional e outros equipamentos urbanos será calculado sobre a área total da gleba de terreno.

no originária.

Art. 116 - A inscrição do loteamento torna inalienáveis, a qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres destinados a praças, parques e áreas de lazer e recreação, ou a edifícios públicos, locais de uso institucional e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e memorial descritivo.

§ 1º - Os espaços livres, que forem insuficientes ou inadequados às finalidades públicas previstas, de tal modo que seja conveniente a sua relocalização, serão descritos e caracterizados como gleba ou lotes de terreno, no projeto e no memorial descritivo do loteamento, para efeito de, mediante prévia aprovação do Conselho Municípal do Plano Diretor Urbano, e após desafetação, na forma da lei, serem objeto de:

I - Permuta por outra gleba ou lote de terreno, situada em área próxima, e que sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas;

II - Venda a terceiro, destinado o preço assim obtido exclusivamente à aquisição de outra gleba ou lote de terreno, situada em área próxima, e que sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas.

§ 2º - A cláusula de inalienabilidade passará a gravar as glebas ou lotes de terreno, adquiridas na forma do § 1º deste artigo, as quais terão a

mesma destinação e utilização públicas daquelas originariamente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

§ 3º - A realocação dos espaços livres obedecerá ao traçado do Plano Diretor Urbano.

### SUBSEÇÃO III

#### DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 117 - O processo de aprovação de desmembramento será iniciado por requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta da gleba de terreno, em escala de 1:1000 (um por mil), 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 de vias públicas confrontantes e dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) localização de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais, e áreas de manguezais;
- c) altimetria da gleba de terreno, com curvas de nível de metro em metro;
- d) a localização de florestas, bosques e de

mais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais, tais como pedras, vegetação de porte e monumentos naturais;

e) a localização de construções existentes, em especial de bens e manifestações de valor histórico e cultural.

II - Título de propriedade ou domínio útil de gleba de terreno;

III - Histórico dos títulos de propriedade ou domínio útil do imóvel, desde a data de vigência desta Lei, acompanhado de certidão dos respectivos registros.

Art. 118 - Pagos os emolumentos devidos, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, do ponto de vista urbanístico, será expedido o respectivo Alvará de Licença para Desmembramento.

Parágrafo único - A aprovação municipal do projeto de desmembramento valerá pelo prazo improrrogável de 6 (seis) meses, vedada a revalidação, dentro do qual o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 119 - A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento aprovado depende de sua inscrição no Registro de Imóveis.

Art. 120 - Aplica-se ao processo de aprovação de remembramento no que couber, o disposto nesta subseção.

SEÇÃO VI  
DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 121 - A instituição de condomínio por unidades autônomas, sob as modalidades de condomínios horizontais ou conjuntos habitacionais, será procedida na forma desta Lei.

§ 1º - Considera-se condomínio horizontal o condomínio por unidades autônomas, instituído na forma do artigo 8º, alínea a, da lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, constituído por casas térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar.

§ 2º - Considera-se conjunto habitacional o condomínio por unidades autônomas, instituído na forma do artigo 8º, alínea b, da lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, constituído por edifícios de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar ou coletiva.

Art. 122 - Aplica-se à instituição de condomínio por unidades autônomas, o disposto no artigo 87 desta Lei.

Art. 123 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador, a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos do município.

Art. 124 - Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação municipal.

Art. 125 - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º - A concessão do "habite-se" para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma fica condicionada a completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

- I - Previsão no projeto do condomínio por unidades autônomas das quotas de áreas máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
- II - Cronograma de execução das obras relativas aos prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a partir da aprovação referida neste artigo.

§ 3º - Aplica-se à execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, referidas no artigo 123, quanto à prestação de garantia, por parte do incorporador, o disposto no artigo 102, desta Lei.

Art. 126 - Nas zonas residenciais 1 e 2 (ZR 1 e ZR 2), a instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - Somente será admitida a modalidade de condomínio horizontal;
- II - As glebas ou lotes de terreno terão as testadas mínima e máxima, para logradouro público, de 20.00m (vinte metros) e 150.00m (cento e cinquenta metros), respectivamente;
- III - As glebas ou lotes de terreno terão as áreas superficiais mínima e máxima de 2.400.00m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), respectivamente;

- IV - A fração ideal do terreno e coisas comuns correspondente a cada unidade autônoma, à que se refere o artigo 1º, § 2º, da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,03;
- V - O terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, não poderá ter área superficial inferior a 600.00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), nem possuir frente para a via de acesso, inferior a 20.00m (vinte metros);
- VI - Manutenção de áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculados a equipamentos urbanos, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total de gleba ou lote de terreno;
- VII - Cada prédio deverá ter acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, sendo que as passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos deverão ter:
- a) faixa de rolamento com 6.00m (seis metros) de largura mínima;
  - b) distância mínima de 3.00m (três metros) dos limites dos terrenos das unidades autônomas e de 10.00m (dez metros) da edificação, medida da borda da faixa de rolamento;
  - c) declividade não superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

d) faixa de rolamento pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação de vias públicas;

VIII- As edificações deverão observar o coeficiente de aproveitamento de 0,8 e a taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento), e os demais índices de controle urbanístico aplicáveis na zona de uso, os quais incidirão sobre o terreno a que se refere o inciso V deste artigo.

Art. 127 - Nas Zonas Residenciais 3, 4, 5 e 6 (ZR 3, ZR 4, ZR 5 e ZR 6), a instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - Serão admitidas as modalidades de condomínio horizontal e conjunto habitacional;
- II - As glebas ou lotes de terreno terão as testadas mínimas e máxima, para logradouro público, de 15.00m (quinze metros) e 150.00m (cento e cinquenta metros), respectivamente;
- III - As glebas ou lotes de terreno terão as áreas superficiais mínima e máxima de 1.200,00m<sup>2</sup> (um mil e duzentos metros quadrados) e 24.000,00m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil metros quadrados), respectivamente;
- IV - O terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, não poderá ter área superficial inferior a 450.00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), nem possuir frente para via de acesso infe

rior a 15.00m (quinze metros);

V - Manutenção de áreas livres de uso comum destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba ou lote de terreno;

VI - Cada prédio deverá ter acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e pedestres, e que atenda às seguintes condições:

a) não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho do percurso;

b) não apresente largura inferior a 6.00m (seis metros) em cada trecho, podendo ser aumentada, em função do número de economias e do arranjo das edificações, até o máximo de 12.00m (doze metros), a critério dos órgãos técnicos municipais;

c) apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de construção no mínimo idênticas aos exigidos para as vias públicas urbanas, sempre que a sua largura, determinada na forma do disposto na alínea b, seja igual ou superior a 12.00m (doze metros), permanecendo a conservação de benfeitorias e equipamentos sob responsabilidade dos condôminos.

VII - Locais e estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada 75.00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área líquida

computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos conjuntos habitacionais, e de uma vaga para cada unidade autônoma, nos condomínios horizontais;

VIII - Afastamento mínimo de 4.00m (quatro metros) das vias de acesso;

IX - As edificações deverão obedecer aos modelos de assentamento permitidos para a zona de uso da localização do condomínio por unidades autônomas, no que couber.

§ 1º - Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo, a instituição de condomínio por unidades autônomas em áreas do Município já estruturadas urbanisticamente, onde o sistema viário existente ou projetado torne desnecessárias as limitações de testada e área máximas, a critério do Conselho Municipal do Plano Urbano.

§ 2º - Aplicam-se os índices de controle urbanístico, relativamente às edificações, à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum, na forma do inciso V deste artigo.

§ 3º - Observadas as demais disposições deste artigo, poderão ser instituídos condomínios horizontais, constituídos por casas geminadas, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, nos termos do inciso IV, possua acesso direto e testada inferior a 15.00m (quinze metros) para logradouro público e área inferior a 1.200,00m<sup>2</sup> (um mil e duzentos metros quadrados).

Art. 128 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas sobre lote ou gleba de terreno resultantes de loteamento efetuado na forma da Lei Municipal nº 2174, de 27 de setembro de 1972, e nos lotes ou glebas de terreno com área igual ou inferior a 6.000.00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), na forma de matrícula efetuada anteriormente à vigência desta Lei, no Registro de Imóveis, aplicam-se os índices de controle urbanístico, relativamente às edificações, sobre a totalidade de sua área.

Parágrafo único - Na hipótese deste artigo, as áreas de uso comum, a que se refere o artigo 127, inciso V, coincidirão com as áreas livres decorrentes de taxa de ocupação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total do lote ou gleba de terreno.

Art. 129 - Em qualquer zona de uso, a instituição de condomínio por unidade autônomas, além do disposto nos artigos 126 e 127, deverá atender, ainda, aos seguintes requisitos:

- I - Vedação da execução de obras nos locais onde ocorrerem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres de uso comum, destinados a jardins, lazer e recreação;
- II - Adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos mesmos elementos naturais significativos.

Art. 130 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem de prévia aprovação municipal.

Art. 131 - Aplica-se à instituição de condomínio por unidades autônomas, no que couber, o disposto na Seção V do capítulo II desta Lei, em especial as normas sobre loteamento.

#### SEÇÃO VII

#### DA ÁREA URBANA DO CENTRO DA CIDADE

Art. 132 - A Área Urbana do Centro da Cidade, correspondente à Zona Comercial 3 (ZC 3), delimitada no Anexo 4, fica sujeita às normas urbanísticas constantes desta Seção, observado o disposto no artigo 21 desta Lei, no intuito de manter e estimular as atividades previstas para a área, com vistas à sua animação.

Art. 133 - Em pavimentos térreos dos prédios, localizados nos logradouros identificados como de animação, ficam vedadas as seguintes atividades:

- agências bancárias e financeiras
- empresas de seguro, capitalização, crédito, financiamento, investimento, crédito imobiliário, corretagem e distribuição de títulos e valores.
- tipografias, malharias
- lavanderias e tinturarias

- carpintarias, mercearias, serralherias
- oficina mecânica, borracharia
- posto de abastecimento de veículos (automotores)
- posto de saúde e puericultura.

§ 1º - Será permitida a localização de serviço público federal, estadual ou municipal cuja atividade não esteja relacionada neste artigo.

§ 2º - A identificação dos logradouros de animação far-se-á, mediante proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, através de Decreto do Executivo Municipal.

§ 3º - Ficam desde logo identificados como logradouros de animação, para efeito desta Lei, as Avenidas Jerônimo Monteiro, Getúlio Vargas e Princesa Isabel, Rua Sete de Setembro e Praça Costa Pereira.

Art. 134 - As atividades existentes na data de vigência desta Lei, abrangidas pela vedação do artigo 132, ficam enquadradas como de uso tolerado, em especial quanto à realização de quaisquer obras de reforma ou ampliação do pavimento térreo do prédio de sua localização (artigo 39, III).

§ 1º - O requerimento para realização de quaisquer obras no pavimento térreo dos prédios, que abriguem atividades enquadradas como de uso tolerado, a teor deste artigo, ficará sujeito, além de apreciação pelos órgãos técnicos municipais, à aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

§ 2º - O disposto neste artigo se aplica aos novos logradouros de animação, identificados na forma do artigo 132, posteriormente à vigência desta Lei.

Art. 135 - Em prédios considerados de interesse sócio-cultural, localizados em logradouros de animação, as atividades referidas no artigo 132 poderão ser permitidas, desde que os interessados conservem as características originais do prédio.

§ 1º - As obras necessárias à adequação do prédio ao exercício de atividade pretendida serão objeto de projeto detalhado, o qual, além da apreciação pelos órgãos técnicos municipais, fica sujeito à aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano poderá fixar condições para a adequação, de que trata o parágrafo anterior.

Art. 136 - Os planos e programas referentes à circulação urbana, atendidas as prioridades do transporte coletivo e de pedestres terão por objetivo:

- I - Utilização de logradouros públicos, total ou parcialmente, como vias exclusivas para ônibus e outros veículos de transporte coletivo;
- II - Estímulo à construção de edifícios-garagem, preferencialmente na Esplanada Capixaba e Aterro da Ilha do Príncipe;
- III - Desestímulo ao adensamento da área e à implantação de atividades geradoras de tráfêu

go pesado, bem como as de excessiva polarização das atividades urbanas;

IV - Criação de locais específicos e exclusivas para pedestres;

V - Reformulação dos perfis transversais das vias da área, estabelecendo pistas de rolamento dimensionadas hierarquicamente, de acordo com as suas características funcionais.

### CAPÍTULO III

#### DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

##### SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 137 - A ordenação dos equipamentos urbanos compreende as normas urbanísticas constantes do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, destinadas a regular:

I - O traçado urbanístico e o sistema viário;

II - A identificação, caracterização e dimensionamento dos equipamentos urbanos, públicos e privados, em especial dos equipamentos de guarda de veículos, classificados como privados, de interesse comunitário.

Art. 138 - Os equipamentos urbanos, de natureza pública ou privada, classificam-se em:

I - Equipamentos de administração e de serviço público;

II - Equipamentos comunitários e de serviços ao público;

III - Equipamentos de guarda e abastecimento de veículos.

Art. 139 - Consideram-se equipamentos de administração e de serviços público:

I - Os de segurança pública;

II - Os de infra-estrutura urbana;

III - Os cemitérios.

Art. 140 - Consideram-se equipamentos comunitários e de serviços ao público:

I - Os de educação, lazer e cultura;

II - Saúde pública e ambiental;

III - Abastecimento da população.

Art. 141 - Consideram-se equipamentos de guarda e abastecimento de veículos: os postos de abastecimento e as garagens, classificados, por sua natureza, em equipamentos públicos, de serviço ao público, e privados de interesse comunitário.

Art. 142 - Por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, novos equipamentos urbanos poderão ser incluídos no Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, através da determinação de sua natureza e das normas urbanísticas que lhe forem pertinentes.

Art. 143 - O Município promoverá a realização de acordos ou

convênios com Órgãos federal ou estadual, com vistas à elaboração de planos microrregionais de educação, lazer e cultura, de saúde pública e ambiental, e de abastecimento da população, para a implantação, na estrutura urbana, de uma rede hierarquizada e descentralizada dos equipamentos correspondentes.

Parágrafo único - Elaborados os planos microrregionais referidos neste artigo, o Município somente aprovará a implantação de equipamentos, que guardem conformidade com as normas e diretrizes do planejamento regional.

## SEÇÃO II

### DO TRAÇADO E DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 144 - O traçado do Plano Diretor Urbano é a representação espacial da estrutura urbana, quanto à localização do sistema viário e dos equipamentos urbanos públicos.

Art. 145 - O traçado do Plano Diretor Urbano, por sua natureza de referência programática para a atividade administrativa, poderá ser alterado, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor:

I - Em decorrência do detalhamento do Plano Diretor Urbano;

II - Com vistas a melhor adequar o traçado aos objetivos do Plano Diretor Urbano.

Art. 146 - O Sistema Viário Básico de Vitória é o conjunto de vias hierarquizadas, que constitui o suporte físico da circulação urbana no território do Município, em articulação com sistema viário funcional da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, proposto no Plano de Ação Imediata de Transporte e Trânsito (PAITT).

Parágrafo único - Considera-se circulação urbana o conjunto de deslocamento de pessoas e cargas no Sistema Viário Básico.

Art. 147 - A hierarquia de acessibilidade propiciado pelo Sistema Viário Básico de Vitória é considerada como fator determinante na localização do centro metropolitano e das Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2), enquanto correspondentes a corredores de comércio e serviços e a centros de bairros, respectivamente, instituídos com vistas a:

- I - Induzir a estrutura urbana de forma equilibrada;
- II - Equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- III - Otimizar o potencial de acessibilidade do Sistema Viário Básico de Vitória.

Art. 148 - As vias classificam-se em:

- I - Arteriais;
- II - Exclusivas para transporte coletivo;
- III - Coletoras;
- IV - Locais;
- V - Para pedestres.

§ 1º - As vias arteriais tem a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos centros de maior concentração de atividades.

§ 2º - As vias exclusivas para transporte coletivo, localizadas nas áreas centrais, tem a função de separar o tráfego de veículos de transporte coletivo do tráfego geral.

§ 3º - As vias coletoras, complementares às vias arteriais, tem a função coletora e distribuidora dos fluxos de atendimento dos bairros, centros de bairros e de vizinhança.

§ 4º - As vias locais tem a função de acesso para atendimento dos moradores, com prioridade aos pedestres, na sua utilização.

§ 5º - As vias para pedestres tem a função de estabelecer zonas exclusivas para a circulação de pedestres, separadamente do tráfego geral de veículos.

Art. 149 - O Sistema Viário Básico de Vitória, constituído pelo conjunto das vias referidas no artigo 148, tem o objetivo de estabelecer fluxos de tráfego, de modo que a circulação urbana se processe na ordem hierárquica crescente ou decrescente das vias, conforme a sua classificação.

Art. 150 - As características físicas e infra-estruturais, geométricas e paisagísticas das vias integrantes do Sistema Viário Básico de Vitória obedecerão às

características e padrões constantes dos Anexos 6 e 7, respectivamente.

Art. 151 - As vias projetadas deverão, preferencialmente, ligar outras vias e logradouros públicos, existentes ou projetadas, ressalvadas as vias locais terminadas em "cul-de-sac", com praça de reversão, cujo comprimento não será maior do que 200.00m (duzentos metros).

Parágrafo único - As vias locais terminadas em "cul-de-sac", com praça de reversão, atenderão às características físicas e geométricas constantes do Anexo 7.

Art. 152 - Na hipótese em que a via projetada apresente declividade superior a 12% (doze por cento), somente será permitida a construção de escadarias.

Parágrafo único - Se a declividade, ainda que superior a 12% (doze por cento), for inferior a 15% (quinze por cento), poderá ser dispensada a vigência de construção de escadaria, mediante prévia aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 153 - Na criação e concessão de linhas de transporte urbano pelo Executivo Municipal, na forma da Lei nº 2286, de 25 de outubro de 1973, fica vedada a outorga de exclusividade para a utilização de vias arteriais e coletoras, por sua natureza de corredores de transportes.

Art. 154 - O Município, na ordenação do tráfego no Sistema Viário Básico de Vitória, elaborará e executará planos de comunicação visual, onde fiquem estabelecidas normas e padrões para a sinalização viária do tráfego, nomenclatura e implantação de elementos de divulgação nas vias e logradouros públicos.

### SEÇÃO III

#### DOS EQUIPAMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE SERVIÇO PÚBLICO

##### SUBSEÇÃO I

#### DOS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 155 - Consideram-se equipamentos de segurança pública:

- I - Prédios e instalações vinculados às polícias civil e militar, tais como órgãos centrais de polícia, delegacias distritais, quartéis e postos de guarda;
- II - Prédios e instalações vinculados ao Corpo de Bombeiro;
- III - Presídios e demais prédios e instalações vinculados ao sistema penitenciário do Estado.

Art. 156 - O Município promoverá junto aos órgãos de segurança pública, nos seus vários níveis de atuação, a elaboração de planos conjuntos, nos quais fiquem estabelecidas as reservas de áreas para a implantação desses equipamentos.

## SUBSEÇÃO II

### DOS EQUIPAMENTOS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

Art. 157 - Consideram-se serviços e equipamentos de infra-estrutura os de:

- I - Abertura, pavimentação e conservação de vias;
- II - Abastecimento de água;
- III - Coleta e disposição do esgotamento sanitário;
- IV - Coleta e circulação das águas pluviais;
- V - Coleta e disposição dos resíduos sólidos e limpeza urbana;
- VI - Suprimento de energia elétrica, de iluminação pública, telefone e correios;
- VII - Produção e distribuição de gás combustível, canalizado ou em recipientes transportáveis;
- VIII - Transporte coletivo, nas suas várias modalidades.

Art. 158 - O Município poderá proibir a extensão dos serviços públicos de infra-estrutura para nucleações irregulares, clandestinas, ou instituir tarifas diferenciadas de remuneração dos serviços públicos de infra-estrutura de sua competência, em função de:

- I - Falta de condições técnicas adequadas;
- II - Peculiaridade do sítio de implantação das edificações ou dos aglomerados urbanos;

III - Características sócio-econômicas das populações servidas;

IV - Vedação do parcelamento do solo urbano, a teor do artigo 87, incisos I, II, IV, V e VI, desta Lei.

Art. 159 - Os equipamentos urbanos de infra-estrutura vinculados aos serviços públicos obedecerão à legislação municipal específica.

#### SUBSEÇÃO III

#### DOS CEMITÉRIOS

Art. 160 - Os cemitérios novos deverão ter características de parque onde predominarão as áreas livres em relação às destinadas as inumações ou construções de qualquer tipo.

Art. 161 - Os cemitérios existentes não poderão se expandir nas áreas residenciais circunvizinhas, a menos que apresentem faixa periférica de isolamento, não edificada e arborizada, com vistas a impedir do exterior a visão das catacumbas e nichos.

Art. 162 - A implantação de cemitérios novos depende de aprovação municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 163 - As câmaras mortuárias somente serão permitidas nas partes internas dos cemitérios.

Art. 164 - As áreas destinadas a cemitérios não poderão:

I - Apresentar superfície inferior a 5ha (cinco hectares), nem superior a 10ha (dez hectares);

II - Distar menos de 3.000m (três mil metros) de qualquer outro cemitério, existente ou projetado.

Parágrafo único - A distância referida acima de verá ser medida em linha reta, considerando os pontos mais próximos das divisas.

Art. 165 - Os acesso ou saídas de veículos deverão observar um afastamento mínimo de 200m (duzentos metros) de qualquer cruzamento do sistema viário principal existente ou projetado.

Art. 166 - As condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 167 - Os cemitérios deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa arborizada de no mínimo 20.00m (vinte metros).

Art. 168 - As águas pluviais da faixa arborizada deverão ser canalizadas ao coletor público, em tubulação subterrânea, não sendo admitido o escoamento superficial da água em qualquer ponto da divisa ou testada do cemitério.

Art. 169 - Os cemitérios deverão dispor de áreas para estacionamento interno, diretamente ligadas à via

periférica, dimensionadas na razão de 2% (dois por cento) da área total do cemitério.

Art. 170 - Os cemitérios novos deverão ter, no mínimo, os seguintes equipamentos:

I - Núcleo administrativo composto de:

- a) câmaras mortuárias, compostas por câmara ardente, sala de estar para familiares e sanitários;
- b) sala para visitantes, gabinetes para oficiais, portaria, pequeno depósito, copa e sanitários para ambos os sexos;
- c) conjunto de dependências para escritórios da administração, compreendendo:
  - 1) local para atendimento ao público;
  - 2) local de sanitários para ambos os sexos;
  - 3) dependência para zelador;
  - 4) local para informações;
  - 5) local para venda de flores, em área coberta anexa a um conjunto de sanitários para ambos os sexos;
  - 6) bar, com local para atendimento ao público, cozinha, depósito e sanitário;
  - 7) área para estacionamento.

II - Núcleo de serviço com as seguintes dependências:

- a) oficina de carpinteiro;
- b) depósito de materiais;
- c) sanitários e vestiários para operários e guarda;

- d) depósito para material de jardinagem;
- e) viveiro de plantas;
- f) local de estacionamento de veículos de carga;
- g) incinerador.

Art. 171 - As áreas de circulação do núcleo administrativo, bem como a área de estacionamento, deverão ser pavimentadas e iluminadas.

Parágrafo único - No núcleo administrativo deverá ser reservado local adequado para edificações de câmaras crematórias.

Art. 172 - Não é permitida a construção de monumentos, muretas, grades ou quaisquer elementos construtivos nas áreas destinadas às sepulturas, ressalvadas as indicações dessas.

Art. 173 - Toda a área destinada à sepultura deverá ser dotada de um sistema de irrigação.

#### SEÇÃO IV

#### DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E DE SERVIÇO AO PÚBLICO

##### SUBSEÇÃO I

#### DOS EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO, LAZER E CULTURA

Art. 174 - Consideram-se equipamentos de educação, lazer e cultura os logradouros públicos, as edificações

e instalações com usos específicos, as glebas e lotes de terreno ainda não edificados, destinados ao lazer ativo e passivo, bem como aqueles, públicos ou privados, destinados a atividades de caráter cultural e educacional.

Parágrafo único - Equiparam-se aos equipamentos de educação, lazer e cultura as associações e clubes culturais, recreativos e esportivos, os teatros, os cinemas, as igrejas, os templos e similares.

Art. 175 - Os equipamentos de educação, lazer e cultura com base na prioridade de sua utilização, classificam-se em:

I - Equipamentos de uso permanente, cujas atividades serão objeto de localização, implantação, administração e programação pelo Poder Público, tais como: praças em geral, as praças de recreação, os lotes de recreação, os parques urbanos locais, os parques esportivo - recreativos, as creches, as escolas maternas, as pré-escolas, os estabelecimentos de ensino, os centros sociais e de comunidade, os Centros Sociais Urbanos, os centros culturais, as bibliotecas, os museus e pinacotecas, os locais de exposição e os teatros.

II - Equipamentos de uso periódico, compreendendo glebas ou lotes de terreno ainda não edificados e trechos do espaço urbano tratados adequadamente e postos à disposição do público para atividades espontâneas ou de pro

gramação por iniciativa particular.

Parágrafo único - Nos equipamentos de educação, lazer e cultura de uso permanente que se constituírem em praças e parques, somente deverão ser permitidas edificações estritamente complementares às atividades de lazer ao ar livre.

Art. 176 - Os equipamentos de educação, lazer e cultura destinados ao ensino serão objeto de regulamentação própria.

- Os equipamentos de educação, lazer e cultura destinados à recreação são os seguintes:

I - Lotes de recreação;

II - Praças de recreação;

III - Parques esportivos-recreativos;

IV - Centros sociais urbanos.

## SUBSEÇÃO II

### DOS EQUIPAMENTOS DE SAÚDE PÚBLICA E AMBIENTAL

Art. 177 - Constituem equipamentos de saúde pública o conjunto de serviços e atividades ligados à saúde, que visam a atender à população de forma preventiva, curativa ou reabilitadora, desde a forma primária à mais especializada.

Art. 178 - Os prédios e instalações destinadas a serviço de saúde deverão observar as normas e padrões fixa

dos pelo Ministério da Saúde, na forma do artigo 1º, inciso I, letra g, da Lei Federal nº 6229, de 17 de julho de 1975.

Art. 179 - O Município de Vitória zelará pela saúde ambiental, como medida fundamental de proteção da saúde individual e coletiva, nomeadamente mediante:

- I - Obras de infra-estrutura que visem à melhoria das condições ambientais;
- II - Criação de áreas verdes;
- III - Definição das medidas necessárias a prevenir ou corrigir os inconvenientes e prejuízos da poluição e da contaminação do meio ambiente;
- IV - Proteção dos recursos hídricos, praias e orlas dos cursos d'água, mediante a elaboração e execução do plano municipal de esgotamento sanitário, através de acordos e convênios com órgãos federais ou estaduais, observadas as seguintes diretrizes:
  - a) vedação de lançamento de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias manguezais, na orla dos cursos d'água e canais;
  - b) manutenção de faixa de proteção marginal, ao longo dos canais, com a largura mínima de 100,00m (cem metros), contada da linha do nível médio das águas;
  - e) preservação das áreas de manguezais.
- V - Elaboração de planos setoriais referentes à limpeza urbana, através de acordos ou convênios com órgãos federais ou estaduais nas

quais fiquem estabelecidas normas e locais para a implantação de aterros sanitários e destinação final dos resíduos hospitalares e congêneres.

VI - Integração da rede de coleta de lixo domiciliar e destinação final a um programa microrregional de resíduos sólidos.

### SUBSEÇÃO III

#### DOS EQUIPAMENTOS DE ABASTECIMENTO DA POPULAÇÃO

Art. 180 - Consideram-se equipamentos de abastecimento da população os seguintes:

I - Hortomercados - Unidades de abastecimento compostas por áreas destinadas a:

a) conjunto de bancos de comercialização de produtos hortifrutigranjeiros;

b) estabelecimentos de comercialização de produtos alimentícios e de uso doméstico, em regime de auto-serviço;

II - Supermercados - Unidades de abastecimento compostas por estabelecimentos de comercialização de produtos alimentícios e de uso doméstico, em regime de auto-serviço.

III - Centros Comerciais - Unidades de abastecimento integradas de comercialização de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população.

IV - Mercados Municipais - Unidades de abasteci

mento destinadas a comercialização de produtos hortifrutigranjeiros, alimentares e de uso doméstico;

V - Feira-livre.

Art. 181 - Os projetos de implantação de equipamentos de abastecimento à população deverão prever áreas independentes, destinadas a:

I - Circulação e estacionamento dos veículos dos usuários;

II - Circulação, estacionamento, carga e descarga dos veículos de transporte de produtos e mercadorias destinados à comercialização.

Art. 182 - Com vistas a suprir carências verificadas quanto ao abastecimento da população, o município induzirá, nas zonas assim identificadas, a localização de equipamentos novos, mediante instrumentos tributários e urbanísticos.

Art. 183 - A aprovação municipal de implantação de equipamento de abastecimento da população, será precedida de consulta, quanto à viabilidade de localização e dimensionamento do equipamento de que se tratar.

Parágrafo único - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, com base nos seguintes critérios:

I - População a ser atendida pelo equipamento, em confronto com a densidade proposta para a zona;

II - Adequação ao uso predominante na zona de im  
plantação do equipamento proposto;

III - Ocorrência de conflitos com o entorno de  
localização do equipamento proposto, do  
ponto de vista do sistema viário e das pos  
sibilidades de perturbações do tráfego e  
da segurança, saúde e sossego dos habitan  
tes vizinhos.

#### SEÇÃO V

### DOS EQUIPAMENTOS DE GUARDA E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

#### SUBSEÇÃO I

#### DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO

Art. 184 - Consideram-se postos de abastecimento os equipa  
mentos destinados à venda de combustíveis para  
veículos, incluídos os demais produtos e servi  
ços afins, tais como óleos, lubrificantes, lubri  
ficação e lavagem.

§ 1º - É permitido, em postos de abastecimento, em  
caráter complementar desde que não descharacteri  
ze sua atividade principal, a instalação de bar,  
café e lanchonete.

§ 2º - Em determinadas zonas de uso e vias iden  
tificadas por proposta do Conselho Municipal do  
Plano Diretor Urbano, poderá ser vedada a pres  
tação de serviços de lubrificação e lavagem, res  
tringidos os postos de abastecimento a venda de

combustível, óleos e lubrificantes.

Art. 185 - Os postos de abastecimento terão entre si uma distância mínima de 1.000m (mil metros), medida pela linha de menor percurso entre o local a que devam aceder e as unidades existentes ou licenciadas.

Art. 186 - O município, através de seus órgãos técnicos, exigirá a adoção de medidas especiais de proteção e isolamento na instalação de posto de abastecimento próximo a estabelecimentos ou áreas de frequência pública intensa, sem prejuízo da observância de normas expedidas pelo Conselho Nacional de Petróleo.

Art. 187 - A aprovação municipal para a instalação de postos de abastecimento será precedida de consulta quanto à viabilidade de sua localização.

Parágrafo único - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano com vistas a evitar a ocorrência de conflitos com o entorno de localização do equipamento, em especial quanto a:

I - Sistema viário e possibilidade de perturbação do tráfego;

II - Possibilidade de prejuízo à segurança, sossego e saúde dos habitantes dos prédios situados em sua vizinhança;

III - Efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente.

SUBSEÇÃO II  
DAS GARAGENS

- Art. 188 - Consideram-se equipamentos de guarda de veículos as garagens comerciais e as garagens nas edificações em geral.
- Art. 189 - Os Modelos de Assentamento, para as diversas zonas de uso, indicam a área da edificação destinada à guarda, estacionamento e circulação de veículos (Anexo 5).
- Art. 190 - A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.
- Art. 191 - Fica vedada a construção de garagens em qualquer logradouro, existente ou projetado, com destinação exclusiva para o uso de pedestres, bem como naqueles destinados a utilização como vias exclusivas para ônibus e outros veículos de transporte coletivo.
- Art. 192 - Quando houver previsão de área destinada a estacionamento, em substituição à construção de garagens, essa não poderá ocupar área correspondente ao recuo de frente.
- Art. 193 - Não é obrigatória a construção de garagens nas edificações que acederem sobre lotes de terreno, com testada para o logradouro público inferior a 12.00m (doze metros).

## A - Das Garagens Comerciais

Art. 194 - Consideram-se garagens comerciais as edificações exclusivamente destinadas a estacionamento de veículos.

Parágrafo único - Nas Zonas Comerciais, será permitido nestas edificações o uso do pavimento térreo para atividades comerciais e de serviços.

Art. 195 - Nos prédios destinados a garagens comerciais, ficam estabelecidos os seguintes valores para os índices ou referências de controle urbanístico, atinentes a intensidade de ocupação, por edificações;

I - Coeficiente de aproveitamento: 8 (oito);

II - Taxa de ocupação: 100% (cem por cento);

III - Gabarito de altura: 25.00m (vinte e cinco metros).

Art. 196 - Quanto a localização das edificações, os prédios destinados a garagens comerciais, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - O recuo de frente será de 4.00m (quatro metros), no pavimento térreo;

II - Aplicam-se as disposições constantes do artigo 75, inciso I, alíneas b a c desta lei;

Art. 197 - A aprovação da implantação de garagens comerciais será precedida de consulta, quanto a viabilidade de localização e dimensionamento das edificações.

Parágrafo único - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, com base nos seguintes critérios:

- I - Adequação aos corredores de transportes coletivos, de modo que fique demonstrada a ausência de interferência com o fluxo determinante da função da via;
- II - Adequação aos interessados de proteção de ambiente natural, da paisagem e do patrimônio histórico e sócio-cultural;
- III - Adequação às necessidades do sistema viário, nas proximidades com cruzamentos de importância, ou em outros pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

Art. 198 - Os acessos às garagens comerciais poderão ser limitados em número e nas distâncias entre si, com vistas à continuidade e segurança da circulação de pedestres nos passeios dos logradouros.

B - Das Garagens em Edificação de Habitação Coletiva.

Art. 199 - É obrigatória a construção de garagens nos prédios de habitação coletiva, quando acederem sobre lote de terreno com testada para o logradouro público igual ou superior a 12.00m (doze metros).

Parágrafo único - A construção de garagens poderá ser substituída pela previsão equivalente de

vagas para estacionamento em áreas não construídas.

Art. 200 - Fica vedada a reserva de vagas para estacionamento, em garagens ou em áreas não construídas, superior ao dobro do número de vagas para estacionamento, determinado pelos Modelos de Assentamento, relativamente à área construída da edificação.

Art. 201 - O número de vagas para estacionamento, em garagens ou em áreas não construídas, determinado pelos Modelos de Assentamento, relativamente à área construída da edificação, será reduzido pela metade, quando se tratar de prédios de habitação coletiva, em cuja construção sejam aplicados recursos do Sistema Financeiro de Habitação de Interesse Social, com a interveniência do Poder Público ou das entidades referidas no artigo 8º, inciso IV, da Lei Federal nº 4380, de 21 de agosto de 1964.

#### C - Das Garagens em Edificações Comerciais, de Serviços e Industriais

Art. 202 - É obrigatória a construção de garagens nos prédios destinados a atividades comerciais, de serviços e industriais, atendido o número de vagas para estacionamento determinado pelos Modelos de Assentamento, relativamente à área construída da edificação (artigo 80 e Anexo 5).

§ 1º - Excluem-se do disposto neste artigo as

edificações, cuja área construída seja inferior a 800.00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).

§ 2º - A área de edificação destinada a guarda, estacionamento e circulação de veículos, nos prédios destinados a atividades peculiares de comércio e de serviços, por suas características, é a seguinte:

- I - Mercados, supermercados, hortomercados, centros comerciais e similares, uma vaga para cada 25.00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área de construção;
- II - Oficinas de reparos de veículos e similares, uma vaga para cada 50.00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área de construção;
- III - Hotéis, uma vaga para cada 3 (três) unidades de alojamento;
- IV - Motéis, uma vaga para cada unidade de alojamento;
- V - Estabelecimentos hospitalares e similares, uma vaga para cada 25.00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área de construção.

Art. 203 - Nas edificações destinadas a atividades industriais, é obrigatória a previsão de local de estacionamento interno, destinado à movimentação de veículos de carga, com acesso independente do que se destinar ao estacionamento de outros veículos.

§ 1º - A área da edificação destinada a guarda,

estacionamento e circulação de veículos, em garagens em áreas não construídas, nos prédios destinados a atividades industriais, é a de uma vaga para cada 100.00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção.

§ 2º - Exclui-se do disposto no § 1º as indústrias de pequeno porte, as quais se aplicam os Modelos de Assentamento, para as diversas zonas de uso.

Art. 204 - Fica mantida em vigor a isenção fiscal constante do artigo 1º da Lei nº 2123, de 22 de junho de 1972, restrita as garagens comerciais a serem construídas na Esplanada Capixaba e no Aterro da Ilha do Príncipe.

CAPÍTULO IV  
DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

SEÇÃO I  
DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 205 - A proteção do ambiente natural, da paisagem urbana e do patrimônio histórico e sócio-cultural, através do condicionamento da propriedade à sua função social, será efetuado através dos seguintes instrumentos:

- I - Desapropriação;
- II - Servidão administrativa;
- III - Limitação administrativa;
- IV - Tombamento.

SEÇÃO II  
DA DESAPROPRIAÇÃO E DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Art. 206 - A desapropriação e a servidão administrativa reger-se-ão pela legislação que lhes é própria.

Art. 207 - O município, na proteção do patrimônio ambiental, utilizará:

I - A desapropriação por utilidade pública, com base do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 31 de junho de 1941, nomeadamente nos seguintes casos:

- a) a salubridade pública;
- b) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- c) a execução de planos de urbanização;
- d) a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes, a realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagem e locais particularmente dotados pela natureza;

II - A desapropriação por interesse social, com base na Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, nomeadamente nos seguintes casos:

- a) as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, atinentes à proteção do patrimônio ambiental, no caso em que não sejam as ditas áreas socialmente aproveitadas;
- b) a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e reservas florestais;

c) a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características sejam apropriadas ao desenvolvimento de atividades turísticas.

- Art. 208 - Serão desapropriadas, com base no artigo 4º do Decreto Lei Federal nº 3.365, de 31 de junho de 1941, sempre que couber, as zonas que se valorizam extraordinariamente, pela realização de obras e serviços públicos, atinentes à proteção ambiental.
- Art. 209 - A receita financeira, obtida com a revenda, concessão real de uso ou locação dos bens e direitos, desapropriados na forma dos artigos 207, inciso II, alínea a, e 208, será exclusivamente destinada ao custeio das obras e serviços executados ou congêneres.
- Art. 210 - Com vistas às finalidades postas no artigo 5º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, mediante desapropriação, poderão ser criados Parques, Reservas Biológicas e Florestas Municipais.
- Art. 211 - Na desapropriação para proteção do patrimônio ambiental, o Município poderá proceder à aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante pagamento, parcial ou total, do preço, nas seguintes condições:

I - Permuta pela faculdade de construir, outorgada ao expropriado, em outra gleba ou lote de terreno, área correspondente ao coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo modelo de assentamento, acrescido da área que se poderia construir no imóvel objeto de desapropriação;

II - Alienação a terceiro da faculdade de construir, referida no inciso I, destinado o preço assim obtido exclusivamente ao pagamento do imóvel objeto de desapropriação.

§ 1º - A faculdade de construir somente será alienada a terceiro, quando houver sido comprovadamente recusada, pelo expropriado, a proposta de permuta.

§ 2º - Na alienação da faculdade de construir a terceiro, mesmo quando houver recusado a proposta de permuta, fica garantido ao proprietário o direito de preempção ou preferência, a teor dos artigos 1.149 a 1.157 do Código Civil, no que couber.

§ 3º - Exclui-se do disposto neste artigo os imóveis localizados na Zona Especial 3 (ZE 3), em relação aos quais não será permitida a utilização da faculdade de construir na desapropriação, mesmo depois de estabelecido o coeficiente de aproveitamento incidente nessas zonas de uso, a teor do artigo 52.

Art. 212 - Fica vedado o acréscimo de área construída em glebas ou lotes de terrenos situados na Zona Residencial 5 (ZR 5), na Zona Institucional 2 (ZI 2), e nas Zonas Especiais, ainda que a faculdade de construir objeto do acréscimo pretendido seja oriunda de imóveis localizados nessas zonas de uso.

Art. 213 - A faculdade de construir somente poderá ser acrescida, observada a seguinte correspondência entre as zonas de uso:

- a) quando oriunda de imóvel localizado em Zona Residencial, em gleba ou lote de terreno situado na mesma ou em outra Zona Residencial;
- b) quando oriunda de imóvel localizado em Zona Comercial, em gleba ou lote de terreno situado nas Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2);
- c) quando oriunda de imóvel localizado em Zona Institucional ou Especial, em gleba ou lote de terreno situado na Zona Institucional 1 - (ZI 1) e nas Zonas Comerciais 1 e 2 (ZC 1 e ZC 2).

Art. 214 - O acréscimo de área construída, nas zonas de uso onde for permitido, observada a correspondência posta no artigo 213, observará ainda às seguintes condições:

- I - Em qualquer caso, deverão ser obedecidas as atividades e o modelo de assentamento permitidos na zona de uso de situação da gleba ou

lote de terreno objeto do acréscimo, com exceção do coeficiente de aproveitamento e do gabarito de altura;

- II - Em qualquer caso, a área total de construção resultante não poderá ultrapassar ao dobro da que seria obtida pela aplicação regular do coeficiente de aproveitamento incidente na gleba ou lote de terreno objeto do acréscimo, nem ultrapassará a edificação o gabarito de altura de 12 (doze) pavimentos;
- III - O acréscimo de área construída e a fórmula de acréscimo do coeficiente de aproveitamento, posta no artigo 81, § 1º, são de aplicação reciprocamente excludente;
- IV - Nos modelos de assentamento 8 e 9 (MA8 e MA9), o acréscimo permitido de área construído será calculado com base no coeficiente de aproveitamento incidente sobre a parcela da edificação, que for construída a partir do 3º e 4º pavimento, respectivamente.

Art. 215 - O acréscimo de área construída poderá ser vedado, total ou parcialmente, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, sempre que possa acarretar excesso de polarização das atividades ou de densidade das construções no imóvel objeto do acréscimo, ou pelo somatório dos imóveis situados próximos entre si e que sejam objeto desse mesmo acréscimo.

Art. 216 - Não é permitido o acréscimo de área construída em glebas ou lotes de terreno já edificados, sem que sejam demolidas as construções existentes.

Art. 217 - O disposto nos artigos 210 e 216 desta Lei também se aplica à desapropriação dos imóveis necessários à implantação de recuos viários projetados, à abertura de vias e logradouros públicos constantes do traçado do Plano Diretor Urbano e à instalação de equipamentos urbanos públicos.

Parágrafo único - Para efeito de acréscimo de área construída correspondente a faculdade de construir objeto de permuta, na desapropriação de recuos viários projetados, a parcela, que remanecer do imóvel, quando ainda assim resultar edificável, terá a área total de construção permitida calculada sobre as dimensões da gleba ou lote de terreno originário.

Art. 218 - A utilização da faculdade de construir na desapropriação será regulamentada por Decreto do Executivo Municipal, em especial quanto aos critérios para avaliação dos imóveis objeto de expropriação, bem como da faculdade de construir, a ser permutada ou alienada.

Art. 219 - O município instituirá servidões, com base no artigo 40 do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para o estabelecimento de restrições complementares às normas urbanísticas atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano e à ordenação dos equipamentos urbanos, em

especial com vistas a impedir que sejam, sem prévia aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, em nenhum caso:

- I - Destruídos, demolidos ou mutilados bens do patrimônio ambiental, ou reparados, pintados ou restaurados;
- II - Levantadas construções, na vizinhança de bens do patrimônio ambiental, que lhes impeça ou reduza a visibilidade;
- III - Colocados cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes, ou qualquer outro objeto ou empachamento, que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico de bens do patrimônio ambiental.

Parágrafo único - Na instituição de servidões, quando for o caso, o Município poderá considerar as vias e logradouros públicos como prédios dominantes, para os efeitos da lei civil.

SEÇÃO III  
DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

SUBSEÇÃO I  
DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 220 - Além das limitações administrativas atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano, e dos equipamentos urbanos, constantes dos Capítulos II e III, os bens integrantes do patrimônio ambiental ficam sujeitos ao disposto nesta Seção, com vistas à conservação do meio ambiente natural, uso racional dos recursos naturais e proteção das edificações de interesse sócio-cultural.

SUBSEÇÃO II  
DA PROTEÇÃO DE FLORESTAS E DEMAIS FORMAS DE  
VEGETAÇÃO NATURAL

Art. 221 - As florestas existentes no território do Município e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os munícipes, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações estabelecidas por lei.

Art. 222 - O município declarará de preservação permanente, mediante Decreto do Executivo Municipal, com ba se no artigo 3º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, as florestas e demais for mas de vegetação natural destinadas:

I - A atenuar a erosão das terras;

II - A fixar as dunas;

III - A formar faixas de proteção ao longo das ro dovias e ferrovias;

IV - A auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;

V - A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

VI - A asilar exemplares da fauna ou da flora a meaçados de extinção;

VII - A assegurar condições de bem-estar público.

VIII - A preservação dos mananciais hídricos de superfície e subterrâneos.

Art. 223 - O município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natu ral, consideradas de preservação permanente, por força do artigo 2º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, situadas:

I - Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura míni ma será:

a) de 5.00m (cinco metros) para os rios de menos de 10.00m (dez metros) de largura;

- b) igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10.00m (dez metros) a 200.00m (duzentos metros) de distância entre as margens;
  - c) de 100.00m (cem metros) para todos os cursos cuja largura seja superior a 200.00m (duzentos metros);
- II - Ao redor das lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais ou artificiais;
  - III - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;
  - IV - Nos topos dos morros e montes;
  - V - Nas encostas, ou partes destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
  - VI - Nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues.

Art. 224 - Ficam desde logo identificadas ou declaradas de preservação permanente, na forma dos artigos 222 e 223;

- I - As florestas e demais formas de vegetação natural situadas:
  - a) ao longo do estuário do rio Santa Maria, e nomeadamente dos canais de Vitória e da Passagem, em faixa marginal, ocupada ou não, por matas de galeria, na largura mínima de 100.00m (cem metros), contada da linha do nível médio das águas;

- b) nos topos de morros, montes e elevações, bem como em suas encostas, qualquer que seja a sua declividade, acima da cota de nível altimétrico de 50,00m (cinquenta metros);
- c) nas ilhas de Galheta de Fora e Galheta de Dentro, Urubu, do Bode, do Pato, Rasa, da Gal, da Fumaça, do Socó, dos Urubus e do Papagaio;
- d) nas dunas situadas ao longo das praias e ilhas.

II - Os manguezais e demais formas de vegetação natural que os margeiam numa largura mínima de 100m (cem metros), a contar do nível máximo das marés altas de equinócio.

Art. 225 - As florestas e demais formas de vegetação natural, de propriedade particular, enquanto indivisas com outras consideradas ou declaradas de preservação permanente, ficam sujeitas, com base no artigo 9º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, ao regime especial para estas vig<sup>o</sup>rante.

Art. 226 - Qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, por Decreto do Executivo MUnicipal, com base no artigo 7º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente.

Art. 227 - Não é permitida a derrubada de florestas situadas em áreas de inclinação entre 25° (vinte e cinco graus) a 45° (quarenta e cinco graus), sendo nelas toleradas a extração de toras, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes.

Art. 228 - O município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 229 - Os proprietários dos imóveis com florestas, identificadas ou declaradas de preservação permanente, gozarão de isenção ou redução no respectivo imposto territorial de competência do Município.

Art. 230 - Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

### SUBSEÇÃO III

#### DA PROTEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SÓCIO-CULTURAL

Art. 231 - Consideram-se edificações de interesse sócio-cultural as que devem ser preservadas pelo Município, em razão de se constituírem em elementos re

representativos do patrimônio ambiental urbano de Vitória, por seu valor histórico, cultural, social, formal, funcional, técnico ou afetivo.

Art. 232 - A identificação das edificações de interesse sócio-cultural será feita pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, mediante os seguintes critérios:

- I - Historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II - Caracterização arquitetônica - qualidade arquitetônica de determinado período histórico;
- III - Situação que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;
- IV - Representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V - Raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara;
- VI - Valor cultural - qualidade que confere a edificação permanência na memória coletiva;
- VII - Valor ambiental - relação com as demais edificações e cuja demolição viria a descaracterizar determinado conjunto de edificação.

Parágrafo único - Além dos critérios referidos neste artigo, dar-se-á preferência, na identificação das edificações de interesse sócio-cultural,

àquelas cuja localização na estrutura urbana possibilite a sua utilização para finalidades públicas, comunitárias ou de implantação de equipamentos urbanos.

Art. 233 - As edificações de interesse sócio-cultural, segundo o seu valor histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

- I - Preservação integral primária (GP 1), para as edificações que apresentam importância histórica e sócio-cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, as quais devem ser objeto de conservação total, interna e externamente;
- II - Preservação integral secundária (GP 2), para as edificações que, por sua importância histórica e sócio-cultural, embora hajam sido descaracterizadas, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, e, no seu interior, de restauração total ou de adaptação às atividades, desde que não prejudiquem o exterior;
- III - Preservação ambiental, para as edificações adjacentes ou vizinhas a edificações de interesse sócio-cultural, cujo tratamento exterior ou reedificação, em caso de demolição ou perecimento, não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação integral.

Art. 234 - As edificações de interesse sócio-cultural, devidamente classificadas, pelos seus graus de proteção, serão arroladas em Decreto do Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único - Ficam desde logo identificadas como edificações de interesse sócio-cultural, pelo só efeito desta Lei, os seguintes imóveis:

I - No grau de preservação integral primária:

- a) Teatro Carlos Gomes - Praça Costa Pereira;
- b) frontispício do Convento São Francisco e Capela Nossa Senhora das Neves;
- c) Escola Maria Ortiz;

II - No grau de preservação integral secundária:

- a) edificação na Rua Duque de Caxias nº 228 Hotel Europa;
- b) Convento do Carmo - Rua Mascarenhas de Moraes s/n;
- c) edificação na Rua 23 de Maio, nº 273, Clínica Santa Angélica;
- d) Mercado Público da Capixaba;
- e) terminal de hidroaviões - D. Benedito, s/n - Santo Antônio
- f) Palácio Anchieta - Praça João Clímaco.
- g) Assembléia Legislativa - Praça João Clímaco.

- h) Catedral Metropolitana de Vitória;
- i) residência Cerqueira Lima - Rua Dionízio Rosendo;
- j) edificações na Rua Muniz Freire, nºs 23, 29, 55, 63, 71, 75, 81, 97, 103;
- l) edificações na Rua Pedro Palácios, nºs 36, 54, 60 e 76;
- m) edificações na Rua Henrique Coutinho, nºs 1 e 7.

III) No grau de preservação ambiental:

- a) Escola Técnica de Comércio Capixaba, Rua Jerônimo Monteiro, nº 23;
- b) edificações na Rua Pedro Palácios, nºs 30/32, 40, 50 e 88;
- c) edificações na Rua Muniz Freire nºs 43, 51, 117 e 133;
- d) edificações na Rua Erothildes Rosendo, nºs 46, 51, 117 e 133;
- e) edificações na Praça João Clímaco, nºs 26, 38 e 44;
- f) Academia Espírito Santense de Letras - Praça João Clímaco s/n;
- g) edificações na Rua José Marcelino, nºs 185 e 193;
- h) hotel na Rua José Marcelino nºs 185 e 193;
- i) edificações na Praça Costa Pereira, nºs 217, 222 e 230.

Art. 235 - O Município promoverá a desapropriação e o tom  
bamento das edificações de interesse sócio-cultu  
ral, no que couber, bem como a instituição de ser  
vidões, com vistas à sua preservação, sempre ob  
servada a preferência estabelecida pelos seus graus  
de proteção.

Art. 236 - O disposto no artigo 134 desta Lei se aplica so  
mente às edificações de interesse sócio-cultural,  
classificados como de preservação ambiental.

Art. 237 - Os proprietários de imóveis, arrolados como edifi  
cações de interesse sócio-cultural, gozarão de isen  
ção ou redução no respectivo imposto predial de  
competência do Município.

#### SEÇÃO IV

#### DO TOMBAMENTO DOS BENS IMÓVEIS INTEGRADOS NO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E SÓCIO-CULTURAL

#### SUBSEÇÃO I

#### DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E SÓCIO-CULTURAL

Art. 238 - Constitui o patrimônio histórico e sócio-cultural  
do Município o conjunto de bens imóveis existen  
tes em seu território e que, por sua vinculação a  
fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais, sig  
nificativos, ou por seu valor sócio-cultural, ar  
queológico, histórico, científico, artístico, es  
tético, paisagístico ou turístico, seja de inte  
resse público proteger, preservar e conservar.

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

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

Art. 239 - O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno, excetuado a União e o Estado do Espírito Santo.

Art. 240 - Compete ao Escritório de Planejamento Integrado, através do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, proceder ao tombamento provisório dos bens, referidos no artigo 238, bem como ao definitivo, mediante sua inscrição no Livro de Tombo.

## SUBSEÇÃO II

### DO TOMBAMENTO

Art. 241 - Para a validade do processo de tombamento é indispensável a notificação da pessoa a quem pertence, ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

Art. 242 - Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

I - Pessoalmente, quando domiciliado no município;

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

III - Por edital:

a) quando desconhecido ou incerto;

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

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

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

e) nos casos expressos em lei.

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

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

Art. 243 - O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

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

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

III - A descrição do bem imóvel, com a indicação de suas benfeitorias, características e confrontações, localização, logradouro, número, denominação, se houver, estado de conservação, nome dos confrontantes e valor; se se tratar de gleba ou lote de terreno, sem edificação, se está situado no lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e que distância métrica o separa da edificação ou da esquina mais próxima;

IV - A advertência de que o bem imóvel será definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do Município, se o notificando anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação;

V - A data e a assinatura da autoridade responsável.

Art. 244 - Proceder-se-á também ao tombamento de bens imó  
veis, referidos no artigo 239, sempre que o pro  
prietário o requerer e, a juízo do Conselho Muni  
cipal do Plano Diretor Urbano, os mesmos se re  
vestirem dos requisitos necessários para integrar  
o patrimônio histórico e cultural do Município.

Parágrafo único - O pedido deverá ser instruído  
com os documentos indispensáveis, devendo cons  
tar a descrição e caracterização do bem imóvel,  
a teor do artigo 243, inciso III, e a consigna  
ção do requerente de que assume o compromisso de  
conservar o bem, sujeitando-se às cominações le  
gais, ou apontar os motivos que o impossibilitem  
para tal.

Art. 245 - No prazo do artigo 243, inciso IV, o proprietá  
rio, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá  
opor-se ao tombamento definitivo, através de im  
pugnação, interposto por petição que será autua  
da em apenso ao processo principal.

Art. 246 - A impugnação deverá conter:

- I - A qualificação e a titularidade do impugnan  
te em relação ao bem imóvel;
- II - A descrição e caracterização do bem imóvel,  
a teor do artigo 243, inciso III;
- III - Os fundamentos de fato e de direito, pelos  
quais se opõe ao tombamento, e que necessa  
riamente deverão versar sobre:

- a) a inexistência ou nulidade de notificação;
- b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos no artigo 237;
- c) o aparecimento do bem imóvel;
- d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel;

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

Art. 247 - Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - Intempestiva;
- II - Não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo 246;
- III - Houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

Art. 248 - Recebida a impugnação, será determinada:

- I - A expedição ou a renovação do mandado de notificação do tombamento, na hipótese do artigo 246, inciso III, alínea a;
- II - A remessa dos autos, nas demais hipóteses, ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito arguida na impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o

que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

Art. 249 - Findo o prazo do inciso II do artigo 248, os autos serão levados à conclusão do Prefeito Municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

Parágrafo único - O prazo para a decisão final será de 15 (quinze) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

Art. 250 - Decorrido o prazo do inciso IV do artigo 243, sem que haja sido oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, através de resolução:

- I - Declarará definitivamente tombado o bem imóvel;
- II - Mandará que se proceda à sua inscrição no Livro do Tombo;
- III - Promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóveis, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

SUBSEÇÃO III  
DOS EFEITOS DE TOMBAMENTO

Art. 251 - Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

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

§ 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. 253 - Os bens tombados ficam sujeitos à proteção e 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 a inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo único - Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração

ção 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. 254 - Sem prévia aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou, ainda que, não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

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

§ 2º - Para os efeitos deste artigo, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar; decorrido o prazo do artigo 243, inciso IV, sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida no artigo 250, inciso III.

Art. 255 - Os proprietários dos imóveis tombados, ou que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho, gozarão de isenção ou de redução nos respectivos impostos predial e territorial de competência do Município.

Art. 256 - Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 257 - Cancelar-se-á o tombamento:

I - Por interesse público;

II - A pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e comprovado e desinteresse público na conservação do bem imóvel;

III - Por decisão do Prefeito Municipal, homologando resolução do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

#### SUBSEÇÃO IV

#### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 258 - O Executivo Municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

Art. 259 - A legislação federal e estadual será aplicada sub  
sidiariamente pelo Município.

Parágrafo único - O Município, sempre que conve  
niente à proteção do patrimônio ambiental, exer  
cerá o direito de preferência na alienação de  
bens tombados, a que se refere o artigo 22 do De  
creto-Lei Federal nº 25, de 30 de novembro de  
1937.

Art. 260 - Na regulamentação desta Seção, o Executivo Muni  
cipal fará constar as medidas punitivas a serem  
impostas aos infratores.

Art. 261 - O Município providenciará o imediato tombamento  
dos seguintes bens, os quais ficam desde já tom  
bados provisoriamente, pelo só efeito desta Lei,  
equiparada a notificação por edital, referida no  
artigo 241, inciso III, alínea a.

I - As edificações de interesse sócio-cultural ,  
referidas no artigo 234, parágrafo único e  
incisos I, II e III, no que couber;

II - As ilhas de Galheta de Fora e Galheta de  
Dentro, do Urubu, do Bode, do Pato, Rasa,  
da Gal, do Socó.

TÍTULO III  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 262 - O Poder Executivo Municipal regulamentará por De  
creto o procedimento administrativo para os pro  
cessos referentes ao parcelamento do solo, na  
forma prevista por esta Lei, bem como as normas  
e prazos de aprovação de projetos e licenciamen  
to de construções.
- Art. 263 - Aos projetos de construção já aprovados e licen  
ciados de acordo com a legislação vigente à épo  
ca do respectivo requerimento, cujas obras ainda  
não foram iniciadas, será concedido um prazo im  
prorrogável de 3 (três) meses, a contar da vigên  
cia desta Lei, para seu efetivo início.
- Art. 264 - Esta Lei aplica-se aos processos administrativos  
um curso nos órgãos técnicos municipais, obser  
vado o disposto no artigo 265.
- Art. 265 - Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico  
vigente à época do requerimento de aprovação de  
projeto, os processos administrativos protocoli  
zados antes da vigência desta Lei, e em tramita  
ção nos órgãos técnicos municipais, de:
- I - Aprovação de projeto, ainda não concedida,  
desde que, no prazo de 6 meses, a contar da  
data da aprovação, seja licenciada a constru  
ção e iniciada a obra;

II - Licenciamento de construção, ainda não con  
cedido, desde que, no prazo de 3 meses, a  
contar da data da licença, seja iniciada a  
obra;

III - Aprovação de projeto de loteamento, desde  
que no prazo de 3 meses, a contar da data  
da aprovação, seja promovido o seu regis  
tro no Registro de Imóveis.

§ 1º - Considera-se iniciada a obra cujas funda  
ções estejam conclu  
ídas, desde que lançadas de  
forma tecnicamente adequada ao tipo de constru  
ção projetada.

§ 2º - Não será concedida revalidação da aprova  
ção de projeto e do licenciamento de construção,  
nos processos referidos neste artigo.

Art. 266 - Os processos administrativos de modificação de pro  
je  
to ou de construção serão examinados de acor  
do com o regime urbanístico vigente à época em  
que houver sido protocolizado, na Prefeitura Mu  
nicipal, o requerimento de modificação.

Parágrafo único - Aplica-se o disposto no artigo  
265 aos processos administrativos de modificação  
de projeto ou de construção, os quais, para os efei  
tos deste Título, são equiparados aos processos  
administrativos de aprovação de projetos ou li  
cenciamento de construções, respectivamente.

- Art. 267 - Às obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que propostas nos prazos, dentro do qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, será concedido o prazo improrrogável de 6 meses, a contar da liberação do imóvel, para seu efetivo início.
- Art. 268 - Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação e de licença, de acordo com as disposições desta Lei.
- Art. 269 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente aquelas estabelecidas na Lei nº 1994, de 17 de junho de 1971, Lei nº 2008, de 03 de agosto de 1971, Lei nº 2123, de 20 de junho de 1972, ressalvado o disposto no artigo 204 desta Lei, Lei nº 2174, de 27 de setembro de 1972, Lei nº 2184, de 24 de outubro de 1972, Lei nº 2249, de 18 de maio de 1973, Lei nº 2306, de 20 de maio de 1974, Lei nº 2331, de 11 de outubro de 1974, Lei nº 2420, de 19 de janeiro de 1976, Lei nº 2427, de 07 de abril de 1976, Lei nº 2487, de 11 de maio de 1977 e Lei nº 2524, de 06 de dezembro de 1977.

	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZC1	ZC2	ZC3	Z.INST.1	Z.INST.2	ZP	ZE1*	ZE2	ZE3
UNIFAMILIAR	MA1 MA6	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1	MA1 MA2	MA6		MA14		
MULTIFAMILIAR			MA5	MA3 MA4 MA5	MA3 MA5	MA3	MA5	MA5	MA5	MA5	MA13		MA14		
COMÉRCIO LOCAL		MA7		MA7	MA7	MA7		MA7	MA7	MA7					
COMÉRCIO BAIRRO							MA7	MA8					MA14		
COMÉRCIO PRINCIPAL									MA9			DECRETO			DECRETO
SERVIÇO LOCAL		MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA5 MA7	MA7					
SERVIÇO BAIRRO								MA8	MA8			POR	MA14		POR
SERVIÇO PRINCIPAL									MA9		MA13				
INSTITUCIONAL LOCAL	MA10	MA10	MA10	MA10			MA10	MA8	MA9	MA7		REGULAMENTAÇÃO	MA14		
INSTITUCIONAL BAIRRO					MA10	MA10	MA10						MA14		
INSTITUCIONAL ESPECIAL									MA12	MA12	MA13	REGULAMENTAÇÃO	MA14		REGULAMENTAÇÃO
INDÚSTRIA DE PEQ. PORTE		MA11				MA11									
INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE							MA11								
LOTE MÍNIMO(m <sup>2</sup> )	600	360	360	450	360	400	300	450	450	360	—	—			
TESTADA MÍNIMA	20	12	12	15	12	14	10	15	15	12	—	—			

\* O MODELO DE ASSENTAMENTO (MA14) É VÁLIDO SOMENTE PARA A ÁREA URBANA DO CENTRO DA CIDADE DENOMINADO CIDADE ALTA.

TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

ANEXO  
1  
LEI Nº

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.
	MULTIFAMILIAR VERTICAL	Corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.
	CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL	Uso residencial em edificações unifamiliares, cada uma em um lote ou parcela de lotes.
	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	Uso residencial em edificações multifamiliares verticais, num mesmo conjunto de lotes.
COMERCIAL	LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Mercarias</li> <li>. Padarias</li> <li>. Quitandas</li> <li>. Açougues</li> <li>. Farmácias</li> <li>. Livrarias</li> </ul> <p>(até 60 m<sup>2</sup> de área edificada)</p>
	BAIRRO	<p>As mesmas atividades de Comércio local, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Comercialização de produtos alimentícios;</li> <li>. Artigos de uso pessoal (calçados e roupas);</li> <li>. Artigos de uso doméstico;</li> <li>. Artigos de armarinho, bijuteria; vidraçaria;</li> <li>. Butiques, ateliês, galerias de arte, antiquários;</li> <li>. Bares, restaurantes e congêneres;</li> <li>. Sorveterias, lanchonetes, confeitarias, bombonieres, tabacarias;</li> <li>. Drogarias;</li> <li>. Floriculturas;</li> <li>. Livrarias, papelarias;</li> <li>. Brinquedos, joalherias e fotóticas;</li> <li>. Tecidos;</li> <li>. Veículos e acessórios;</li> <li>. Peixarias, mercados;</li> <li>. Boates.</li> </ul> <p>(até 300 m<sup>2</sup> de área edificada)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Casas de ferragens e material de construção.</li> </ul> <p>(até 900m<sup>2</sup> de área construída, incluídas as partes do terreno destinadas a estacionamento, circulação de veículos, cargas e descargas, depósito ao ar livre).</p>

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
COMERCIAL	PRINCIPAL	<p>As mesmas atividades e limites de área edificada de Comércio de Bairro, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Galerias comerciais;</li> <li>. Comercialização de máquinas, aparelhos e artigos de uso doméstico e de escritório.</li> </ul> <p><i>(sem limite de área edificada)</i></p>
	ESPECIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Armazéns de estocagem;</li> <li>. Grandes depósitos de materiais de construção;</li> <li>. Depósitos de madeiras;</li> <li>. Depósitos de lojas de departamentos;</li> <li>. Entrepósitos, cooperativas, silos;</li> <li>. Postos de venda de gás, pedreiras;</li> <li>. Depósitos de inflamáveis;</li> <li>. Super e hipermercados;</li> <li>. Centros comerciais;</li> <li>. Centrais de abastecimento.</li> </ul>
SERVIÇO	LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Barbeiro;</li> <li>. Salão de beleza;</li> <li>. Alfaiate;</li> <li>. Costureira;</li> <li>. Sapateiro;</li> <li>. Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.</li> </ul> <p><i>(até 60 m<sup>2</sup> de área edificada)</i></p>
	BAIRRO	<p>As mesmas atividades de Serviço Local, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Ourivesaria, relojoaria;</li> <li>. Laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas;</li> <li>. Consultórios médicos, odontológicos e veterinários;</li> <li>. Consertos de eletrodomésticos;</li> <li>. Chaveiros;</li> <li>. Casas lotéricas;</li> <li>. Escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços;</li> <li>. Saunas, academias de ginástica;</li> <li>. Agências bancárias, de jornal, de turismo;</li> <li>. Posto de telefonia, de correios e telégrafos;</li> <li>. Manufaturas e artesanato;</li> <li>. Tipografias, confecções de clichês, malharias, lavanderias e tinturarias;</li> </ul>

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
SERVIÇO	BAIRRO	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Carpintaria e marcenaria, serralheria;</li> <li>. Oficinas mecânicas e borracharias;</li> <li>. Encadernações e cópias;</li> <li>. Corretagem, administração de bens e imóveis;</li> <li>. Administração de empresa, firmas de consultoria e projetos;</li> <li>. Empresa de publicidade, distribuidores de revista, jornais e filmes;</li> <li>. Cartórios;</li> <li>. Serviço de música e gravação.</li> </ul> <p><i>(atê 300 m<sup>2</sup> de área edificada)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Posto de abastecimento de veículos;</li> </ul> <p><i>(atê 500 m<sup>2</sup> de área edificada)</i></p>
	PRINCIPAL	<p>As mesmas atividades de Serviço de Bairro, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Instituições bancárias, entidades financeiras;</li> <li>. Hotéis, pensões;</li> <li>. Grandes escritórios, sedes de empresa;</li> <li>. Casas de diversões;</li> <li>. Agências de exportações e importações;</li> <li>. Correio;</li> <li>. Telefônica;</li> <li>. Corretagem de seguro e capitalização;</li> <li>. Empresa de seguro, capitalização, crédito, financiamento, investimento, crédito imobiliário, corretagem e distribuição de títulos e valores;</li> <li>. Seleção de pessoal, agências de trabalho e orientação profissional;</li> <li>. Consignação, representação comercial;</li> <li>. Empresa de Comunicações;</li> <li>. Processamento de Dados;</li> <li>. Serviço de estacionamento e guarda de veículos particulares.</li> </ul> <p><i>(sem limite de área edificada)</i></p>
	ESPECIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Locação de máquinas e equipamentos de qualquer natureza;</li> <li>. Reparo de máquinas e aparelhos elétricos e não elétricos de uso industrial, agrícola e comercial;</li> <li>. Soldagem, galvanoplastia e operações similares;</li> <li>. Garagem de ônibus;</li> <li>. Motéis;</li> <li>. Grandes oficinas mecânicas;</li> <li>. Edifício garagem.</li> <li>. Serraria</li> </ul>

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
<i>INSTITUCIONAL</i>	LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Escolas infantis;</li> <li>. Igrejas;</li> <li>. Áreas de recreação e praças.</li> </ul>
	BAIRRO	<p>As mesmas atividades de Institucional Local, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Escolas de 1º e 2º graus;</li> <li>. Associações religiosas;</li> <li>. Bibliotecas;</li> <li>. Postos de saúde e puericultura;</li> <li>. Cursos;</li> <li>. Clubes recreativos;</li> <li>. Instalações esportivas;</li> <li>. Praças de esportes.</li> </ul>
	PRINCIPAL	<p>As mesmas atividades de Institucional de Bairro, mais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Estabelecimentos científicos;</li> <li>. Centros de pesquisas;</li> <li>. Museus;</li> <li>. Exposições de arte;</li> <li>. Estabelecimentos de cultura e difusão artística;</li> <li>. Associações com fins culturais;</li> <li>. Associações de classe, grupos políticos, sindicatos profissionais;</li> <li>. Representações estrangeiras;</li> <li>. Consulados.</li> </ul>
	ESPECIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Universidade;</li> <li>. Faculdade;</li> <li>. Hospitais gerais e especializados, casas de saúde, sanatórios, clínicas, ambulatorios, prontos-socorros, institutos de saúde;</li> <li>. Aeroporto;</li> <li>. Rodoviária;</li> <li>. Serviços públicos federal, estadual e municipal;</li> <li>. Campos desportivos;</li> <li>. Cemitérios;</li> <li>. Terminais urbanos de passageiros;</li> <li>. Aterros sanitários, depósitos de resíduos sólidos e usinas de lixo.</li> </ul>

CATEGORIAS DE USO		ATIVIDADES
INDUSTRIAL	PEQUENO PORTE	Pequenas manufaturas de fundo de quintal. <i>(área de construção até 100m<sup>2</sup>)</i>
	MÉDIO PORTE	Fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana. <i>(área de construção até 1.000m<sup>2</sup>, computadas as áreas destinadas a carga e descarga, estacionamento e circulação de veículos e depósitos, ao ar livre, de mercadorias, matérias primas ou produtos semi-acabados).</i>
	ESPECIAL	Atividades industriais que não se enquadrem no disposto no Art. 28.

ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS
<i>Zona Residencial 1</i> (ZR 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitação Unifamiliar</li> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Institucional Local</li> </ul>	
<i>Zona Residencial 2</i> (ZR 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Industrial de Pequeno Porte</li> </ul>	
<i>Zona Residencial 3</i> (ZR 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Conjunto Habitacional</li> </ul>	
<i>Zona Residencial 4</i> (ZR 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Conjunto Habitacional</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Institucional Local</li> </ul>	
<i>Zona Residencial 5</i> (ZR 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Conjunto Habitacional</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Industrial de Pequeno Porte</li> </ul>	
<i>Zona Residencial 6</i> (ZR 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Condomínio Horizontal</li> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Conjunto Habitacional</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>* Ver Artigo 55</li> </ul>	

ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS
<i>Zona Comercial 1</i> (ZC 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Comércio de Bairro</li> <li>. Comércio Principal</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Serviço de Bairro</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Industrial de Médio Porte</li> </ul>	<p>Comércio Especial</p> <p>Serviço Especial</p> <p>Institucional Especial</p>
<i>Zona Comercial 2</i> (ZC 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Comércio de Bairro</li> <li>. Comércio Principal</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Serviço de Bairro</li> <li>. Serviço Principal</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Institucional Principal</li> </ul>	<p>Serviço Especial</p> <p>Institucional Especial</p>
<i>Zona Comercial 3</i> (ZC 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Comércio de Bairro</li> <li>. Comércio Principal</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Serviço de Bairro</li> <li>. Serviço Principal</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Institucional Principal</li> </ul>	
<i>Zona Institucional 1</i> (Z.Inst. 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Comércio Local</li> <li>. Serviço Local</li> <li>. Institucional Local</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Institucional Principal</li> </ul>	<p>Institucional Especial</p>

ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS
<i>Zona Institucional 2</i> (Z. Inst. 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Serviço Principal</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Institucional Principal</li> <li>. Residência Unifamiliar</li> </ul>	Institucional Especial
<i>Zona Especial 1</i> (ZE 1)	<p>Nas áreas, prédios e monumentos de valor histórico e artístico, localizados na área urbana do centro da cidade, denominada Cidade Alta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Residência Unifamiliar</li> <li>. Residência Multifamiliar</li> <li>. Comércio de Bairro</li> <li>. Serviço de Bairro</li> <li>. Institucional de Bairro</li> <li>. Institucional Principal</li> </ul>	
<i>Zona Especial 2</i> (ZE 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Institucional Especial</li> </ul>	
<i>Zona Especial 3</i> (ZE 3)	Regulamento por Decreto, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.	
<i>Zona Portuária</i>	Regulamento por Decreto, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.	

	ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEF. DE APROVEIT.	AFASTAM. LATERAL	RECUO FRENTE	RECUO FUNDOS	ESTACION.	DENSIDADE	GABARITO
MA 1	300	10	50%	1	—	4,0	—	—	150	2 PAV.
MA 2	360	12	50%	1	—	4,0	1/10P	—	100	2 PAV.
( I ) MA 3	400	14	50%	1,5	* <sup>A</sup>	4,0	1/10P	1 VAGA/75m <sup>2</sup>	300	4 PAV.
( I ) MA 4	450	15	40%	2,4	* <sup>A</sup>	4,0	1/8P	1 VAGA/75m <sup>2</sup>	480	7 PAV. PILOTIS+6
MA 5	360	12	50%	2,0	* <sup>A</sup>	4,0	1/10P	1 VAGA/75m <sup>2</sup>	360	4 PAV.
MA 6	600	20	50%	1,0	—	4,0	1/10P	—	100	2 PAV.
MA 7	300	10	70%	2,1	—	4,0	2,5m	—	340	3 PAV.
( II ) MA 8	450	15	TER. = 100% 2º PAV. = 100% DEMAIS = 40%	TER. e 2º = 2,0 DEMAIS = 1,2	TER = 0 2º PAV = 0 * <sup>B</sup>	TER = 4 2º PAV = 0 DEMAIS = 4	TER = 0 2º PAV = 0 DEMAIS = 3	1 VAGA/80m <sup>2</sup>	290	6 PAV.
( III ) MA 9	450	15	TER. = 100% 2º e 3º = 100% DEMAIS = 40%	TER., 2º e 3º = 3,0 DEMAIS = 1,6	TER = 0 2º e 3º = 0 * <sup>C</sup>	TER = 4 2º e 3º = 0 DEMAIS = 4	TER. = 0 2º e 3º = 0 DEMAIS = 3	1 VAGA/80m <sup>2</sup>	380	8 PAV.
MA 10	600	15	50%	1,5	3,0	4,0	3,0	1 VAGA/200m <sup>2</sup>	—	3 PAV.
MA 11	300	10	60%	0,6	—	4,0	—	—	—	1 PAV.
MA 12	—	—	75%	3,0	—	4,0	—	1 VAGA/150m <sup>2</sup>	—	4 PAV.
MA 13	—	—	30%	2,4	—	10	—	1 VAGA/70m <sup>2</sup>	—	8 PAV.
MA 14	300	10	75%	1,5	—	—	1/10P	—	—	2 PAV.

\*<sup>A</sup> DE 4 A 8 PAV. = 3,0m  
MAIOR QUE 8 PAV. = 4,0m

\*<sup>B</sup> ATÉ 5 PAV. ACIMA DO  
2º PAV. = 3,00 m  
MAIS DE 5 PAV.  
ACIMA DO 2º PAV. = 4,0m

\*<sup>C</sup> ATÉ 5 PAV. ACIMA DO  
3º PAV. = 3,00 m  
MAIS DE 5 PAV.  
ACIMA DO 3º PAV. = 4,0m

I-EQUAÇÃO  $(c = c_0 + \frac{I_0 - I}{T})$

II-EQUAÇÃO  
ACIMA 2º PAV.  $(c = c_0 + \frac{I_0 - I}{T})$

III-EQUAÇÃO  
ACIMA 3º PAV.  $(c = c_0 + \frac{I_0 - I}{T})$

NOTA:

P = PROFUNDIDADE DO LOTE

TABELA DE MODELOS DE ASSENTAMENTOS

CARACTERÍSTICAS		TIPO DE VIA		
		ARTERIAL	COLETORA	LOCAL
FÍSICAS	FAIXA DE DOMÍNIO (M)	22,00 A 32,00	18,00 A 26,00	12,00 A 14,00
	CANTEIRO CENTRAL (M)	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	ACONSELHÁVEL MIN - 2,00	—
	LARGURA DOS PASSEIOS (M)	MIN - 4,00	MIN - 3,00	MIN - 2,50
	LARGURA DA FAIXA DE ROLAMENTO (M)	3,50	3,25 A 3,50	3,00
	Nº DE FAIXAS DE ROLAMENTO	SEM CANTEIRO CENTRAL=4 COM CANTEIRO CENTRAL=6	S/CANTEIRO CENTRAL=2+ ESTACIONAMEN. C/CANTEIRO CENTRAL=4+ ESTACIONAMEN.	2
	TIPO DE PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO OU CONCRETO	ASFALTO OU BLOQUET	BLOQUET OU PARALELEPÍPEDO
	TIPO DE ILUMINAÇÃO	VAPOR DE SÓDIO	MERCÚRIO	MERCÚRIO
GEOMÉTRICAS	VELOCIDADE DIRETRIZ DE PROJETO	60 KM/H	40/50 KM/H	30 KM/H
	RAMPA MÁXIMA %	6 %	8 A 10%	10 A 12 %
	RAMPA MÍNIMA %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
	INCLINAÇÃO DO PASSEIO E ALTURA DO MEIO FIO	2% E NO MÁXIMO 3% A INCLINAÇÃO TRANSVERSAL DO PASSEIO MEIO-FIO COM ALTURA DE 0,15 m		
	RAIO MÍNIMO	CONFORME VELOCIDADES DIRETRIZ		CUL DE SAC 7m
	ALTURA LIVRE (M)	5,50	5,50	5,50

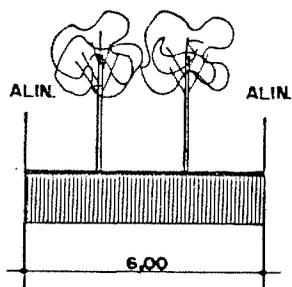
NOTA:

1: VER PADRÕES PARA PERFIS TRANSVERSAIS

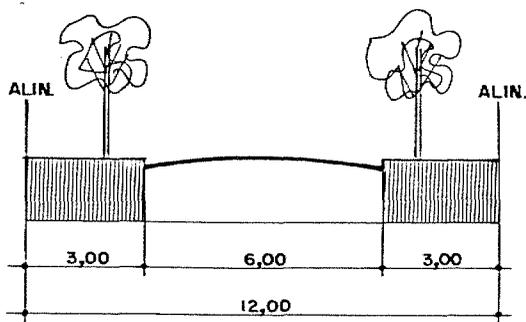
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS  
DA REDE VIÁRIA BÁSICA

ANEXO  
6  
LEI Nº

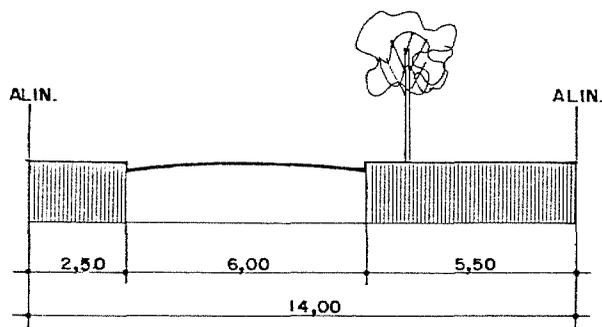
1-VIA PARA PEDESTRE



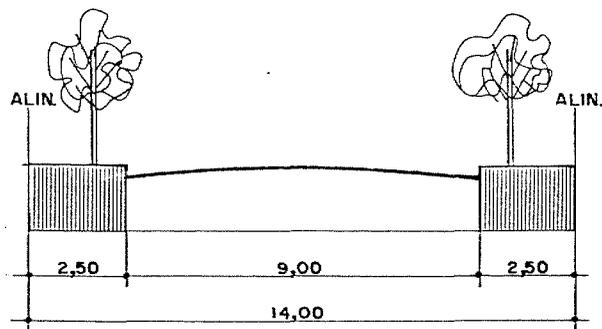
2-VIA LOCAL



ALTERNATIVA 1 - (LOTEAMENTO DE CARATER SOCIAL, CUL DE SAC)



ALTERNATIVA 2 - (RUA DE VIVÊNCIA)



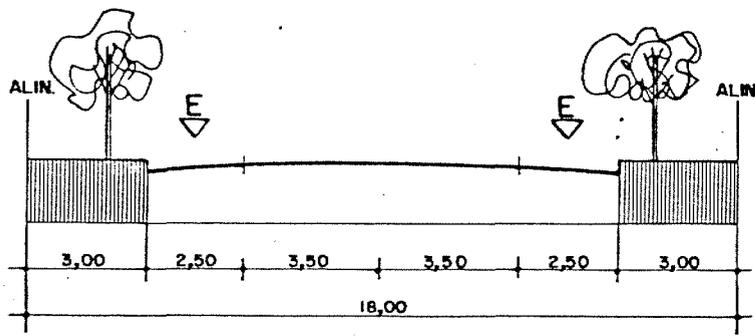
ALTERNATIVA 3 - (LOTEAMENTO RESIDENCIAL, CUL DE SAC)

PADRÕES PARA PERFIS TRANSVERSAIS

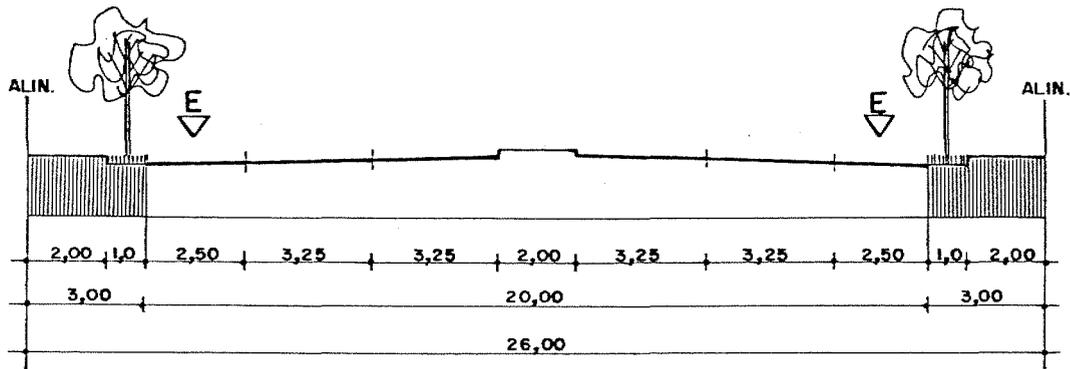
ESC.: 1/200

ANEXO  
7.1  
LEI Nº

**3-VIA  
COLETORA**

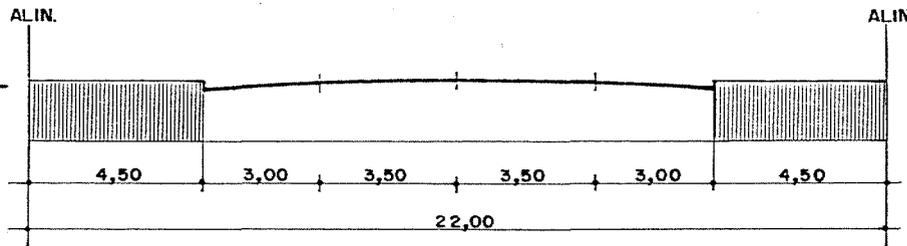


**ALTERNATIVA 1-(CORREDOR DE SERVIÇO)**

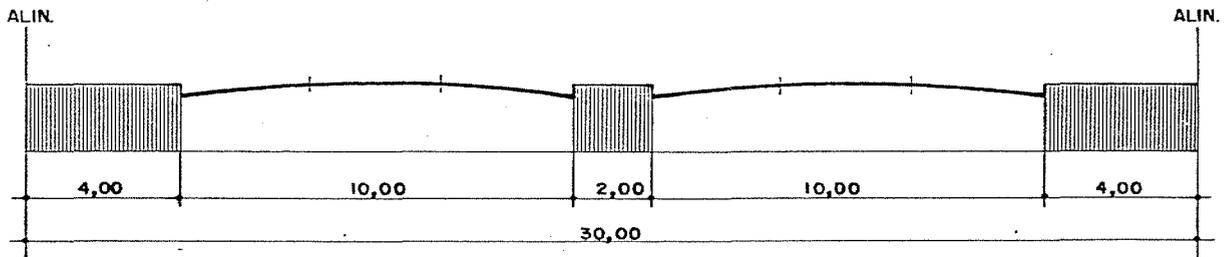


**ALTERNATIVA 2-(LIGAÇÃO ENTRE ARTERIAIS)**

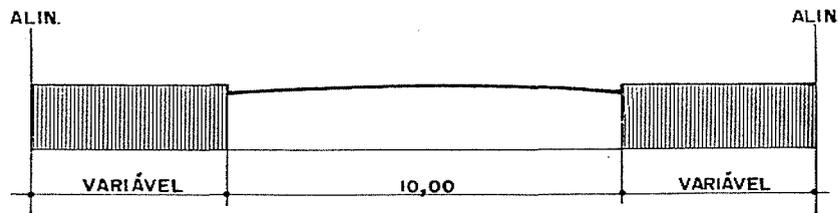
**4-VIA  
ARTERIAL**



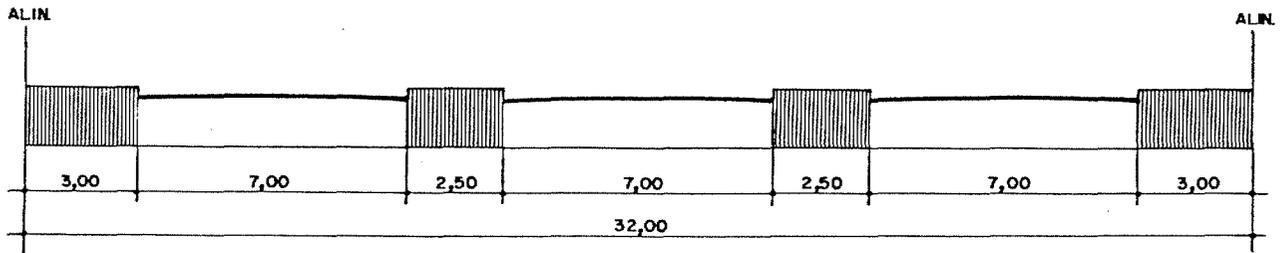
**ALTERNATIVA 1-(1 SENTIDO DE DIREÇÃO, SEM CANTEIRO CENTRAL)**



**ALTERNATIVA 2-(2 SENTIDOS DE DIREÇÃO)**

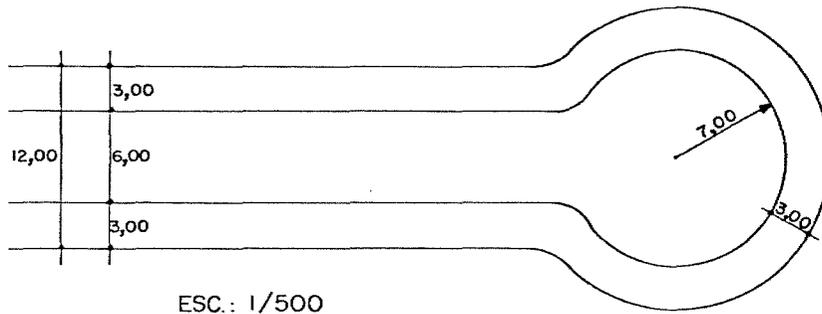


**ALTERNATIVA 3-(1 SENTIDO DE TRÁFEGO PARA AS VIAS ARTERIAS CENTRAIS)**



ALTERNATIVA 4 - ( PARA VIAS COM PISTAS EXCLUSIVAS PARA TRANSPORTE COLETIVO)

### 5-CUL DE SAC



PADRÕES PARA PERFIS TRANSVERSAIS

ESC.: 1/200

ANEXO  
7.3  
LEI N.º

# LEGENDA DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



ZR 1 - ZONA RESIDENCIAL 1



ZR 2 - ZONA RESIDENCIAL 2



ZR 3 - ZONA RESIDENCIAL 3



ZR 4 - ZONA RESIDENCIAL 4



ZR 5 - ZONA RESIDENCIAL 5



ZR 6 - ZONA RESIDENCIAL 6



ZC 1 - ZONA DE COMÉRCIO 1



ZC 2 - ZONA DE COMÉRCIO 2



ZC 3 - ZONA DE COMÉRCIO 3



Z Inst. 1 - ZONA INSTITUCIONAL 1



Z Inst. 2 - ZONA INSTITUCIONAL 2



ZP - ZONA PORTUÁRIA



ZE 1 - ZONA ESPECIAL 1



ZE 2 - ZONA ESPECIAL 2



ZE 3 - ZONA ESPECIAL 3



ZE 4 - ZONA ESPECIAL 4

## ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

