

IJ00403
EX: 1

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
MINISTÉRIO DO INTERIOR
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA
COMPONENTE C.40

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MINUTA PARA DISCUSSÃO INTERNA DA EQUIPE

IJ00403
7741/1986
EX:1

DEZEMBRO/1984

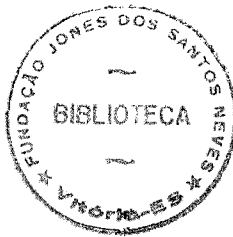
GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
MINISTÉRIO DO INTERIOR
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

ELABORAÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PARA O MUNICÍPIO DE CARIACICA
COMPONENTE C.40

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
MINUTA PARA DISCUSSÃO INTERNA DA EQUIPE



DEZEMBRO/1984



711.409415 2071
- I 592.
- 7741/86
- loc: 01

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o planejamento, o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Cariacica, Estado do Espírito Santo, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PLANEJAMENTO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A ação governamental do Município de Cariacica, relativa ao seu desenvolvimento urbano, será objeto de planejamento e coordenação, com vistas a alcançar e manter um padrão de qualidade de vida da população, compatível com a dignidade humana.

Art. 2º - As atividades do planejamento municipal tem por finalidade:

- I - Promover o desenvolvimento do Município em todos os setores, especialmente no que se refere ao ordenamento físico-territorial de sua zona urbana;
- II - Compatibilizar as ações municipais de modo a obter um maior aproveitamento dos recursos financeiros, humanos e materiais disponíveis;
- III - Compatibilizar as ações do Município com as federais e estaduais, visando maior eficácia setorial ou intersetorial;
- IV - Promover ações conjuntas com os municípios vizinhos, especialmente, os da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, no sentido de resolver conjuntamente, problemas comuns;
- V - Fornecer informações que permitam avaliar e decidir sobre as ações municipais, especialmente, no que se refere ao espaço físico-territorial, ao meio ambiente, ao crescimento e desenvolvimento de sua população, cultura, economia e instituições sociais.

Art. 3º - As atividades do planejamento municipal compreendem:

- I - Análise e avaliação dos instrumentos de planejamento federais e estaduais;
- II - Avaliação dos efeitos, no Município, de ações federais e estaduais;
- III - Compatibilização das ações federais e estaduais no nível do Município;

IV - Avaliação dos recursos financeiros, orçamentários, humanos, materiais, físicos, econômicos e sociais do Município;

V - Estudo e proposição de ações do Município, coordenadas e integradas, no sentido de promover seu desenvolvimento geral e setorial;

VI - Elaboração de instrumentos que consubstanciem a ação do Município.

Parágrafo único - A ação planejada do Município será consubstanciada nos seguintes instrumentos:

1 - Política de Desenvolvimento do Município;

2 - Política de Desenvolvimento Urbano;

3 - Programas Específicos ou Setoriais;

4 - Programações financeiras de desembolso ou investimento em atividades relativas à implantação das Políticas e Programas, anteriormente referidos.

Art. 4º - Com vistas à coordenação governamental, o Município de Cariacica poderá celebrar convênios, acordos e contratos com órgãos e entidades da Administração Pública Federal ou Estadual, direta ou indireta, visando unir esforços e recursos que possam promover o desenvolvimento do Município, especialmente o desenvolvimento urbano, nos termos do § 3º do artigo 13 da Constituição Federal.

Art. 5º - Respeitado o peculiar interesse local, o Município de Cariacica compatibilizará as obras e serviços comuns da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, com vistas ao atendimento do que dispõe a Lei Estadual nº 2.176, de 08 de dezembro de 1977.

Art. 6º - O Município de Cariacica articular-se-á com os de
mais municípios, especialmente os da Aglomeração
Urbana da Grande Vitória, mediante convênios, acor
dos e contratos entre os órgãos e entidades de suas
Administrações Públicas, diretas e indiretas, com
vistas:

I - Ao planejamento integrado de seu desenvolvimen
to;

II - À programação, instalação, exploração e admi
nistração de serviços comuns;

III - À integração e complementariedade de suas
respectivas legislações municipais, em parti
cular quanto a:

- a) uso, ocupação e parcelamento do solo;
- b) proteção ambiental, paisagística e de mo
numentos históricos;
- c) a política tributária;
- d) finanças públicas;
- e) a indução ou contenção da ocupação, em
áreas de interesse comum à Aglomeração da
Grande Vitória;
- f) ao incentivo ou desestímulo às atividades
econômicas de interesse comum à Aglomera
ção Urbana da Grande Vitória;
- g) ao atendimento das necessidades sociais e
culturais da população.

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 7º - Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão de assessoramento do Prefeito Municipal na coordenação geral e integração administrativa das atividades do planejamento urbano, bem como na formulação das Políticas de Desenvolvimento Urbano no Município.

Parágrafo Único - As resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ficam sujeitas à homologação pelo Prefeito Municipal.

Art. 8º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem como atribuições:

- I - Formular a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - Opinar sobre os planos e programas atinentes ao desenvolvimento urbano;
- III - Orientar e avaliar a aplicação da legislação municipal, indicando a regulamentação necessária e dando interpretação uniforme;
- IV - Opinar sobre projetos legislativos e regulamentares atinentes ao desenvolvimento urbano;
- V - Promover atividades de planejamento urbano no Município;
- VI - Acompanhar a implantação da Política de Desenvolvimento do Município, com especial atenção para:

- a) o ordenamento de uso e ocupação do solo;
 - b) o parcelamento do solo urbano;
 - c) o estabelecimento de prioridades da ação municipal.
- VII - Promover a atualização permanente e a revisão periódica dos instrumentos de planejamento indicados nesta Lei;
- VIII - Opinar sobre as propostas orçamentárias do Município, especialmente, sobre aquelas atinentes ao desenvolvimento urbano;
- IX - Acompanhar a formulação do Plano de Obras e de Investimentos do Município, indicando-lhes as prioridades estabelecidas na Política de Desenvolvimento Urbano ou na Política de Desenvolvimento do Município.
- X - Promover a articulação das atividades do planejamento municipal às dos sistemas de planejamento federal ou estadual, atinentes ao município, especialmente àquele de proteção ao meio ambiente e do patrimônio cultural da população;
- XI - Opinar sobre qualquer assunto de interesse do desenvolvimento do Município;
- XII - Exercer outras atribuições que venham a lhe ser conferidas;
- XIII - Elaborar o seu Regimento Interno.
- Parágrafo único - As atribuições previstas no inciso X deste artigo serão exercidas através de Grupo de Coordenação Intergovernamental.

Art. 9º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será composto pelos seguintes 12 (doze) membros:

- I - Do Governo do Estado do Espírito Santo:
 - o representante do Instituto Jones dos Santos Neves;
- II - Da Prefeitura Municipal de Cariacica:
 - a) O Secretário Municipal do Planejamento
 - b) O Secretário Municipal de Obras
 - c) O Secretário Municipal de Finanças;
- III - Das Associações Comunitárias:
 - até 4 representantes de entidades que confreguem a várias Associações de Moradores do Município ou seus congêneres;
- IV - Da iniciativa privada, representante de organizações de classes produtoras.
- V - Categoria Profissional Ligado ao Planejamento.

§ 1º - Cada membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá um suplente, também designado pelo Prefeito, por indicação do órgão ou entidade que representa.

§ 2º - Os suplentes dos Secretários Municipais de Planejamento, Obras e de Finanças serão os seus substitutos legais.

§ 3º - Os representantes das entidades, referidas nos incisos II e III, bem como os seus respectivos suplentes, não terão nenhuma vinculação funcional com a Prefeitura, salvo as previstas nesta Lei.

§ 4º - Os representantes das entidades, referidas nos incisos II e III, serão renovados bianualmente, sem prejuízo de recondução.

Art. 10 - O Secretário Municipal de Planejamento será o Presi
dente do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Munici
pício, e sua substituição em caso de impedimento,
será feita pelo Secretário Municipal de Obras.

Art. 11 - O suporte administrativo e o apoio técnico, neces
sários ao funcionamento do Conselho Municipal de De
senvolvimento Urbano, serão dados pela Secretaria
Municipal de Planejamento.

Parágrafo único - Os trabalhos de Secretaria do
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão
dirigidos por um secretário, designado por ato de
seu Presidente.

Art. 12 - As atribuições, organização e funcionamento do Con
selho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão re
gulados pelo Executivo Municipal, observando o dis
posto nesta Lei.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Ur
bano deverá realizar no mínimo, uma sessão por mês.

§ 2º - O Regimento Interno do Conselho Municipal
de Desenvolvimento Urbano disporá em especial so
bre o funcionamento das sessões, do colegiado, as
atribuições de seus membros e a forma de emissão
de parecer pelos conselheiros.

Art. 13 - É fixada em 1/3 (um terço) do valor de referência,
a gratificação devida aos membros do Conselho Munici
pial de Desenvolvimento Urbano, por sessão, em
que estiverem presentes, até o limite máximo de 4
(quatro) sessões no mês, inclusive aos suplentes
quando substituírem os respectivos titulares.

Art. 14 - O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, constituirá no prazo de 30 (trinta) dias, com vistas ao disposto no artigo 8º, inciso X, e seu parágrafo único, Grupo de Coordenação Intergovernamental composto, pelo menos, de:

- I - O Secretário Municipal de Planejamento;
- II - O Secretário Municipal de Obras ou seu representante;
- III - O representante do Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN;
- IV - O representante do organismo estadual encarregado do controle e da política do Meio Ambiente;
- V - O representante do organismo estadual encarregado da política de Turismo;
- VI - O representante da Companhia Habitacional do Espírito Santo - COHAB-ES;
- VII - O representante do Instituto de Orientações Cooperativas Habitacionais - INOCOOP-ES;
- VIII - O representante da Companhia Espírito-Santense de Saneamento - CESAN;
- IX - O representante da Telecomunicações do Espírito Santo - TELEST;
- X - O representante do Espírito Santo Centrais Elétricas - ESCELSA;
- XI - O representante do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO DA URBANIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 - O ordenamento da urbanização, da ocupação e do uso do solo Urbano do Município de Cariacica, tem por objetivos:

- I - Dirigir e regular a urbanização, assim como a ocupação e o uso do solo urbano;
- II - Assegurar a melhoria da qualidade de vida da população do Município;
- III - Proporcionar à população provisão em qualidade e quantidade adequadas, de infra-estrutura, equipamentos e espaços de vivência e lazer;
- IV - Racionalizar a distribuição espacial dos investimentos públicos;

Art. 16 - Para os efeitos desta Lei, a Zona Urbana compreende a área contida pelo Perímetro Urbano definido em Lei Municipal nº

CAPÍTULO II

DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 17 - A Zona Urbana do Município de Cariacica é dividida em Zonas de Urbanização, delimitadas nos setores de implantação (Anexo I), em função da ocupação

Urbana existente e das diretrizes municipais de in
dução, controle ou contenção do crescimento urbano.

Art. 18 - Para os efeitos desta Lei, considera-se urbanização a utilização das áreas urbanas para edificação e correlatos, tais como, abertura e pavimentação de vias ou pátios, e qualquer outra modificação do es
tado natural do solo, destinada à atividades resi
denciais, comerciais, de serviços, industriais, ins
titucionais, culturais, recreacionais ou outras, pró
prias da cidade, articuladas entre si pelo sistema de vias de circulação ou por relações sociais inten
sas.

Art. 19 - As Zonas Urbanas do Município de Cariacica são divi
didas em:

I - Zonas de Urbanização Prioritária;

II - Zonas de Expansão da Urbanização;

III - Zona de Urbanização Restrita.

§ 1º - As Zonas de Urbanização Prioritária são de
finidas em função do interesse público:

I - Na promoção a curto prazo de sua ocupação físi
ca;

II - Na promoção a curto prazo de seu adensamen
to populacional.

§ 2º - As Zonas de Expansão de Urbanização são de
finidas em função do interesse público:

I - Permitir e reconhecer a ocupação física;

II - Controlar seu adensamento populacional.

§ 3º - As Zonas Restritas a Urbanização são identificadas em função do interesse público:

- I - Em conter sua ocupação física e adensamento populacional;
- II - Na conservação da área com ocupação de caráter rural com finalidade de produção agropecuária ou lazer, até que se justifique a sua urbanização.

§ 4º - As Zonas Especiais são definidas em função do interesse público em:

- I - Preservar partes do solo;
- II - Restringir a ocupação urbana;
- III - Preservar elementos da paisagem, de sítios e visuais notáveis;
- IV - Preservar monumentos ou espaços urbanos de interesse ou valor histórico, ou artístico;
- V - Preservar sítios ou áreas de interesse para manutenção do equilíbrio ecológico;
- VI - Preservar sítios de interesse arqueológico, geológico ou científico de qualquer natureza;
- VII - Utilizar áreas com atividades urbanas relativas à administração e governo de caráter civil e militar;
- VIII - Utilizar áreas com atividades urbanas de caráter complexo na excepcional, seja pelo porte, sejam pelo impacto que possam causar nas estruturas urbanas;
- IX - Utilizar áreas com atividades de indústria extractiva mineral.

Art. 20 - Com vistas a preservar ou favorecer a ocupação e o adensamento urbanos, o Município realizará investimentos preferencialmente nas Zonas de urbanização Prioritária.

§ 1º - Os investimentos referidos neste artigo estão vinculados nomeadamente às obras e serviços nos seguintes setores:

- I - Abertura, pavimentação e conservação de vias e logradouros públicos;
- II - Transporte coletivo;
- III - Abastecimento de água, coleta e disposição do esgotamento sanitário, e coleta e circulação das águas pluviais;
- IV - Coleta e disposição dos resíduos sólidos de limpeza urbana;
- V - Suprimento de energia elétrica, de iluminação pública, telefone e correio;
- VI - Equipamentos sociais urbanos e área de lazer e recreação;
- VII - Construção de conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 2º - O Município indicará as Zonas de Urbanização Prioritária, aos órgãos e entidades da Administração Pública Federal e Estadual, direta e indireta, para a realização de investimentos nos setores relacionados no § 1º deste artigo.

§ 3º - O município poderá ainda, nas Zonas de Urbanização Prioritária, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I - Conceder redução ou isenção temporária dos tributos municipais, condicionados ao estabelecimento da área, por prazo determinado;
- II - Financiar ou subsidiar encargos financeiros de empreendimentos na área, tais como, loteamento ou desmembramento, e a construção de agrupamentos de edificações, com fins sociais.

Art. 21 - O Município realizará investimentos em obras e ser
viços, nas Zonas de Expansão da Urbanização, apenas
nas seguintes hipóteses:

I - Abertura pavimentação e conservação das vias ar
teriais, as quais orientem a ocupação do so
lo urbano;

II - Implantação de equipamentos sociais urbanos e
áreas de lazer e recreação, em loteamentos ou
desmembramentos, ou em agrupamentos de edifica
ções, quando houver a ocupação de no mínimo
30% (trinta por cento) dos lotes ou unidades
autônomas, e a população beneficiará domicili
adas na área for de no mínimo 500 (quinhentas)
pessoas;

Parágrafo Único - O Município indicará as Zonas de
Expansão da Urbanização aos órgãos e entidades da
Administração Pública Federal e Estadual, direta e
indireta, para a realização de investimentos, somen
te nas hipóteses relacionadas neste artigo.

Art. 22 - O Município realizará investimentos nas Zonas de Ex
pansão da Urbanização, quando houver indicação téc
nica imperativa, sem prejuízo do disposto no artigo
19, § 3º desta Lei.

Art. 23 - Fica vedada a modificação do estado natural do so
lo, no que se refere à retirada ou alteração da co
bertura vegetal:

I - Nas Zonas de Restrita a Urbanização, exceto na
hipótese de imediata utilização da área para
edificação ou atividades agrícolas;

II - Nas Zonas de Expansão da Urbanização e de Urba
nização Prioritária, exceto nas hipóteses de
aberturas das vias e logradouros constantes de
projeto de Urbanização aprovada, ou da imedia
ta utilização da área para edificação, com pro
jeto também devidamente aprovado.

Art. 24 - Fica vedada a escavação do subsolo e a retirada de rochas, afloradas ou não:

I - Nas Zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão da Urbanização;

II - Nas Zonas de Restritas a Urbanização, exceto nas áreas definidas por decreto do Executivo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 25 - Fica vedada a modificação do estado natural do solo, no que se refere às características plani-altimétricas dos terrenos, mediante cortes, aterros ou terraplenos:

I - Nas Zonas Restritas a Urbanização, exceto nas áreas destinadas especificamente à edificação;

II - Nas Zonas Expansão da Urbanização exceto nas áreas destinadas a construção de edificações para uso industrial, sempre respeitando o curso de rios, córregos e de águas pluviais, permanentes ou intermitentes.

Art. 26 - Observadas as demais disposições deste Capítulo, a pavimentação do solo natural fica vedada, a qualquer título, nas Zonas de Urbanização Prioritária e Expansão da Urbanização desde que vinculada a:

I - Implantação do Sistema Viário do Município;

II - Construção de edificações para uso comercial de serviços e industrial, desde que a soma das áreas pavimentadas e edificadas seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) da área do terreno objetivo de acesso.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 27 - A edificação é permitida em todas as Zonas Urbanísticas, observando o regime urbanístico estabelecido por esta Lei.

Art. 28 - Constitui regime urbanístico a ordenação do uso do solo estabelecida pelo relacionamento dos seguintes índices:

- I - Taxa de ocupação;
- II - Coeficiente de aproveitamento;
- III - Altura da edificação;
- IV - Asfaltamento.

Art. 29 - Constitui taxa de ocupação a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno da sua acessão.

Art. 30 - Constitui Coeficiente de Aproveitamento a relação entre a área total de construção considerada aqui como a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, e a área total do terreno de sua acessão.

Art. 31 - Constitui Altura da Edificação, a altura máxima medida a partir da cota de soleita estabelecida pela Prefeitura até o ponto mais alto da edificação.

Art. 32 - Constitui afastamento a distância mantida livre de qualquer construção entre a edificação e as divisas do lote de sua acessão.

Parágrafo Único - O afastamento poderá ser:

- I - Frontal, quando se referir a divisa frontal ou testada do lote;
- II - Lateral, quando se referir a cada uma das divisas laterais do lote;

III - De fundos, quando se referir a divisas de fundos do lote.

Art. 33 - As edificações deverão guardar um afastamento frontal de 3,00m (três metros), ressalvadas as disposições específicas no regime urbanístico de cada Zona Urbanística.

Art. 34 - As edificações com frente para as vias arteriais ou coletoras deverão guardar um afastamento frontal de 4,00m (quatro metros), independentemente do Regime Urbanístico Específico para cada Zona Urbanística.

Art. 35 - Nas áreas estabelecidas em Lei poderá ser dispensado o recuo de frente para os dois pavimentos imediatamente acima do térreo de:

I - No pavimento térreo quando o recuo previsto for integrado ao passeio, mantido livre e aberto, e com altura livre no mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - O pavimento térreo for destinado para uso comercial ou de prestação de serviços.

Art. 36 - É permitida no afastamento frontal:

I - A construção de muros de arrimo ou construção decorrentes de desníveis naturais do terreno;

II - A construção de muros de vedação nos alinhamentos de divisas;

III - A construção de garagens para veículos desde que não ultrapasse 6,00m (seis metros) de frente para a via pública e quando o terreno tiver aclive superior a 15% (quinze por cento);

IV - Construção de rampas ou escadas;

V - Nas Zonas determinadas pela Lei Municipal a construção de garagens, depósitos ou subsolos, cujas lajes de cobertura não ultrapasse 0,50cm (cinquenta centímetros) acima da cota de soleira estabelecida pela Prefeitura;

VI - A construção de portões, entradas e guaritas desde que não ultrapassem a 30,00m² (trinta metros quadrados) de área nem 15m (quinze metros) em sua maior extensão.

Art. 37 - O afastamento frontal poderá ser dispensado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo da taxa de ocupação do terreno, quando:

I - Houver necessidade de preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, especialmente daquelas declaradas imunes de corte na forma do artigo 7º do Código Florestal, devendo neste caso, ser mantida livre a área correspondente à exigida;

II - Houver necessidade de adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação com características excepcionais relativas ao relevo, forma, estrutura geológica do solo ou da paisagem;

III - Houver necessidade de preservação de espaços urbanos históricos ou de valor artístico excepcional.

Art. 38 - As edificações com altura igual ou inferior a 14m (quatorze metros) deverão guardar um afastamento lateral de 3,00m (três metros) em um dos lados.

Art. 39 - As edificações com altura superior a 14m (quatorze metros) devem guardar um afastamento lateral equivalente a 1/5 (um quinto) de sua altura se a parede de confrontante não tiver aberturas ou 1/4 (um quarto) de sua altura, se a parede de confrontante tiver aberturas.

Art. 40 - É permitida no afastamento lateral:

I - A construção de muros de vedação nas divisas;

II - A construção de muros de arrimo ou contenção decorrente de desníveis naturais do terreno;

III - A construção de coberturas destinadas ao abrigo de veículos desde que sejam mantidas livres e abertas e não tenham altura superior a 4m (quatro metros), sem prejuízo da taxa de ocupação do terreno.

Art. 41 - O afastamento lateral poderá ser dispensado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

I - Nas mesmas condições previstas no artigo 37;

II - Quando houver aplicação do artigo 35 desta Lei, e nas mesmas condições;

III - Em zonas determinadas, desde que a edificação não se destine a usos residenciais.

Art. 42 - As edificações deverão guardar um Afastamento de fundos de 4,00m (quatro metros) exceto quando especificado no Regime Urbanístico de cada zona .

Art. 43 - É permitido no afastamento de fundos:

I - A construção de muros de vedação nas divisas;

II - A construção de muros de arrimo ou contenção decorrentes de desníveis naturais do terreno;

III - A construção de edículas ou áreas cobertas desde que não ultrapassem 5m (cinco metros)

de altura, guardem uma distância da edificação principal de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), ou correspondente a 1/5 (um quinto de altura da edificação principal de sua parede confrontante não tiver abertura ou 1/4 (um quarto) desta altura se tiver abertura.

SEÇÃO II

O USO DO SOLO

Art. 44 - O solo Urbano é utilizado para atividades humanas que em conjunto definem categorias do Uso do Solo. São categorias do Uso do Solo Urbano, segundo sua utilização para atividades humanas.

- 1) residencial;
- 2) comercial;
- 3) de serviços;
- 4) cultural;
- 5) institucional;
- 6) industrial;
- 7) de Preservação Ambiental;
- 8) especial.

Art. 45 - O Uso Residencial, se caracteriza pela moradia permanente de um grupo familiar.

Parágrafo Único - O Uso Residencial compreende:

- 1) O uso familiar, quando em uma só edificação se estabeleçam mais grupos familiares, em unidades autônomas, constituídas na forma do artigo 1º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 46 - O Uso Comercial se caracteriza pelo exercício de atividades de troca de bens ou mercadorias, podendo haver guarda ou estocagem destes bens, assim como o transporte, carga e descarga dos bens comercializados.

Parágrafo único - O Uso Comercial compreende:

- 1) Comercial local, quando os bens comercializados se destinam ao consumo imediato e cotidiano da população, não sendo significativos a estocagem e o transporte, carga e descarga de mercadorias e sem que causem perigo, ruído ou incômodo de qualquer espécie;
- 2) Comercial de bairro, quando os bens comercializados se destinam ao consumo mediato e intermitente da população, sendo entretanto reduzidos ou limitados os seus estoques e o movimento de transporte ou carga e descarga, assim como toleráveis e controlados os possíveis incômodos;
- 3) Comercial principal, quando os bens comercializados se destinam ao consumo mediato e intermitente da população, sendo significativos seus estoques, o movimento de carga e descarga podendo causar eventualmente, incômodos aos arredores, como ruídos ou movimentação de pessoas.

Art. 47 - O Uso de Serviços se caracteriza pela prestação remunerada de serviços, podendo implicar em comercialização de produtos, exclusivamente naqueles utilizados diretamente para o trabalho realizado.

Parágrafo único - O Uso de Serviços compreende:

- 1) Serviços locais, quando a atividade se liga ao atendimento pessoal ou de grupos familiares, em caráter imediato e cotidiano ou intermitente, mas sempre sem produzir ruídos, incômodos ou riscos de qualquer natureza, ou movimentação significativa de pessoas ou cargas;
- 2) Serviços de bairro, quando a atividade se liga ao atendimento de grupos familiares, implicando

em ruídos ou incômodos toleráveis e controlados, não apresentando, contudo, riscos de qualquer natureza, podendo ser significativa a movimentação de pessoas ou cargas;

- 3) Serviços principais, quando a atividade se liga ao atendimento da população, de forma mediata e intermitente, podendo implicar em ruídos toleráveis, não apresentando contudo, riscos de qualquer natureza, sendo significativa a movimentação de pessoas mas não a de cargas;
- 4) Serviços específicos de cargas e depósitos, quando a atividade se prende particularmente ao armazenamento, depósito, estocagem de cargas de qualquer natureza, exceto aqueles que apresenta riscos de incêndio ou explosão, independentemente de seu porte, frequência ou intensidade, uso, incluindo as atividades complementares de manobras de veículos, ou seu estacionamento;
- 5) Serviços específicos de reparos mecânicos, quando a atividade se relaciona principalmente a reparos mecânicos em veículos automotores ou não, de qualquer natureza, sob todas as suas formas ou partes, não incluídos os serviços de abastecimento de combustível ou lubrificante e lavagem de veículos quando executados isoladamente, e incluídos os serviços de guarda e estacionamento de veículos de carga e ônibus de passageiros.
- 6) Serviços especiais, quando a atividade se prende ao uso de equipamentos de porte ou caráter industrial, ou haja movimentação significativa de veículos, cargas, ou haja produção de ruídos, incômodos ou riscos, controlados e submetidos às normas de segurança.

Art. 48 - O uso cultural se caracteriza pela produção artística ou científica, guarda e proteção de bens de valores históricos, artísticos ou científicos pela transmissão de conhecimentos de qualquer natureza, prática de atividades esportivas de competição, espetáculo, ou simples prática, ou ainda pela simples expressão, pela apresentação formal ou informal de manifestação artística, científica ou social, pela prática de rituais religiosos, ou ainda, pelo simples lazer, contemplativo ou ativo.

Parágrafo Único - O Uso Cultural compreende:

- 1) Uso Cultural, se caracteriza pelas atividades culturais, que se liguem ao atendimento imediato e cotidiano da população, de modo que não perturbe ou incomode as populações dos arredores, seja por ruídos ou emissões sonoras de qualquer natureza, seja pela movimentação de pessoas não residentes na área, veículos ou cargas;
- 2) Uso Cultural Geral, se caracteriza pelas atividades culturais, exercidas com vistas ao atendimento mediato e intermitente de grupos ou populações, podendo haver entretanto, movimentação de pessoas, transporte, veículos ou cargas, assim como incômodos eventuais e toleráveis aos residentes nos arredores, sendo possível a movimentação de pessoas não residentes na área.

Art. 49 - O Uso Institucional, se caracteriza pelo exercício de atividades de administração ou governo, de caráter civil ou militar, ainda das atividades públicas ou privadas, de caráter cívico ou político.

Art. 50 - O Uso Industrial, se caracteriza pelas atividades ligadas à extração de matérias-primas e pela modificação de sua natureza ou finalidade, ou ainda, pelo seu aperfeiçoamento para o consumo.

Parágrafo único - O Uso Industrial compreende:

- 1) O Uso Industrial Inócuo, que se caracteriza pela atividade de transformação que se faça:
 - a) sem riscos ou incômodos de qualquer natureza, para os arredores do local onde se exerça;
 - b) sem que haja produção de ruídos, luzes, calor, frio ou vibrações capazes de se fazer sentir nos arredores do local onde se exerça;
 - c) sem que haja emissão de cheiros, fumaças, gases tóxicos ou nocivos ainda que em pequeno grau, poeiras, partículas sólidas ou radiativas capazes de serem percebidas ou afetarem os arredores;
 - d) sem que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos de qualquer natureza, ainda que protegidos por medidas de segurança;
 - e) sem a utilização de equipamentos ou aparelho, cujo funcionamento possa afetar seus arredores, direta ou indiretamente;
 - f) sem que haja riscos, ainda que controlados ou protegidos por medidas de segurança, de incêndios ou explosões;

g) sem uma movimentação significativa de pesscas;

h) sem que haja movimentação de cargas ou veículos que pelo peso ou frequência de uso possam causar danos ou prejuízos a qualquer título no sistema viário seja à sua pavimentação seja à capacidade de resistência do seu leito;

i) sem que resulte efluentes, ou despejos que possam poluir ou afetar as águas a jusante, ou mesmo, causar incômodos e riscos às populações ao longo de suas margens em qualquer extensão, bem como afetar o equilíbrio ecológico das águas.

2) O Uso Industrial Incômodo, que se caracteriza pela atividade de transformação que se faça:

a) sem que haja riscos de qualquer natureza para os arredores do local onde se exerça, podendo haver a produção de ruídos, luzes e temperaturas, garantida a segurança e as condições de saúde dos empregados;

b) sem que haja emissão de gases tóxicos, ou nocivos, podendo, eventualmente, haver a produção de cheiros ou fumaças que em nenhuma hipótese podem ser nocivos à saúde ou apresentar riscos de qualquer natureza às populações usuárias dos arredores do local onde se exerça;

c) sem que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos ainda que protegidos por medidas de segurança;

- d) sem que haja riscos de incêndio ou explosões, ainda que controlados e protegidos por medidas de segurança;
 - e) sem que resultem em efluentes de esgotos, que depois de tratados possam causar incômodos às populações, ou afetar em qualquer grau o equilíbrio ecológico, a fauna ou a flora das águas a jusante de seu despejo;
 - f) sem que haja emissão de partículas sólidas ou poeiras que possam de algum modo afetar os arredores do local onde se exerça;
 - g) sem que haja a produção ou emissão de partículas radiativas ainda que protegidas por medidas de segurança;
 - h) sem que signifique uma movimentação de veículos ou cargas que possam a qualquer título causar danos ou desgaste precoce à pavimentação do sistema viário.
- 3) O Uso Industrial Nocivo, se caracteriza por atividade de transformação que se faça:
- a) em que haja a emissão de gases tóxicos, fumaças, partículas sólidas ou poeiras capazes de colocar em risco a saúde da população urbana;
 - b) em que haja emissão de cheiros capazes de causar incômodos à população urbana;
 - c) em que haja a geração de campos elétricos, magnéticos ou radiativos exceto quando controlados e protegidos por medidas de segurança, de modo a não afetar de modo algum os arredores do local onde se exerça, especialmente à população urbana;

d) em que haja riscos de incêndio ou explosão, exceto quando controlados e protegidos por medidas de segurança de modo que na eventualidade de ocorrência não afete de modo algum os arredores do local onde se exerça, especialmente às populações.

Art. 51 - O Uso Especial se caracteriza pela caráter excepcional, específico, complexo ou particular das atividades, pela impossibilidade de enquadrá-las nas demais categorias de uso, estabelecidas nesta Lei, ou ainda pelo impacto que possa produzir nas estruturas urbanas.

Parágrafo único - Se incluem entre os Usos especiais:

- I - A preservação de partes do solo urbano;
- II - A restrição da ocupação urbana;
- III - O estudo de aspectos particulares ou gerais da área;
- IV - A preservação de elementos da paisagem, de sítios ou visuais notáveis;
- V - A preservação de monumentos ou espaços urbanos de interesse ou valor histórico, ou artístico;
- VI - A preservação de sítios ou áreas de interesse para a manutenção do equilíbrio ecológico;
- VII - A preservação de sítios de interesse arqueológico, geológico ou científico de qualquer natureza;

VIII - A preservação ou utilização de área por interesse nacional com caráter estratégico ou militar;

IX - A preservação ou utilização de áreas relacionadas à transmissão ou recepção de sinais de telecomunicações com caráter civil ou militar;

X - A utilização de áreas com atividades urbanas de caráter complexo ou excepcional, seja pelo porte, seja pelo impacto que possam causar nas estruturas urbanas;

XI - A utilização de áreas com atividades de indústrias extrativa mineral.

Art. 52 - Os Usos Especiais serão controlados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, satisfeitas as demais exigências desta Lei, e observado o interesse da comunidade.

SEÇÃO III

DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

Art. 53 - As Zonas Urbanísticas (Z.U.) são as seguintes, de finidas no mapa de Zona Urbanística, (anexo III desta Lei):

I - Zona Urbanística Campo Grande

II - Zona Urbanística Especial Centro Administrativo

III - Zona Urbanística Jardim América

IV - Zona Urbanística Bela Aurora

- V - Zona Urbanística Itacibá
- VI - Zona Urbanística Cariacica
- VII - Zona Urbanística São Francisco
- VIII - Zona Urbanística Vila Palestina
- IX - Zona Urbanística São Geraldo
- X - Zona Urbanística Cruzeiro do Sul
- XI - Zona Urbanística Vila Capixaba
- XII - Zona Urbanística Nova Brasília
- XIII - Zona Urbanística Itaquari
- XIV - Zona Urbanística Porto de Santana
- XV - Zona Urbanística Adauto Botelho
- XVI - Zona Urbanística Barbados
- XVII - Zona Urbanística Itapemirim
- XVIII - Zona Urbanística Especial Rio Marinho
- XIX - Zona Urbanística Caçaroca
- XX - Zona Urbanística Piranema
- XXI - Zona Urbanística Cangaíba
- XXII - Zona Urbanística Santana
- XXIII - Zona Urbanística Canaã
- XXIV - Zona Urbanística Especial Flexal
- XXV - Zona Urbanística Especial Itanhenga
- XXVI - Zona Urbanística Tanque
- XXVII - Zona Urbanística Boca do Mato
- XXVIII - Zona Urbanística Moxuara
- XXIX - Zona Urbanística Especial COFAVI
- XXX - Zona Urbanística Especial CVRD

Art. 54 - Para efeitos de Uso e Ocupação sem prejuízo das demais normas relativas as Zonas Urbanísticas, ficam estabelecidas as seguintes áreas especiais; definidas no mapa anexo de Zona Urbanística (anexo II):

- I - Área de Proteção do Espaço Urbano Histórico de Cariacica - Sede
- II - Área do Corredor da BR-262;
- III - Área do Corredor da BR-101 - Contorno
- IV - Área de Proteção do Mangue do Rio Bubu;
- V - Área de Proteção da Serra do Guart. Mirim;
- VI - Área de Proteção das Encostas do Mochuara;
- VII - Área de Proteção da Bacia do Rio Duas Bocas;
- VIII - Área de Proteção da Mata do Vale Esperança;

Art. 55 - A Zona Urbanística de Campo Grande se caracteriza:

- I - Pela função de Centro Urbano principal de Cariacica;
- II - Pela função metropolitana de Centro de Animação;
- III - Pelos usos predominantes de:
 - a) Comercial Principal
 - b) Serviços Principais
- IV - Pelos usos permitidos de:
 - a) Residencial Multifamiliar
 - b) Residencial Unifamiliar
 - c) Comercial de Bairro
 - d) Comercial local
 - e) De serviços de bairro

- g) Cultural geral
- h) Cultural local
- i) Institucional

V - Pelos usos tolerados:

- a) Industrial inócuo

VII - Pelo uso proibido:

- a) Industrial incômodo
- b) Industrial nocivo

Art. 56 - A Zona Urbanística Centro Administrativo (Zona especial de Campo Grande) se caracteriza:

I - Pela função de centro administrativo do município;

II - Pela localização de edificações dispersas;

III - Pela localização de grandes equipamentos;

IV - Pelos usos predominantes de:

- a) Institucional
- b) Cultural

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Residencial uni e multifamiliar
- b) Comercial local de bairro
- c) Serviços local de bairro

VI - Pelos usos tolerados de:

- a) Comercial
- b) Serviço principal
- c) Industrial inócuo

VII - Pelo uso proibido:

- a) Industrial incômodo
- b) Industrial nocivo

Art. 57 - A Zona Urbanística de Jardim América se caracterizza por:

- I - Pólo urbano complementar;
- II - Pela localização de armazéns atacadistas de cargas, reparos;
- III - Pela movimentação de cargas e pessoas;
- IV - Pela localização de construções dispersas - altura média até 23m;
- V - Pelos usos prioritários de:
 - a) Comercial principal
 - b) Serviços principais
 - c) Residencial unifamiliar
- VI - Pelos usos permitidos de:
 - a) Residencial multifamiliar
 - b) Comercial local de bairro
 - c) Serviço local de bairro
 - d) Cultural
 - e) Institucional
 - f) Industrial inócuo
 - g) Serviço específico de cargas
- VII - Pelo uso tolerado de:
 - Serviços de reparos
- VIII - Pelo uso proibido de:
 - Industrial incômodo
 - Industrial nocivo

Art. 58 - A Zona Urbanística de Bela Aurora se caracteriza:

- I - Pólo local, no setor sul do município;
- II - Por construções dispersas, de pouca altura (de até 15m);
- III - Pela pouca movimentação de pessoas e cargas, com baixo nível de ruído;

IV - Pelos usos prioritários de:

- a) Residencial uni e multifamiliar
- b) Comercial de bairro
- c) Serviços de bairro
- d) Cultural
- e) Institucional

V - Pelos usos permitido de:

- a) Comercial local
- b) Serviço local
- c) Industrial inócuo

VI - Pelo uso tolerado de:

- Serviços especiais de reparos (até 100m²)

VII - Pelo uso proibido de:

- Industrial incômodo
- Industrial nocivo

Art. 59 - A Zona Urbanística de Itacibã se caracteriza:

I - Por ser pólo local, no setor norte do município;

II - Pela localização de construções dispersas, de pouca altura (até 15m);

III - Por ter um nível de ruído compatível;

IV - Pelos usos prioritários de:

- a) Residencial uni e multifamiliar
- b) Serviços de bairro
- c) Comercial de bairro
- d) Cultural
- e) Institucional

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Comercial local
- b) Serviço local
- c) Industrial inócuo

VI - Pelo uso tolerado de:

- Serviços especiais de reparos (até 50m²)

VII - Pelo uso proibido de:

- Industrial incômodo
- Industrial nocivo

Art. 60 - A Zona urbanística de Cariacica se caracteriza:

I - Pelo uso residencial;

II - Por ser sítio tradicional e histórico;

III - Por ser um setor específico de preservação do espaço urbano histórico;

IV - Pela localização de construções dispersas de altura média (até 15m);

V - Pelo uso prioritário de:

- Residencial unifamiliar

VI - Pelo uso permitido de:

- a) Comércio local
- b) Serviço local
- c) Institucional
- d) Cultura/local

VII - Pelo uso tolerado de:

- a) Residencial multifamiliar
- b) Industrial inócuo
- c) Cultural principal

VIII - Pelo uso proibido de:

- a) Comercial principal
- b) Serviço principal
- c) Serviço de carga e reparos
- d) Industrial incômodo
- e) Industrial nocivo

Art. 61 - A Zona urbanística de São Francisco se caracteriza:

I - Por ser residencial

II - Pelo uso prioritário de:

- Residencial uni e multifamiliar

III - Pelos usos permitidos de:

- a) Comercial local
- b) Serviço local
- c) Industrial inócuo
- d) Cultural

IV - Pelos usos tolerados de:

- a) Comercial de bairro
- b) Serviços de bairro
- c) Serviço especial de cargas (até 50m²)
- d) Serviço especial de reparos (até 100m²)

V - Pelo uso proibido:

- a) Industrial incômodo
- b) Industrial nocivo

Art. 62 - A Zona Urbanística de Vila Palestina se caracteriza:

I - Por ser residencial e comercial complementar;

II - Por ter edificações dispersas, de pouca altura;

III - Pelos usos prioritários de:

- Residencial uni e multifamiliar

IV - Pelos usos permitidos de:

- a) Serviço local
- b) Comercial local
- c) Industrial inócuo
- d) Cultural local

V - Pelos usos tolerados de:

- a) Serviço de bairro
- b) Comércio de bairro

- c) Serviço especial de carga (até 100m²)
- d) Serviço especial de reparos (até 50m²)
- e) Industrial incômodo (em áreas determinadas)

Art. 63 - A Zona urbanística de São Geraldo se caracteriza:

- I - Por ser área residencial
- II - Pela localização de construções dispersas de pouca altura (até 15m);
- III - Pela baixa movimentação de cargas e pessoas;
- IV - Pelo uso prioritário:
 - Residencial e multifamiliar
- V - Pelos usos permitidos de:
 - a) Residencial multifamiliar
 - b) Serviços local
 - c) Comercial local
 - d) Cultural local
- VI - Pelos usos tolerados de:
 - a) Industrial inócuo
 - b) Serviço especial de cargas (até 100m²)
 - c) Serviço especial de reparos (até 50m²)
 - d) Serviço principal
 - e) Comercial principal
- VII - Pelo uso proibido de:
 - a) Industrial incômodo
 - b) Industrial nocivo

Art. 64 - A Zona Urbanística de Cruzeiro do Sul caracteriza:

- I - Por ser área residencial;
- II - Pela localização de construções dispersas de pouca altura (até 15m);
- III - Pela baixa movimentação de cargas e pessoas;
- IV - Pelo uso prioritário:
 - Residencial multifamiliar

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Serviço local
- c) Comercial local
- d) Cultural local

VI - Pelos usos tolerados de:

- a) Industrial inócuo
- b) Serviço especial de cargas (até 100m²)
- c) Serviço especial de reparos (até 50m²)
- d) Serviço de bairro
- e) Comércio de bairro

VII - Pelo uso proibido de:

- Industrial incômodo

Art. 65 - A Zona Urbanística de Vila Capixaba se caracteriza:

I - Por ser residencial

II - Pelo baixo movimento de pessoas

III - Pela localização de construções dispersas de média altura (até 15m)

IV - Pelo uso prioritário de:

- Residencial uni e multifamiliar

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Comercial local
- b) Serviço local
- c) Cultural local
- d) Institucional

VI - Pelos usos tolerados de:

- a) Serviço especial de cargas (até 50m², permitidos na faixa de 50m ao longo da BR-262 e contorno)

- b) Serviço especial de reparos (até 100m², permitidos na faixa de 50m ao longo da BR-262 e contorno)
- c) Industrial inócuo

VIII - Pelo uso proibido de:

- Industrial incômodo (permitidos na faixa de 50m ao longo da BR-262 e Contorno, sem limites de área).
- Industrial nocivo

Art. 66 - A Zona Urbanística de Nova Brasília caracteriza:

I - Pelo uso residencial

II - Pela localização de construções dispersas, de pouca altura (15m);

III - Pelo uso prioritário de:

- Residencial unifamiliar

IV - Pelos usos permitidos de:

- a) Residencial multifamiliar
- b) Comércio local
- c) Serviço local
- d) Cultural local

V - Pelos usos tolerados de:

- a) Industrial inócuo
- b) Serviço especial de cargas (até 50m²)
- c) Serviço especial de reparos (até 100m²)

VI - Pelo uso proibido de:

- Industrial incômodo
- Industrial nocivo

Art. 67 - A Zona Urbanística de Itaquari se caracteriza:

I - Pelo uso residencial;

II - Pela localização de edificações dispersas, com altura média de 15m;

III - Pelo uso prioritário de:

- Residencial uni e multifamiliar

IV - Pelo uso permitido de:

a) Comércio de bairro

b) Serviço de bairro

c) Cultural

d) Institucioanal

V - Pelo uso tolerado de:

- Industrial inócuo

VI - Pelo uso proibido de:

a) Serviço principal

b) industrial incômodo

c) Serviço especial de cargas (permitidos na faixa de 50m da BR-262)

d) Serviço especial de reparos (permitidos na faixa de 50m da BR-262)

Art. 68 - A Zona Urbanística de Porto de Santana se caracteriza :

I - Pelo uso residencial;

II - Pela localização de construções de pouca altura ;

III - Pelo baixo movimento de cargas;

IV - Pelo uso prioritário de:

a) residencial multifamiliar

b) Comercial e serviços local de bairro

c) Cultural

d) Institucional

VI - Pelos usos tolerados de:

a) industrial inócuo

b) Serviços de carga (até 50m²)

c) Serviços de reparos (até 100m²)

VII - Pelos usos proibidos de:

- a) Industrial pesado
- b) Industrial incômodo
- c) Industrial nocivo
- d) Comercial central
- e) Serviço central

Art. 69 - A Zona Urbanística de Aduino Botelho se caracteriza:

I - Por ser parque metropolitano

II - Pela localização de equipamentos e uso institucional;

III - Pelos usos prioritários de:

- a) Cultural
- b) Parque metropolitano

IV - Pelo uso permitido de:

- Institucional

V - Pelo uso tolerado de:

- a) Comércio
- b) Serviços locais

VI - Pelo uso proibido de:

- a) Industrial inócuo
- b) Industrial incômodo
- c) Industrial nocivo
- d) Comércio e serviços gerais
- e) Comercial e serviços de bairro
- f) Comercial e serviços de carga e reparos
- g) Residencial uni e multifamiliar

Art. 70 - A Zona Urbanística de Barbados se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial não prioritário;
- II - Pelo uso industrial
- III - Pela localização de construções baixas e dispersas;
- IV - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar
- V - Pelos usos permitidos de:
 - a) Comércio local
 - b) Serviço local
 - c) Cargas
 - d) Reparos
 - e) Industrial inócuo
- VI - Pelos usos tolerados de:
 - a) Residencial multifamiliar
 - b) Industrial incômodo
- VIII - Pelo uso proibido de:
 - a) Comércio principal
 - b) Serviços principais

Art. 71 - A Zona Urbanística de Itapemirim se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial;
- II - Pela baixa movimentação de cargas e pessoas;
- III - Por construções dispersas, com pouca altura (até 15m);
- IV - Pelo nível médio de ruídos;
- V - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar

VI - Pelos usos permitidos de:

- a) Residencial multifamiliar
- b) Serviços
- c) Comércio local
- d) Cultural
- e) Institucional
- f) Institucional inócuo

VII - Pelos usos tolerados de:

- a) Comércio de bairro
- b) Serviço de bairro
- c) Serviço especial de carga (até 50m²)
- d) Serviço especial de reparos (até 100m²)
- e) Industrial incômodo (até 100m² ou 10 empregados)

VIII - Pelos usos proibidos de:

- a) Comércio principal
- b) Serviço principal
- c) Industrial nocivo

Art. 72 - A Zona Urbanística do Rio Marinho se caracteriza:

I - Pelo uso residencial;

II - Por ser área de regularização fundiária;

III - Pelo médio movimento de cargas e pessoas;

IV - Pela localização de construções dispersas, de pouca altura (até 15m);

V - Pelo nível médio de ruídos;

VI - Pelo uso prioritário de:

- Residencial unifamiliar

VII - Pelos usos permitidos de:

- a) Residencial multifamiliar
- b) Serviço local
- c) Comércio local
- d) Cultural

- e) Institucional
- f) Industrial inócuo

VIII - Pelos usos tolerados de:

- a) Comercial de bairro
- b) Serviços de bairro
- c) Serviço especial de carga (até 50m²)
- d) Serviço especial de reparos (até 100m²)
- e) Industrial incômodo (até 100m² ou 10 em pregados)

IX - Pelo uso proibido de:

- Comércio e serviço principal.
- Industrial nocivo

Art. 73 - A Zona Urbanística de Caçaroca se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial não prioritário;
- II - Pelo uso industrial;
- III - Pela localização de construções baixas dispersa (até 8m);
- IV - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar
- V - Pelos usos permitidos de:
 - a) Comércio local
 - b) Serviço local
 - c) Cargas
 - d) Reparos
 - e) Industrial inócuo
- VI - Pelos usos tolerados de:
 - a) Residencial multifamiliar
 - b) Industrial incômodo
- VII - Pelos usos proibidos de:
 - a) Comercial principal
 - b) Serviço principal

Art. 74 - A Zona Urbanística de Piranema se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial de expansão;
- II - Por estar situada em Zona de Urbanização Restrita, com características rurais;
- III - Pela localização de construções baixas dispersas (até 8m)
- IV - Pelos usos permitidos de:
 - a) Residencial unifamiliar
 - b) Comercial local
 - c) Serviço local
 - d) Cultural
 - e) Institucional
- V - Pelo uso tolerado de:
 - Industrial inócuo
- VI - Pelos usos proibidos de:
 - a) Residencial multifamiliar
 - b) Industrial incômodo
 - c) Serviços de cargas e reparos
 - d) Serviços e comércio de bairro
 - e) Serviços e comércio principal

Art. 75 - A Zona Urbanística de Cangaíba se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial
- II - Pela localização de construções dispersas de pouca altura (até 8m)
- III - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar
- IV - Pelos usos permitidos de:
 - a) Comércio e serviços locais
 - b) Cultural local
 - c) Institucional

V - Pelos usos tolerados de:

- a) Industrial inócuo
- b) Industrial incômodo (até 100m² e até 10 em pregados)
- c) Serviços de carga (até 50m²)
- d) Serviços de reparos (até 100m²)

VI - Pelos usos proibidos de:

- Residencial multifamiliar

Art. 76 - A Zona Urbanística de Santana se caracteriza:

I - Pelo uso residencial local;

II - Pela localização de construções dispersas de baixa altura (até 8m);

III - Pela pouca movimentação de cargas e pessoas;

IV - Pelo uso prioritário de:

- Residencial unifamiliar

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Comercial local
- b) Serviço local
- c) Cultural local
- d) Institucional

VI - Pelos usos tolerados de:

- a) Industrial inócuo
- b) Serviço de carga (até 50m²)
- c) Serviço de reparos (até 100m²)

VII - Pelos usos proibidos de:

- a) Industrial incômodo
- b) Comércio e serviços de bairro
- c) Comércio e serviços gerais
- d) Agrupamento de edificações por edifícios
- e) Residencial multifamiliar

Art. 77 - A Zona Urbanística de Canaã se caracteriza:

- I - Pelo uso residencial local;
- II - Pela localização de construções dispersas de baixa altura (até 8m);
- III - Pela pouca movimentação de cargas e pessoas;
- IV - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar
- V - Pelos usos permitidos de:
 - a) Comercial local
 - b) Serviço local
 - c) Cultural local
 - d) Institucional
- VI - Pelos usos tolerados de:
 - a) Industrial inócuo
 - b) Serviço de carga (até 50m²)
 - c) Serviço de reparos (até 100m²)
- VII - Pelos usos proibidos de:
 - a) Industrial incômodo
 - b) Comércio e serviços de bairro
 - c) Comércio e serviços gerais
 - d) Agrupamentos de edificações por edifícios
 - e) Residencial multifamiliar

Art. 78 - A Zona Urbanística de Flexal se caracteriza:

- I - Pelo seu uso residencial;
- II - Pela localização de construções dispersas de baixa altura (até 8m);
- III - Pela pouca movimentação de cargas;
- IV - Pelo baixo nível de ruídos;
- V - Pelo uso prioritário de:
 - Residencial unifamiliar

VI - Pelos usos permitidos de:

- a) Comercial
- b) Serviços locais
- c) Cultural local
- d) Institucional

VII - Pelos usos tolerados de:

- a) Industrial inócuo
- b) Industrial incômodo (até 100m² e até 10 empregados)
- c) Serviços de carga e reparos

VIII - Pelo uso proibido de:

- Residencial multifamiliar

Art. 79 - A Zona Urbanística de Itanhenga se caracteriza:

I - Por ser zona residencial em expansão;

II - Pelo uso permitido de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Comercial local
- c) Serviço local
- d) Cultural
- e) Institucional

III - Pelo uso tolerado de:

- Industrial inócuo

IV - Pelos usos proibidos de:

- a) Residencial multifamiliar
- b) Industrial incômodo
- c) Serviços de cargas e reparos
- c) Serviços de bairro e principal
- e) Comercial de bairro e principal

Art. 80 - A Zona Urbanística de Tanque se caracteriza:

I - Por ser área de expansão da urbanização

II - Pelo seu uso tolerado de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Serviço local
- c) Comercial local
- d) Cultural local

Art. 81 - A Zona Urbanística de Boca do Mato se caracteriza:

I - Por ser área de expansão da urbanização;

II - Pelo seu uso tolerado de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Serviço local
- c) Comercial local
- d) Cultural local

Art. 82 - A Zona Urbanística de Munchuara se caracteriza:

I - Por ser área de expansão da urbanização;

II - Pelo seu uso tolerado de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Serviço local
- c) Comercial local
- d) Cultural local

Art. 83 - A Zona Urbanística Especial da Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI) se caracteriza:

I - Por ser área industrial pesada;

II - Pelo seu uso permitido de:

- Industrial pesado

III - Pelo seu uso tolerado de:

- a) Comercial
- b) Serviço local

- c) Cultural (quando vinculado à indústria)
- d) Institucional

IV - Pelos usos proibidos de:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Residencial multifamiliar
- c) Comercial de bairro
- d) Comercial principal
- e) Serviço de bairro
- f) Serviço principal

Art. 84 - A Zona Urbanística Especial da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) se caracteriza:

I - Por constituir em área de localização de sistemas de transporte;

II - Pela localização de áreas de armazenagem;

III - Pela localização de sistemas especiais de carga;

IV - Pela baixa movimentação de pessoas;

V - Pelos usos permitidos de:

- a) Institucional
- b) Sistemas de cargas e reparos
- c) Cultural

VI - Pelos usos tolerados de:

- a) Comércio e serviços locais
- b) Residencial unifamiliar
- c) Industrial inócuo

VII - Pelos usos proibidos de:

- a) Comercial
- b) Serviços de bairro
- c) Industrial pesado
- d) Industrial incômodo
- e) Residencial multifamiliar.

CAPÍTULO V
REGIME URBANÍSTICO

Art. 85 - Observado o disposto no artigo 27 em cada zona urbanística, o regime urbanístico aplicável será determinado em função da área e testada no lote de acesso da edificação.

Art. 86 - Na zona urbanística de Campo Grande o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 600m² e com a testada mínima de 15m:

a) Taxa de ocupação 0.4

Coeficiente de aproveitamento 2.4

Altura máxima 25m

Afastamento frontal 4m

Afastamento de fundos 6m

Afastamento laterais com 3m em cada lado

ou

b) Taxa de ocupação 0.5

Coeficiente de aproveitamento 2.0

Altura máxima 15m

Afastamento frontal 4m

Afastamento de fundos 4m

Afastamento lateral 3m em um lado ou 2m em cada lado

ou

c) Taxa de ocupação 0.6

Coeficiente de aproveitamento 1.2

Altura máxima 8m

Afastamento frontal 3m

Afastamento de fundos 3m

ou

- d) Não permitido para uso residencial
Taxa de ocupação 0.8
Coeficiente de aproveitamento 0.8
Altura máxima 8m

II - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 12 metros, os valores constantes das letras b, c e d do inciso I deste artigo;

III - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada inferior a 12m os valores constantes das letras c e d do inciso I deste artigo.

§ 1º - No corredor especial da Avenida Expedito Garcia definido em lei, será permitida a aplicação dos valores constantes da letra a, de modo superposto ao daqueles constantes da letra c ou d de que:

I - Se aplique em lotes com área igual ou superior a 600m² com testada mínima de 15m;

II - Se aplique os valores constantes da letra c ou d aos dois primeiros pavimentos da edificação, ou apenas ao primeiro, respectivamente com usos exclusivamente comerciais, exceto portarias e acessos aos pavimentos superiores;

III - Haja um pavimento intermediário em pilotis, não computado nas áreas de construção, para efeito de cálculos de coeficiente de aproveitamento, separando os setores dos edifícios em que se apliquem as letras a e c ou d;

IV - Disponha de garagem subterrânea com vagas na seguinte proporção:

- a) Uma vaga por unidade residencial ou cada 50m² de área destinada a este fim;

b) Uma vaga e meia por unidade de uso não residencial, ou para cada 30m² de área destinada a este tipo de uso.

V - No caso de se superpor os valores da letra a, aos da letra c, o pavimento térreo deverá obedecer as seguintes condições:

a) Manter um afastamento de 3m integrado ao passeio de pedestre com servidão perpétua;

b) Ter um pé direito de 4m mantido livre no afastamento referido na letra a deste inciso;

c) Alternativamente as exigências das letras a e b deste inciso o edifício poderá deixar livre sobre pilotis, todo o pavimento térreo não se computando neste caso sua área para efeitos de cálculo do coeficiente de aproveitamento ainda que contenha áreas fechadas para portarias e acesso e escadas, não superiores à 20% de sua área ou 30m² de área construída e fechada, sem prejuízo do uso não residencial exigido para os dois primeiros, ou para o primeiro pavimento, no caso de utilização dos valores da letra c ou d respectivamente.

Art. 87 - Na Zona Urbanística do Centro Administrativo o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 12m.

a) Taxa de ocupação 0,5

Coeficiente de aproveitamento 2,0

Altura máxima 15m

Afastamento frontal 4m

Afastamento lateral 4m

b) Taxa de ocupação 0,6
Coeficiente de aproveitamento 1,2
Altura máxima 8m
Afastamento frontal 3m
Afastamento de fundos 4m
Afastamento lateral 3m um lado ou
2m cada lado

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada inferior a 10m, os valores da letr
tra b do inciso I, deste artigo.

Art. 88 - Na Zona Urbanística de Jardim América o Regime
Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 600m² e
com testada mínima de 15m, os valores cons
tantes nas letras a, b, c e d do inciso I do
artigo 87;

II - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 12, os valores constan
tes das letras b, c e d do inciso I do artig
go 87;

III - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
testada inferior a 12m, os valores constan
tes das letras c e d do inciso I do artigo
87.

Art. 89 - Na Zona Urbanística de Bela Aurora, o Regime Urban
nístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 10m:

a) Taxa de ocupação 0,5
Coeficiente de aproveitamento 2,0
Altura máxima 15m

ou

b) Taxa de ocupação 0,8
Coeficiente de aproveitamento 0,8
Altura máxima 8m

ou

c) Taxa de ocupação 0,6
Coeficiente de aproveitamento 1,2
Altura máxima 8m

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima a 10m, os valores das le
tras b e c do inciso I deste artigo.

Art. 90 - Na Zona Urbanística de Itacibá, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 10m, ou valores das le
tras a, b e c do inciso I do artigo 137.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m, os valores das le
tras b e c do inciso I do artigo 89.

Art. 91 - Na Zona Urbanística de Cariacica, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m:

a) Taxa de ocupação 0,7
Coeficiente de aproveitamento 0,8
Altura máxima 8m

ou

b) Taxa de ocupação 0,6
Coeficiente de aproveitamento 1,2
Altura máxima 8m

§ 1º - Na Área Especial de proteção ao espaço urbano e monumento histórico de Cariacica, o regime urbanístico aplicável para lotes com área igual ou superiores a 300m² (trezentos metros quadrados) será:

- . Taxa de ocupação
- . Coeficiente de aproveitamento
- . Altura máxima 8m (oito metros)

§ 2º - As edificações que definem ou caracterizam o espaço urbano histórico, ficam obrigadas a conservar suas características formais, relativamente a altura, alinhamento de fachadas e dos elementos plásticos de composição de fachada, ficando sua reforma ou reconstruções vinculadas as dimensões e características existentes ou as de sua forma original comprovada, quando se tratar de restauração.

§ 3º - Fica vedado o remembramento ou parcelamento a qualquer título, dos lotes de terreno aos quais acederem edificações de valor histórico ou artístico, ou aquelas que componham o espaço urbano histórico de Cariacica.

§ 4º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano indicará, com base em estudos fundamentados, as edificações de interesse desta área, aplicando o disposto no § 3º deste artigo sobre todas as edificações, até que se faça esta indicação.

§ 5º - Os lotes de terreno com área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados) aplicarão o disposto no § 2º deste artigo.

Art. 92 - Na Zona Urbanística de São Francisco, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 10:

a) Taxa de ocupação 0,4

Coeficiente de aproveitamento 1,6

Altura máxima 15m

ou

b) Taxa de ocupação 0,7

Coeficiente de aproveitamento 0,7

Altura máxima 8m

ou

c) Taxa de ocupação 0,5

Coeficiente de aproveitamento 1,0

Altura máxima 8m

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima a 10m os valores das letras b e c do inciso I deste artigo.

Art. 93 - Na Zona Urbanística da Vila Palestina o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 10m, os valores das letras a, b e c do inciso I do artigo 92.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m os valores das letras b e c do inciso I do artigo 92.

Art. 94 - Na Zona Urbanística de São Geraldo o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 10m:

a) Taxa de ocupação 0,4

Coeficiente de aproveitamento 2,0

Altura máxima 15m

ou

b) Taxa de ocupação 0,7

Coeficiente de aproveitamento 0,7

Altura máxima 8m

ou

c) Taxa de ocupação 0,5

Coeficiente de aproveitamento 1,0

Altura máxima 8m

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima 10m os valores das letras
b e c do inciso I deste artigo.

Art. 95 - Na Zona Urbanística de Cruzeiro do Sul, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 10m, os valores das letras a, b e c do inciso I do artigo 92.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores das letras b e c do inciso I do artigo 92.

Art. 96 - Na Zona Urbanística de Vila Capixaba o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 12m:

a) Taxa de ocupação 0,4

Coeficiente de aproveitamento 1,6

Altura máxima 15m

Afastamento frontal 4m

Afastamento de fundos 4m

Afastamento lateral 3m em um lado ou

2m em cada lado

b) Taxa de ocupação 0,5
Coeficiente de aproveitamento 1,0
Altura máxima 8m
Afastamento frontal 3m
Afastamento de fundos 3m
ou

c) Não permitindo para uso residencial
Taxa de ocupação 0,7
Coeficiente de aproveitamento 0,7
Altura máxima 8m
Afastamento de fundos 6m

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m a valores das letras
b e c deste artigo.

Art. 97 - Na Zona Urbanística de Nova Brasília, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 12m, os valores das letras a, b e c do inciso I do artigo 96.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima a 10m os valores das letras
b e c do inciso I do artigo 96.

Art. 98 - Na Zona Urbanística de Itaquari, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 12m os valores das letras
a, b e c do inciso I do artigo 96.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores das letras
b e c do inciso I do artigo 96.

Art. 99 - Na Zona Urbanística de Porto de Santana, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 12m os valores das letras a, b e c do inciso I do artigo 96.

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m os valores das letras b e c do inciso I do artigo 96.

Art. 100 - Na Zona Urbanística de Adauto Botelho por serem terrenos de órgãos públicos é considerada zona especial para fins institucionais e de lazer, seu Regime Urbanístico fica subordinado diretamente ao Conselho Municipal, sendo que:

- . Taxa de ocupação 0,2
- . Altura máxima 40m

Art. 101 - Na Zona Urbanística de Barbados, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m:

- a) Taxa de ocupação 0,5
- Coeficiente de aproveitamento 1,0

Art. 102 - Na Zona Urbanística de Itapemirim, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m² e testada mínima de 10m:

- a) Taxa de ocupação 0,4
- Coeficiente de aproveitamento 1,2
- Altura máxima 15m
- ou

b) Taxa de ocupação 0,5
Coeficiente de aproveitamento 1,0
Altura máxima 8m

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores das le
tras b d^o inciso I deste artigo.

Art. 103 - Na Zona Urbanística de Rio Marinho, o Regime Ur
banístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 300m²
e testada mínima de 10m os valores das letras
a e b do inciso I do artigo 102;

II - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores da letra
b do inciso I do artigo 102.

Art. 104 - Na Zona Urbanística de Caçaroca, o Regime Urbanís
tico aplicável será:

I - Em lotes de área igual ou superior a 200m² e
testada mínima de 10m os valores da letra a
do inciso I do artigo 101.

Art. 105 - Na Zona Urbanística de Piranema, o Regime Urbanís
tico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores da letra a
do inciso I do artigo 101.

Art. 106 - Na Zona Urbanística de Cangaíba, o Regime Urbanís
tico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m²
e testada mínima de 10m os valores da letra
a do inciso I do artigo 101.

Art.107 - Na Zona Urbanística de Santana, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m:

a) Taxa de ocupação 0,7

Coefficiente de aproveitamento 0,7

Altura 8m

Afastamento frontal 3m

Afastamento de fundos 4m

Afastamento lateral de 2m em um lado

Art. 108 - Na Zona Urbanística de Canaã, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m os valores da letra a do inciso I do artigo 101.

Art. 109 - Na Zona Urbanística de Flexal, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m os valores da letra a do inciso I do artigo 101.

Art. 101 - Na Zona Urbanística de Itanhenga, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m os valores da letra a do inciso I do artigo 101.

Art. 111 - Na Zona Urbanística de Tamques, o Regime Urbanístico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e testada mínima de 10m, os valores da letra a do inciso I do artigo 101.

Art. 112 - Na Zona Urbanística da Boca do Mato, o Regime Ur
banístico aplicável de:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e
testada mínima de 10m, os valores da letra a
do inciso I do artigo 101.

Art. 113 - Na Zona urbanística do Moxuara, o Regime Urbanís
tico aplicável será:

I - Em lotes com área igual ou superior a 200m² e
testada mínima de 10m, os valores da letra a
do inciso I do artigo 96.

Art. 114 - Na Zona Urbanística da COFAVI, por se tratar de
área com características especiais o Regime Urba
nístico fica diretamente subordinado ao Conselho
Municipal.

Art. 115 - Na Zona Urbanística da CVRD por se tratar de área
com características especiais o Regime Urbanístico
fica diretamente subordinado ao Conselho Munici
pal.

