

I 3
00535

535

não
circula

109815-20
1322/78

**GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO**

SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO
FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

PROJETO DE LEI

ZONEAMENTO DO SOLO



JANEIRO/77

0535
11.8109815207
21.18.128

TITULO I

CAPÍTULO I

Objetivos e Definições

SEÇÃO ÚNICA

CAPÍTULO II

Usos

SEÇÃO ÚNICA

CAPÍTULO III

Modêlos de Assentamento

SEÇÃO ÚNICA

TITULO II

CAPÍTULO I

Zonas de Urbanização

SEÇÃO ÚNICA

CAPÍTULO II

Zoneamento

SEÇÃO I

Disposições Gerais

SEÇÃO II

Zona Residencial

SEÇÃO III

Zona Comercial

SEÇÃO IV

Zona Industrial

SEÇÃO V

Zona Portuária

SEÇÃO VI

Zona Turística

SEÇÃO VII

Zona Hortigranjeira

SEÇÃO VIII

Zona de uso Especial

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Disposições Transitórias.

Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação
do solo no Município de
e estabelece os modelos de assentamento a
plicáveis às zonas.

TÍTULO I

OBJETIVOS, DEFINIÇÕES, USOS E MODELOS DE ASSENTAMENTO

CAPÍTULO I

OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

SEÇÃO I

OBJETIVOS

ART. 19 - Esta lei dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano, em conformidade com o Plano de Estruturação do Espaço da Aglomeração Urbana da Grande Vitória;
- II - Assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;
- III - Assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento de diferentes atividades urbanas.

ART. 20 - Para os efeitos desta lei, ficam definidas as expressões dela constantes, no anexo I (glossário) integrante desta lei.



CAPÍTULO II

USOS

SEÇÃO ÚNICA

ART. 3º - As categorias de uso para o município de ...
....., são: Residencial, Comercial, Prestação de Serviços, -
Industrial, Portuário, Hortigranjeiro, Institucional e Especial.

Parágrafo Único - O quadro de usos compõe o anexo ... in-
tegrante desta lei.

ART. 4º - Uso Residencial caracteriza-se pela utiliza-
ção de edificações ou áreas para fins de habitação, sendo classifica-
do conforme os tipos de assentamento, em:

- I - Unifamiliar - que corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- II - Multifamiliar - que corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontal ou verticalmente;
- III - Conjunto Horizontal - corresponde a residências unifamiliares, ~~uma por lote~~, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;
- IV - Conjunto Vertical - corresponde a uma ou mais residências multifamiliares por lote ou conjunto de lotes, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.



ART. 5º - Uso Comercial caracteriza-se pela utilização de edificações ou áreas para fins comerciais e, subdivide-se conforme:

I - A Natureza, em:

- a) Local - que corresponde a atividades destinadas ao abastecimento cotidiano da população;
- b) Secundário - que corresponde a atividades atacadas;
- c) Principal - que corresponde a atividades varejistas, destinadas ao consumo direto da população.

II - Ao Porte, em:

- a) Pequeno - que corresponde a atividades que ocupem área com menos de 50 m² (cinquenta metros quadrados) e/ou tenham menos de 5 (cinco) empregados;
- b) Médio - que corresponde a atividades que ocupem área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e/ou tenham menos de 50 (cinquenta) empregados;
- c) Grande - que corresponde a atividades que ocupem área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e/ou tenham um número igual ou superior a 50 (cinquenta) empregados.

III - O Grau de Compatibilidade com as demais atividades, de acordo com o disposto no artigo 1.º desta lei.

ART. 6º - Uso de Prestação de Serviços caracteriza-se pela utilização de edificações ou áreas para fins de prestação de serviços, e subdivide-se conforme:

I - A Natureza, em:

- a) Profissional - que corresponde ao exercício de profissões ^{liberais} regulamentadas em lei, sem fornecimento de mercadorias;
- b) Social - que corresponde a atividades recreativas, financeiras, turísticas, administrativas, técnicas, ^{mão de obra} de manutenção ~~de manutenção~~, ou outras a fins;

c) de Armazenagem e Transporte de objetos e cargas volumosas.

II - O Porte, em Pequeno, Médio e Grande portes, conforme o disposto no item II do artigo anterior.

III - O Grau de Compatibilidade com as demais atividades, de acordo com o disposto no artigo 1.º desta lei.

ART. 79 - Uso Industrial caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas para fins industriais, e subdivide-se conforme:

I - O Porte, em:

a) Pequeno - que corresponde a atividades que ocupem área inferior a 100 m² (cem metros quadrados) e/ou tenham menos de 10 (dez) empregados;

b) Médio - que corresponde a atividades que ocupem área inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e/ou tenham menos de 200 (duzentos) empregados;

c) Grande - que corresponde a atividades que ocupem área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e/ou tenham um número igual ou superior a 200 (duzentos) empregados.

II - O Grau de Compatibilidade com as demais atividades, de acordo com o disposto no artigo 1.º desta lei.

ART. 89 - Uso Portuário caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas que margeiam trecho da costa marítima, braço de mar ou de rio, onde sejam desenvolvidas quaisquer das seguintes atividades:

I - embarque e desembarque de mercadorias ou de passageiros, em embarcações atracadas a qualquer tipo de cais;

II - desmonte, reparação ou construção naval;

- III - transporte de carga ou passageiros entre as embarcações atracadas e outros meios de transporte;
- IV - estocagem ou armazenagem de cargas em pátios descobertos, trapiches, armazens, depósitos, silos, frigoríficos, e demais afins;
- V - polícia marítima, fluvial ou sanitária, ou alfândega;
- VI - administração portuária e seus afins.

ART. 9º - Uso Hortigranjeiro caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas para o desenvolvimento de atividades - primárias, voltadas para o abastecimento cotidiano da população.

ART. 10 - Uso Institucional caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas em atividades de administração, educação, cultura, saúde, assistência social, culto, lazer, ^{terminais de} ~~transporte~~, ^{centros de} ~~comunicações~~, ^{ligados ao poder público} ~~abastecimento~~ e outros equipamentos e serviços urbanos.

ART. 11 - As áreas de uso institucional, de âmbito federal, estadual, regional e metropolitano, serão estabelecidas, reguladas, e, incluídas no Plano de Estruturação do Espaço da Aglomeração - Urbana da Grande Vitória, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Vitória - CODIVIT, por proposta do seu órgão técnico.

§ 1º - As áreas previstas neste artigo e definidas pelo CODIVIT, deverão constar do Plano Diretor Urbano dos municípios onde estiverem localizadas.

§ 2º - A localização das áreas previstas neste artigo deverá obedecer critérios de compatibilidade entre as atividades nelas desenvolvidas, e os usos permitidos nas zonas de uso em que estiverem inseridas, ou às quais estiverem adjacentes.

ART. 12 - As áreas de uso institucional, de âmbito municipal, de bairro e local, serão definidas e reguladas, em cada município, pelo Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único - A localização destas áreas deverá obedecer o estabelecido no parágrafo segundo do artigo 1.1 desta lei.

ART. 13 - Uso Especial caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas para o desenvolvimento de atividades que tenham o objetivo específico de preservação.

Parágrafo único - Os objetivos específicos de preservação referem-se a:

- I - Paisagem de elementos construídos;
- II - Paisagem com predominância de elementos naturais;
e,
- III - Aspectos de interesse ecológico.

ART. 14 - Nenhuma licença para parcelamento do solo, construção, reconstrução ou reforma de edificação, bem como, nenhuma alvará de localização ou "habite-se" será concedido, sem que o uso a que se destine esteja de acordo com as disposições desta lei.

ART. 15 - Os usos, conforme o grau de compatibilidade com as demais atividades, são classificados e definidos como:

- I - Inócuo - para a atividade cujos efeitos (como ruídos, trânsito, odores, emanações, resíduos de qualquer natureza) não causem incômodo insuportável, nem ponham em risco a saúde, a segurança, e o bem estar da comunidade; ~~conforme as normas regulamentares de compatibilidade estabelecidas~~
- II - Nocivo - para a atividade que põe em risco a saúde, a segurança, o bem estar da comunidade e o patrimônio público;

III - Perigoso - para a atividade que caracterize dano
iminente ou cause dano efetivo à saúde, a seguran-
ça, ao bem estar da comunidade e ao patrimônio pú-
blico.

Parágrafo único - órgão técnico de avaliação específico estabelecerá
os mínimos classificatórios dos efeitos nocivos, no-
civos ou perigosos.

ART. 16 - De acordo com a zona em que esteja situado, o
uso será classificado como:

I - Uso conforme - quando se enquadrar nas categorias'
de uso estabelecidas para a zona;

II - Uso não conforme - quando não se enquadrar nas ca-
tegorias de uso estabelecidas para a zona.

ART. 17 - O uso não conforme será tolerado desde que te-
nha existência regular anterior a publicação desta lei.

§ 1º - Não serão permitidas quaisquer ampliações na ocu-
pação, no aproveitamento e na área do lote.

§ 2º - Serão permitidas, apenas, reformas essenciais à
segurança e higiene das edificações, instalações ou equipamentos.

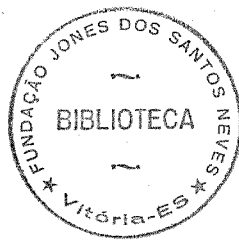
ART. 18 - A Prefeitura poderá autorizar a substituição'
de um uso não conforme por outro não conforme, desde que, da substi-
tuição resulte maior ou mais próximo enquadramento nas característi-
cas ou categorias de uso da respectiva zona.



CAPÍTULO III

MODELOS DE ASSENTAMENTO

SEÇÃO ÚNICA



TITULO II

ZONAS DE URBANIZAÇÃO E ZONEAMENTO

CAPÍTULO I

ZONAS DE URBANIZAÇÃO

SEÇÃO ÚNICA

ART. 19 - Na elaboração do Plano Diretor Urbano (P.D.U.), o município delimitará Zonas de Urbanização, para fins de orientação do processo de desenvolvimento urbano, observadas as diretrizes do Plano de Estruturação do Espaço da Aglomeração Urbana da Grande Vitória.

ART. 20 - As zonas de Urbanização caracterizadas no artigo anterior são as seguintes:

- I - Zona de Urbanização Prioritária (Z.U.P.);
- II - Zona de Expansão Urbana (Z.E.U.); e,
- III - Zona de Urbanização Diferida (Z.U.D.).

ART. 21 - Zona de Urbanização Prioritária é a área que será urbanizada tendo em vista o aproveitamento máximo dos serviços e equipamentos públicos, e a racionalização da aplicação dos recursos públicos através de adensamento orientado.

ART. 22 - A delimitação da zona de Urbanização Prioritária estará condicionada à preexistência de um dos seguintes requisitos:

- I - possuir ou estar envolvida por equipamentos e serviços públicos;
- II - estar incluída nos estudos do Plano Diretor Urbano, como área a ser urbanizada a curto prazo;
- III - estar a urbanização vinculada a plano ou projeto de implantação prioritários, a critério do órgão técnico do Conselho de Desenvolvimento Integrado da Grande Vitória - CODIVIT.

ART. 23 - Zona de Expansão Urbana é definida como a área destinada aos parcelamentos e urbanizações necessários à expansão do aglomerado urbano.

Parágrafo Único - Partes da Zona de Expansão Urbana poderão tornar-se zonas de Urbanização Prioritária, sempre que enquadradas nos requisitos dos itens I, II e III do artigo 22 desta Lei.

ART. 24 - Zona de Urbanização Diferida é definida como a área, não incluída nas zonas de Urbanização Prioritária e de Expansão Urbana, que só será parcelada ou urbanizada a partir da ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

- I - alteração do plano global de desenvolvimento urbano;
- II - projeto de urbanização, vinculado a plano ou projeto econômico de implantação prioritária, a juízo do órgão técnico do CODIVIT, e que:
 - a) viabilize a existência da urbanização;
 - b) observe o critério de minimização das distâncias trabalho-habitação-lazer.
- III - conformidade com as disposições federais ou estaduais específicas.

CAPÍTULO II

ZONEAMENTO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 25 - O município, no Plano Diretor Urbano, definirá quais as zonas de uso e ocupação do solo aplicáveis em seu território, de acordo com as disposições do Plano de Estruturação do Espaço da Aglomeração Urbana da Grande Vitória, dentre as previstas no artigo seguinte.

Parágrafo Único - O município, quando da elaboração do Plano Diretor Urbano, das zonas previstas neste artigo, poderá revisar o presente zoneamento quando imprescindível à compatibilização deste às peculiaridades municipais.

ART. 26 - São as seguintes as zonas de uso e ocupação do solo previstas para a Aglomeração Urbana da Grande Vitória:

- I - Zona Residencial (ZR);
- II - Zona Comercial (ZC);
- III - Zona Industrial (ZI);
- IV - Zona Portuária (ZP);
- V - Zona Turística (ZT);
- VI - Zona Hortigrangeira (ZH); e,
- VII - Zona de uso Especial (ZE).



ART. 27 - Os usos previstos para cada zona, estão regulados no Capítulo II do Título I desta lei.

ART. 28 - Os modelos de assentamento que serão aplicáveis às zonas de uso e ocupação do solo são definidos no Capítulo III do Título I desta lei e, serão regulados pelo Plano Diretor Urbano do município.

ART. 29 - As zonas compreendem todos os lotes ou áreas com frente para os logradouros públicos nelas incluídas, até a profundidade indicada na planta do imóvel.

Parágrafo único - No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas de uso diferentes, caberá ao órgão técnico municipal competente, estabelecer os limites entre um e outro uso.

SEÇÃO II

ZONA RESIDENCIAL

ART. 31 - A zona Residencial (ZR) destina-se à habitação e caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial.

ART. 32 - Subdivide-se a Zona Residencial conforme o tipo de habitação permitido, a densidade, os modelos de assentamento e outros usos permitidos, em: Zona Residencial - 1 (ZR-1); Zona Residencial - 2 (ZR-2); Zona Residencial - 3 (ZR-3); Zona Residencial - 4 (ZR-4); Zona Residencial - 5 (ZR-5); Zona Residencial - 6 (ZR-6); e Zona Residencial - 7 (ZR-7).

ART. 33 - Os usos permitidos na Zona Residencial são:

I - Zona Residencial - 1 (ZR-1):

- a) residência unifamiliar de baixa e média densidades;
- b) serviço profissional de pequeno porte, inócuo.

II - Zona Residencial - 2 (ZR-2):

- a) residência unifamiliar e residência multifamiliar ambas de baixa, média e alta densidades e inócuas;
- b) serviço profissional de pequeno porte, inócuo.

III - Zona Residencial - 3 (ZR-3):

- a) usos permitidos na ZR-1; e,
- b) comércio local e serviço de natureza social, ambos de pequeno porte e inócuos.

IV - Zona Residencial - 4 (ZR-4):

- a) usos permitidos na ZR-2; e,
- b) residência unifamiliar de alta densidade e residência multifamiliar de baixa, média e alta densidades.

V - Zona Residencial - 5 (ZR-5):

- a) usos permitidos na ZR-3; e,
- b) comércio secundário, serviço de armazenagem e transporte, e, indústrias, todos de pequeno porte e inócuos.

VI - Zona Residencial - 6 (ZR-6):

- a) usos permitidos na ZR-5; e,
- b) residência unifamiliar de alta densidade e residência multifamiliar de baixa, média e alta densidades.

VII - Zona Residencial - 7 (ZR-7):

- a) usos permitidos na ZR-6; e,
- b) comércio local e indústria, ambos de médio porte e inócuos.

SEÇÃO III

ZONA COMERCIAL

ART. 34 - A Zona Comercial destina-se a atividades do setor terciário, e caracteriza-se pelo uso predominantemente comercial.

ART. 35 - Subdivide-se a Zona Comercial conforme a natureza, o porte e o grau de compatibilidade do comércio permitido; os modelos de assentamento; e outros usos permitidos, em: Zona Comercial - 1 (ZC-1); Zona Comercial - 2 (ZC-2); Zona Comercial - 3 (ZC-3); Zona Comercial - 4 (ZC-4); Zona Comercial - 5 (ZC-5); Zona Comercial - 6 (ZC-6); Zona Comercial - 7 (ZC-7).

ART. 36 - Os usos permitidos na Zona Comercial são:

I - Zona Comercial - 1 (ZC-1):

- a) comércio local e comércio secundário, ambos de pequeno e médio porte e inócuos;
- b) serviço profissional, serviço de natureza social e serviço de armazenagem e transporte, todos de pequeno porte e inócuos;
- c) residência unifamiliar e residência multifamiliar, ambas de baixa e média densidades.

II - Zona Comercial - 2 (ZC-2):

- a) comércio local e comércio secundário, ambos de pequeno, médio e grande porte e inócuos;
- b) serviço profissional e serviço de natureza social ambos de pequeno porte, e serviço de armazenagem e transporte de pequeno e médio porte, todos inócuos;
- c) indústria de pequeno porte e inócuas;
- d) residência unifamiliar de baixa e média densidades.

III - Zona Comercial - 3 (ZC-3):

- a) comércio local e comércio principal, ambos de pequeno, médio e grande porte e comércio secundário - de pequeno e médio porte, todos inócuos;
- b) serviço profissional e serviço de natureza social, ambos de pequeno, médio e grande porte; e, serviço de armazenagem e transporte de pequeno e médio porte, todos inócuos;
- c) indústria de pequeno e médio porte e inócuo;
- d) residência unifamiliar de baixa densidade e residência multifamiliar de baixa e média densidades.

IV - Zona Comercial - 4 (ZC-4):

- a) usos permitidos nas letras "a" e "b" do item III deste artigo; e,
- b) residência unifamiliar de baixa densidade, e residência multifamiliar de baixa, média e alta densidades.

V - Zona Comercial - 5 (ZC-5):

- a) comércio local, comércio secundário e comércio principal, todos de pequeno, médio e grande porte e inócuos;
- b) serviço profissional, serviço de natureza social e serviço de armazenagem e transporte, todos de pequeno, médio e grande porte e inócuos;
- c) indústria de pequeno e médio porte e inócuo;
- d) residência unifamiliar de baixa densidade.

VI - Zona Comercial - 6 (ZC-6):

- a) usos permitidos nas letras "a", "b" e "c" do item V deste artigo, sendo os usos das letras "a" e "b" nocivos, além de inócuos; e,
- b) residência indispensável, como de zeladores.

VII - Zona Comercial - 7 (ZC-7):

- a) comércio local, de pequeno porte, inócuo e nocivo, e, comércio secundário de pequeno, médio e grande porte, nocivo ou perigoso;



- b) serviço profissional e serviço de armazenagem e transporte, ambos de pequeno, médio e grande porte, nocivos ou perigosos;
- c) indústria de pequeno porte, nociva ou perigosa;
- d) residência indispensável, como de zelador.

SEÇÃO IV

ZONA INDUSTRIAL

ART. 37 - A Zona Industrial destina-se a atividades do setor secundário, e caracteriza-se pelo uso predominantemente industrial.

ART. 38 - Subdivide-se a Zona Industrial conforme a natureza, o porte e o grau de compatibilidade da atividade industrial permitida; os modelos de assentamento; e outros usos permitidos, em: Zona Industrial - 1 (ZI-1); Zona Industrial - 2 (ZI-2); Zona Industrial - 3 (ZI-3); e Zona Industrial - 4 (ZI-4).

ART. 39 - Os usos permitidos na Zona Industrial são:

I - Zona Industrial - 1 (ZI-1):

- a) comércio local de pequeno porte e comércio secundário de pequeno, médio e grande porte, todos inócuos;
- b) serviço profissional e serviço de natureza social de pequeno porte, e serviço de armazenagem e transporte de pequeno, médio e grande porte, todos inócuos;
- c) indústria de pequeno e médio porte, inócuas.

II - Zona Industrial - 2 (ZI-2):

- a) comércio local de pequeno porte e comércio secundário de grande porte, todos inócuos ou nocivos;
- b) serviço profissional e serviço de natureza social de pequeno porte e serviço de armazenagem e

e transporte de pequeno, médio e grande porte, co
dos in^ocuos ou nocivos;

c) ind^ustria de pequeno, médio e grande porte, in^o
cua ou nociva.

III - Zona Industrial - 3 (ZI-3):

a) comércio local de pequeno porte, in^ocuo ou noci-
vo;

b) serviço profissional de pequeno porte e serviço
de armazenagem e transporte de grande porte, todos
in^ocuos ou nocivos;

c) ind^ustria de pequeno, médio e grande porte, in^o
cua ou nociva.

IV - Zona Industrial - 4 (ZI-4):

a) comércio local de pequeno porte, in^ocuo ou noci-
vo;

b) serviço de armazenagem e transporte de pequeno,
médio e grande porte, nocivo ou perigoso;

c) ind^ustria de pequeno, médio e grande porte, noci-
va ou perigosa.

Parágrafo único - Em todas as zonas previstas neste arti-
go, são permitidas residências indispensáveis, como as de zeladores.

SEÇÃO V

ZONA PORTUÁRIA

ART. 40 - A Zona Portuária destina-se a atividades de pa-
tureza portuária, e caracteriza-se pelo uso estritamente portuário, s^o -
sendo permitidos outros usos necessários ou convenientes a esta atividade.

ART. 41 - Subdivide-se a Zona Portuária, conforme a natureza da carga ou atividade, e conforme os outros usos permitidos, em: Zona Portuária - 1 (ZP-1); Zona Portuária - 2 (ZP-2); Zona Portuária - 3 (ZP-3); e, Zona Portuária - 4 (ZP-4).

ART. 42 - Os usos permitidos na Zona Portuária são:

- I - Zona Portuária - 1, de cargas gerais, (ZP-1):
 - a) comércio local de pequeno porte e comércio secundário de médio e grande porte, todos inócuos ou nocivos;
 - b) serviço de armazenagem e transporte de médio e grande porte, inócuo ou nocivo.
- II - Zona Portuária - 2, de cargas perigosas, (ZP-2):
 - a) comércio local de pequeno porte, inócuo ou nocivo, e comércio secundário de médio e grande porte, perigoso;
 - b) serviço de armazenagem e transporte de médio e grande porte, perigoso.
- III - Zona Portuária - 3, de porto e estaleiro, (ZP-3):
 - a) comércio local de pequeno porte, inócuo ou nocivo;
 - b) indústria de médio e grande porte, inócua ou nociva.
- IV - Zona Portuária - 4, de cargas específicas, (ZP-4):
 - a) comércio local de pequeno porte, e comércio secundário de médio e grande porte, todos inócuos ou nocivos;
 - b) serviço de armazenagem e transporte de médio e grande porte, inócuo ou nocivo;
 - c) indústria de médio e grande porte, inócua ou nociva.

Parágrafo Único - Em todas as zonas previstas neste artigo são permitidas residências indispensáveis, como de zeladores.

SEÇÃO VI

ZONA TURÍSTICA

ART. 43 - Zona Turística é caracterizada pelo fluxo de - pessoas com permanência predominantemente transitória; fluxo este motivado pela existência de atrativos ou atividades relacionadas com a recreação, o lazer e a cultura.

ART. 44 - Subdivide-se a Zona Turística conforme o tipo - de habitação permitido; a densidade; a natureza, o porte e o grau de compatibilidade do comércio e serviços permitidos; e, outros usos permitidos, em: Zona Turística - 1 (ZT-1); Zona Turística - 2 (ZT-2); e, Zona Turística - 3 (ZT-3).

ART. 45 - Os usos permitidos na Zona Turística são:

I - Zona Turística - 1 (ZT-1):

- a) comércio local de pequeno porte, inócuo;
- b) prestação de serviço voltada para o desenvolvimento da atividade turística, baseada em projeto específico que demonstre a sua compatibilidade e necessidade;
- c) residência para zeladores, com área construída igual ou inferior a 60 m² (sessenta metros quadrados).

II - Zona Turística - 2 (ZT-2):

- a) usos permitidos nas letras "a" e "b" do item I - deste artigo; e,
- b) comércio principal de pequeno porte, inócuo;
- c) residência unifamiliar e residência multifamiliar de baixa densidade;
- d) indústria de pequeno porte, inócuo.

III - Zona Turística - 3 (ZT-3):

- a) comércio local de pequeno, médio e grande porte, e, comércio principal de pequeno e médio porte, to dos inócuos;
- b) serviço profissional de pequeno e médio porte; - serviço de natureza social de pequeno, médio e gran de porte; e serviço de armazenagem e transporte de pequeno porte; todos inócuos;
- c) indústria de pequeno porte, inócuas;
- d) residência unifamiliar e residência multifamiliar, todas de baixa e média densidades.

SEÇÃO VII

ZONA HORTIGRANJEIRA

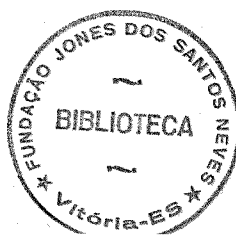
ART. 46 - A Zona Hortigranjeira caracteriza-se pelo uso predominantemente relacionado com a produção primária.

ART. 47 - Os usos permitidos na Zona Hortigranjeira são:

I - Zona Hortigranjeira - 1 (ZH-1):

- a) comércio local de pequeno porte e inócuo;
- b) serviço profissional de pequeno e médio porte e serviço de natureza social de pequeno, médio e gran de porte, todos inócuos;
- c) indústria de pequeno porte e inócuas;
- d) residência unifamiliar de baixa densidade.

ART. 48 - Os lotes da zona Hortigranjeira não poderão ter menos de 3.000 m² (três mil metros quadrados), e as edificações neles as sentadas não poderão ocupar mais de 10% (dez por cento) da área.



SEÇÃO VIII

ZONA DE USO ESPECIAL

ART. 49 - Zona de Uso Especial (ZE) é caracterizada por áreas urbanas onde se deve preservar:

- I - Paisagem de elementos construídos, como:
 - a) construções ou conjuntos ambientais de interesse histórico, artístico ou cultural;
 - b) locais de particular beleza paisagística.
- II - Paisagem com predominância de elementos naturais.
- III - Aspectos ecológicos, como:
 - a) áreas ou parques destinados a preservação ou estudo da flora ou da fauna;
 - b) área de proteção dos mananciais hídricos, faixas de proteção sanitária dos rios, lagoas, canais, vales úmidos e secos; e,
 - c) faixa de proteção às praias que permitam sua maior e melhor utilização para fins de recreação e lazer.

Parágrafo Único - A Zona de Uso Especial deve ser ^{estabelecida} ~~estabelecida~~ Prioritariamente em relação às demais zonas.

ART. 50 - Subdivide-se a Zona de Uso Especial conforme a densidade, as atividades permitidas e os modelos de assentamento, em:

- I - Zona de Uso Especial - 1 (ZE-1); considerada área - de reserva natural, que terá seu uso regulado por projeto oficial específico ou baseado em lei específica, que assegure a característica de uso para fim de preservação;

II - Zona de Uso Especial - 2 (ZE-2), considerada área - de proteção de cursos d'água, nascentes, praias, vales úmidos e secos, e de proteção ambiental entre - ~~zonas~~ zonas.

III - Zona de Uso Especial - 3 (ZE-3), considerada área - de preservação de monumentos de interesse histórico, artístico, cultural e paisagístico.

Parágrafo Único - Nos usos previstos no item II deste ar-

tigo:

I - a faixa de proteção sanitária terá a largura de - 50 m (cinquenta metros) nos vales úmidos, e 12 m - (doze metros) nos vales secos, sendo sempre metade para cada lado do talvegue natural;

II - a faixa de proteção ambiental entre as ~~zonas~~ zonas terá a largura mínima de 150 m (cento e cinquenta metros).

ART. 51 - Os usos permitidos na Zona de Uso Especial são:

I - Zona de Uso Especial - 1 (ZE-1):

a) atividade voltada para o estudo; pesquisa e preservação da flora e da fauna;

b) atividade voltada para a recreação e o lazer, objeto de projeto específico, compatível com a finalidade da zona.

II - Zona de Uso Especial - 2 (ZE-2):

a) equipamentos, edificações e áreas verdes relacionados com a recreação e o lazer, baseados em projetos específicos que demonstrem sua compatibilidade e necessidade;

b) rede viária transversal e vias longitudinais para pedestres;

c) redes de água, esgoto, telefone e eletricidade;

d) estações elevatórias de esgotos.

III - Zona de Uso Especial - 3 (ZE-3):

a) usos compatíveis com a zona, avaliado o grau de compatibilidade pela Delegacia Estadual do Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural - (IPHAN) e/ou pelo órgão técnico do Conselho de Desenvolvimento Integrado da Grande Vitória - CODIVIT.

ART. 52 - Nos usos previstos no artigo anterior são proibidos o lançamento de efluentes de esgoto sem tratamento, o lançamento de lixo ou qualquer outro tipo de uso não permitido.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

SEÇÃO ÚNICA

ART. 53 - A ocupação de qualquer imóvel dependerá de Alvará de Localização e Uso, expedido pela Prefeitura, no qual serão estabelecidas as categorias de uso para as quais o imóvel é licenciado.

ART. 54 - A alteração de Projetos de Edificação, sujeita -se ao disposto na presente lei.

ART. 55 - O órgão técnico do Conselho de Desenvolvimento - Integrado de Vitória e, para os efeitos desta lei, a Fundação Jones dos Santos Neves (aprovada pela Lei nº 3.043 de 31 de dezembro de 1975), sendo que, a sua competência poderá ser transferida a outro órgão congênere.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ART. 1º - Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Parágrafo Único - O prazo máximo admitido para o início de obra de edificação, abrangida pelo disposto neste artigo é de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

ART. 2º - Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à publicação desta lei, bem como, nos projetos de edificação enquadrados nas disposições do artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que implique em aumento de área construída, majoração do número de unidades habitacionais, mudança da destinação da edificação ou agravamento da desconformidade do projeto, a não ser que as alterações tenham por objeto o seu pleno enquadramento nas disposições desta lei.

ART. 56 - Fazem parte integrante desta lei o Glossário (anexo I), o Quadro de Usos (anexo II), e o Quadro de Modelos de Assentamento (anexo III), que contêm as definições e elementos gráficos necessários ao cumprimento e execução desta lei.

ART. 57 - Revogam-se as disposições em contrário.

ART. 58 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

- *acrêscimo* - ou ampliação, é o aumento da taxa de ocupação ou do coeficiente de aproveitamento de uma edificação.
- *afastamento de fundo* - é a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundo do lote.
- *afastamento frontal* - ou recuo, é a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.
- *afastamento lateral* - é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote.
- *alinhamento* - é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.
- *ampliação* - ver acréscimo.
- *área bruta do pavimento* - é a soma das áreas úteis, com as áreas das secções horizontais e das paredes que separam os compartimentos.
- *área institucional* - é a área destinada a atividades voltadas para serviços e equipamentos públicos ou de utilidade pública.
- *área livre* - é a superfície não edificada do lote, ou terreno.

- *área total da edificação* - é a soma das áreas brutas dos pavimentos.
- *área útil* - é a área do piso de um compartimento.
- *área verde* - é a área livre, de caráter permanente, com vegetação, destinada à recreação e ao lazer.
- *casa geminada* - é a edificação que tendo paredes comuns, constitui uma unidade arquitetônica para abrigo de duas unidades familiares.
- *coeficiente de aproveitamento* - é a relação entre a área total edificada, e a área do lote.
- *construção* - é a conjugação de materiais e de atividades empregados na execução de um projeto de engenharia.
- *densidade* - é a concentração de população em uma determinada área.
- *dependência* - é a parte isolada, ou não, de uma habitação, com utilização permanente ou transitória sem constituir unidade habitacional independente.
- *edificação* - é uma espécie do gênero construção, destinada a uma utilização humana pessoal.
- *estacionamento* - é o espaço descoberto destinado a veículos - (ver garagem).
- *fachada* - é a face externa de uma edificação.
- *frente de lote ou testada* - é a divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.
- *fundo de lote* - é a divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta ou não contígua à testada.

- *garagem* - é a área coberta e fechada destinada a guarda de veículos.
- *logradouro público* - é toda a superfície, oficialmente reconhecida como de trânsito público ou de utilização da população.
- *lote* - é a parcela de terreno com frente para logradouro público, e em condições de receber uma edificação.
- *passeio* - parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres
- *pavimento* - conjunto de compartimentos de uma edificação situados num mesmo piso, excetuados o subsolo, a sobre-loja e o pilotis.
- *pavimento térreo* - ou primeiro pavimento, é aquele cujos planos horizontais do piso, coincidam em pelo menos um ponto, com o nível do passeio, quando a edificação for construída no alinhamento. No caso de edificação recuada, o pavimento térreo deverá coincidir com o nível do terreno natural, em pelo menos um ponto.
- *pilotis* - é o espaço livre, sob a edificação, resultante do emprego de pilares.
- *recuo* - ver afastamento frontal.
- *setor* - é a esfera, ramo ou âmbito de classificação de atividades.
- *setor primário* - é caracterizada pela exploração de recursos naturais.
- *setor secundário* - é caracterizado pela transformação de bens.
- *setor terciário* - é caracterizado pela prestação de serviços.
- *sobre-loja* - é o compartimento, acima da loja da qual faz parte integrante, que não caracterize um segundo pavimento.

- *sub-solo* - é a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, ou ao do terreno circundante, no todo ou em parte.
- *talvegue* - é o lugar geométrico dos pontos de menor cota de um vale ou terreno.
- *taxa de ocupação* - é a relação entre a projeção horizontal da área edificada, e a área do lote.
- *testada* - ver frente de lote.
- *vias longitudinais* - são as vias paralelas à maior dimensão da faixa de terreno.
- *vias transversais* - são as vias perpendiculares à maior dimensão da faixa de terreno.
- *zona* - é a região ou área que se caracteriza por determinado tipo de uso ou atividade.

