

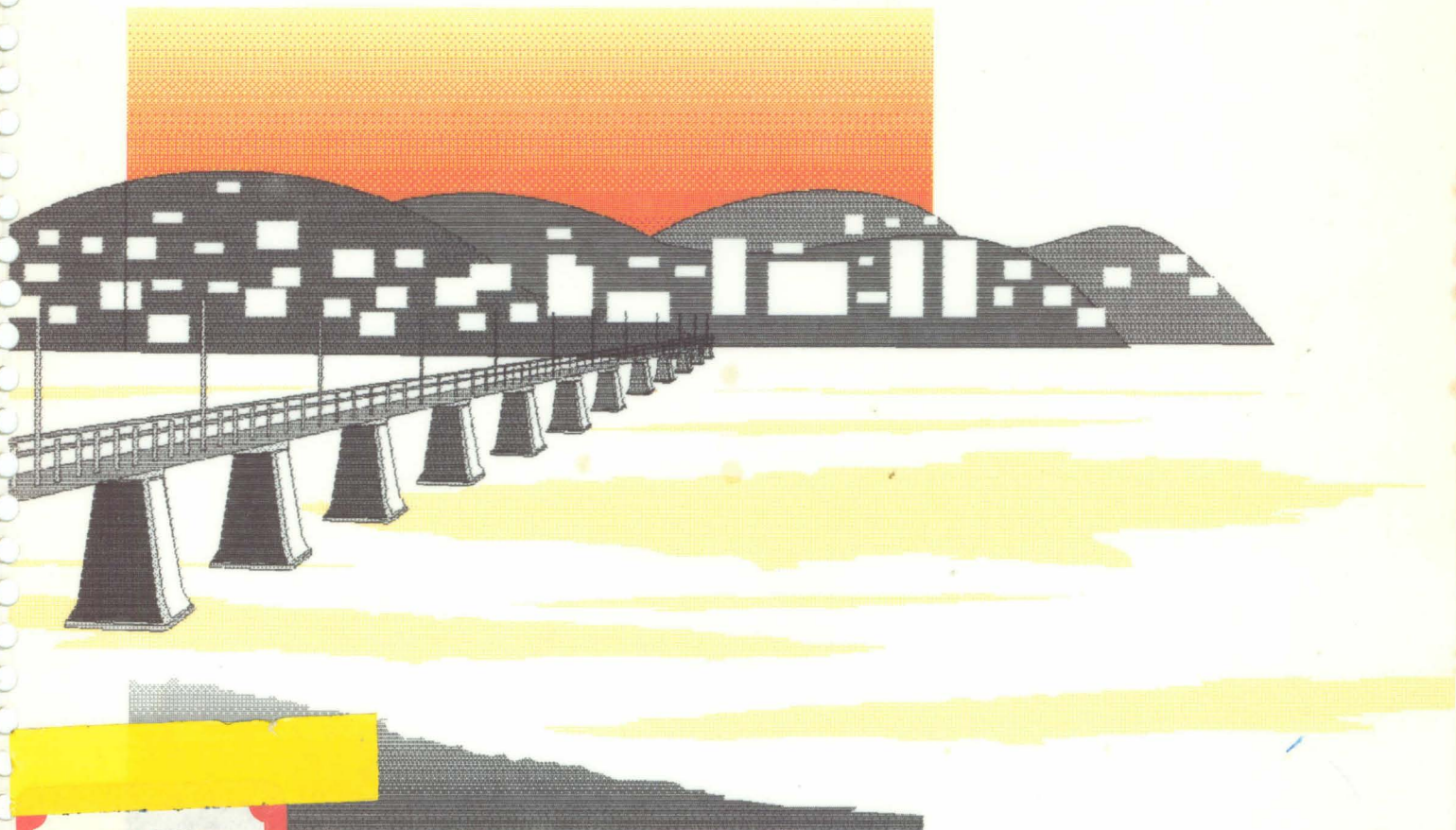
IJ00869
10413/96
ex.2

ESPIRITO SANTO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Estado de Ações Estratégicas e Planejamento



**ANTEPROJETO DE LEI
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO**

PDU COLATINA



IJ00869
10413/96
ex.2

DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE COLATINA

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE AÇÕES ESTRATÉGICAS E PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO
DE COLATINA**

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
BIBLIOTECA

Dezembro/95

**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO
DE COLATINA**

7100 869
711.8098152044
159 a
10413 196
ex 2

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Vitor Buaiz

**SECRETARIA DE ESTADO DE AÇÕES ESTRATÉGICAS
E PLANEJAMENTO**
Magno Pires da Silva

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
Fernando Lima Sanchotene

PREFEITO MUNICIPAL DE COLATINA
Antonio Thadeu Tardin Giuberti

COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVA FINANCEIRA

Julia Maria Demoner

COORDENAÇÃO TÉCNICA

André Tomoyuki Abe

COORDENAÇÃO GERAL DO PDU DO MUNICÍPIO DE COLATINA

Robson Luiz Pizziolo - Geógrafo do IJSN

Francisco Hermes Lopes - Coordenador de Planejamento e Orçamento da PMC

EQUIPE TÉCNICA - IJSN - (execução de maio à dezembro/95)

Carmem Júlia Barcelos de Noé - Arquiteta

Márcia Zanotti - Arquiteta

Maria Cristina Charpinel Goulart - Advogada

EQUIPE DE APOIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA

José Afonso Costa Coelho - Desenhista Projetista

Kelly de Almeida Guariento Marques - Arquiteta

Jonacir Caliari de Souza - Desenhista Projetista

Robson Fernando Campos - Desenhista

José Idelfonso de Oliveira Filho - Desenhista Projetista

SUMÁRIO

TÍTULO I DO PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO III DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR URBANO

TÍTULO II DO PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE COLATINA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO III DO PLANEJAMENTO E DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II - DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

Subseção I - Das Disposições Gerais

Subseção II - Das Categorias de Uso

Subseção III - Das Zonas de Uso

Subseção IV - Do Controle Urbanístico

Subseção V - Dos Postos de Abastecimento de Veículos

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO V DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO

TÍTULO III

DA S DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANNEXOS

- ANEXO 1 - Classificação das Atividades por Categorias de Uso**
- ANEXO 2 - Tabela de Índices Urbanísticos**
- ANEXO 3 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos, e Carga e Descarga de Mercadorias**
- ANEXO 4 - Mapa do Zoneamento Urbanístico.**
- ANEXO 5 - Mapa do Sistema Viário Básico**

A ESTRUTURA ADMINISTRATIVA E O CONSELHO:

As soluções propostas têm que ser compatíveis com os recursos locais e sua capacidade de mobilização. Trata-se, na verdade, de reconhecer que a factibilidade das medidas planejadas está relacionada com os recursos disponíveis para implementá-las e que tais medidas sómente se consubstanciarão se for instituído um aparato burocrático que vise:

- a busca do melhor acoplamento entre o que está sendo preconizado e a estrutura administrativa já existente;
- a execução dos ajustes viáveis necessários em tais estruturas de modo que se torne institucionalmente visível a implementação das soluções;
- a promoção de integração das medidas, pois trata-se de um processo de treinamento e mobilização que não pode ser esquecido;
- por último, com o intuito de dinamizar de fato a descentralização e a participação efetiva dos vários segmentos da população, o plano foi contemplado com a institucionalização de um Conselho (Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano) que assegure o acesso direto dos grupos organizados às decisões, ao controle sobre sua execução, fundamental para a efetiva implantação das medidas preconizadas nas leis urbanísticas, garantindo assim a continuidade no processo de planejamento.

PROJETO DE LEI Nº

**DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO
NO MUNICÍPIO DE COLATINA INSTITUI O PLANO
DIRETOR URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Colatina, Estado do Espírito Santo APROVA e o Prefeito Municipal SANCIONA e PROMULGA a seguinte lei:

TÍTULO I DO PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A ação governamental da Administração Municipal de Colatina relativamente ao desenvolvimento urbano do Município, será objeto de planejamento e coordenação permanente, visando estabelecer as diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos que serão aplicados no controle de crescimento e ordenamento urbano.

Art. 2º. O Plano Diretor Urbano é o instrumento básico da política de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano do Município, tendo como princípios fundamentais a melhoria da qualidade de vida da população e o cumprimento das funções da cidade e da propriedade.

Art. 3º. O planejamento urbano do Município de Colatina terá por finalidade promover e ordenar o desenvolvimento físico-urbano municipal, com base nas condições sócio-econômicas locais e regionais e compreenderá as disposições constantes desta lei, além da elaboração, atualização e acompanhamento da aplicação dos seguintes instrumentos técnicos legais básicos:

- I - Lei de Perímetro Urbano;
- II - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III - Código de Obras;

IV - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Art. 4º. Com o intuito de coordenar ações intergovernamentais, o Município de Colatina poderá firmar consórcios, convênios, acordos com órgãos e instituições de caráter em nível federal, estadual e municipal, com a iniciativa privada, com o objetivo de unir esforços e recursos para a promoção do desenvolvimento urbano do Município, a teor do Art. 182 da Constituição Federal.

Art. 5º. O Município de Colatina articular-se-á com os demais municípios do Norte do Estado, mediante consórcios, convênios, acordos entre os órgãos e entidades de suas administrações diretas ou indiretas, visando o planejamento integrado do desenvolvimento urbano, mediante:

- I - a utilização comum de equipamentos urbanos;
- II - a proteção ambiental;
- III - a programação, instalação, exploração e administração de serviços comuns.

CAPÍTULO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

Art. 6º. Fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, cuja estruturação e funcionamento serão regulados através de Decreto do Executivo Municipal, observado o disposto na presente lei.

Art. 7º. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano:

- I - instituir processos permanentes e sistematizados de atualização da lei de uso e ocupação do solo;
- II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução dos planos e programas atinentes ao desenvolvimento urbano do Município e promover a integração dos Planos e Programas Setoriais;
- III - modernizar as estruturas e procedimentos dos órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta objetivando:

a) o contínuo aperfeiçoamento e maior eficácia na execução dos planos e programa de desenvolvimento urbano;

b) assegurar à comunidade orientação clara e precisa sobre a aplicação da legislação urbanística;

c) descentralização dos serviços, buscando a criação de sistema integrado de informações, ligado à postos de atendimento e prestação de serviços à população;

d) a continuidade do processo de planejamento e coordenação das atividades governamentais.

Art. 8º. O Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, será estruturado tendo como órgão central a Coordenadoria Municipal de Planejamento e Orçamento Municipal e como órgão consultivo e de integração, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

CAPÍTULO III DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 9º. Fica instituído o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano - CMPDU órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e propor medidas para a concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano - PDU.

Parágrafo único. As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, no âmbito de sua competência serão consideradas como resoluções, sujeitas à homologação pelo chefe do Executivo Municipal.

Art. 10. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano:

I - orientar a aplicação da legislação municipal, atinente ao desenvolvimento urbano, dando-lhe interpretação uniforme e adequada;

II - assessorar na formulação de projetos de lei, oriundo do Executivo, e decretos necessários à atualização e complementação do Plano Diretor;

III - formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município;

IV - promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal, acompanhando a execução do Plano Diretor, em especial quando do estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica da:

- a) ordenação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano;
- b) prioridades para a ação governamental.

V - participar da elaboração e execução do Plano Diretor Urbano e dos demais programas e projetos atinentes ao desenvolvimento urbano;

VI - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;

VII - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;

VIII - elaborar o seu Regimento Interno.

Art. 11. O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano é composto de membros, designados pelo Prefeito Municipal, observada a seguinte proporção:

I - pela Administração Municipal:

- a) Secretaria Municipal de Obras e Transportes - SEMOTRAN;
- b) Coordenadoria Municipal de Planejamento e Orçamento - COM-PLAN;
- c) Serviço Autônomo de Meio Ambiente e Limpeza Urbana - SAMAL.

II - pela Administração Estadual e pela Administração Federal:

- a) Empresa Luz e Força Santa Maria - ELFSM;
- b) Telecomunicações do Espírito Santo - TELEST;
- c) Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;
- d) Escola Técnica Federal - ETEFES.

III - pelas Entidades privadas de Interesse Público:

- a) Associação de Engenheiros de Colatina;

VI - estabelecer mecanismos de participação comunitária no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução.

Art. 15. Para consecução dos objetivos referidos no artigo 14, serão observadas as seguintes diretrizes:

I - dimensionamento da capacidade de adensamento das áreas urbanizadas ou em vias de ocupação, visando a organização das atividades e racionalização das obras de infra-estrutura;

II - condicionamento da ocupação do solo através de índices de controle urbanístico das edificações;

III - controle da distribuição e implantação das atividades na cidade através do zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV - definição de áreas que não devem ser urbanizadas;

V - definição de áreas objeto de programas de revitalização, regularização e urbanização específica;

VI - reserva de áreas necessárias à preservação do patrimônio cultural, nomeadamente o patrimônio histórico, ambiental, paisagístico e a proteção de ecossistemas de importância ecológica;

VII - incremento e fortalecimento dos centros locais e de bairros, de comércio e serviço para o abastecimento e atendimento da população;

VIII - definição das medidas necessárias para prevenir ou corrigir os inconvenientes da poluição e da contaminação do meio ambiente;

IX - previsão de ampliação do sistema viário básico e estabelecimento de hierarquização viária, com fixação de normas e padrões;

X - disciplinamento do parcelamento do solo urbano;

XI - compatibilização e sistematização das informações produzidas pela administração do Município, aplicáveis ao planejamento urbano.

Art. 16. Consideram-se como parte integrante desta lei as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de I (um) a V (cinco), com o seguinte conteúdo:

a) Anexo 1 - Classificação das Atividades por Categorias de Uso.

b) Anexo 2 - Tabela de Índices Urbanísticos:

- 2.1 - ZR1 - Zona Residencial 1/01 e Zona Residencial 1/02;
- 2.2 - ZR2 - Zona Residencial 2/01 e Zona Residencial 2/02;
- 2.3 - ZR3 - Zona Residencial 3;
- 2.4 - ZR4 - Zona Residencial 4/01 e Zona Residencial 4/02;
- 2.5 - ZR5 - Zona Residencial 5;
- 2.6 - ZUD1 - Zona de Usos Diversos 1;
- 2.7 - ZUD2 - Zona de Usos Diversos 2;
- 2.8 - ZUD3 - Zona de Usos Diversos 3;
- 2.9 - ZI1 - Zonas Industrial 1 e Zona Industrial 2;
- 2.10 - AOE - Áreas com Ocupação Especial;
- 2.11 - ZE1 - Zona Especial 1;
- 2.12 - ZE2 - Zona Especial 2;
- 2.13 - ZE3 - Zona Especial 3;
- 2.14 - ZN1 - Zona Natural 1;
- 2.15 - ZN2 - Zona Natural 2;
- 2.16 - Índices de Controle Urbanístico para o uso comércio, serviço e industrial especial.

c) Anexo 3 - Tabela de áreas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, e carga e descarga de mercadorias;

d) Anexo 4 - Vias Identificadas para Implantação de Atividades;

e) Anexo 5 - Mapa do Zoneamento Urbanístico.

CAPÍTULO II

DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 17. O Plano Diretor Urbano - PDU - terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

Art. 18. O Plano Diretor Urbano poderá ser alterado, mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano ou do Executivo Municipal.

Art. 19. Ressalvando o disposto nos artigos 20 e 21, as revisões atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano far-se-ão mediante lei.

Art. 20. Far-se-ão mediante decreto do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - a definição de empreendimentos de impacto (Art. 93);

II - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie (Art. 37 e Parágrafo único);

III - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente (Art. 64 e Parágrafo único);

IV - alteração do afastamento nas hipóteses do Art. ;

V - a inclusão de novas atividades, ainda não prevista nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 1.

Art. 21. Far-se-à mediante Resolução do Conselho Municipal de Plano Diretor Urbano, homologada por ato do Executivo Municipal, as seguintes revisões:

I - os ajustes dos limites das Zonas de Uso (Art. 39);

II - a alteração do valor e do local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos (Art. 73);

Art. 22. Não são consideradas revisões do Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, homologadas por ato do Executivo Municipal, que tenham por objeto:

SEÇÃO II DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 26. O zoneamento urbanístico estabelece as categorias de uso e respectivas zonas, em função das quais são estabelecidas os diversos índices de controle da ocupação do solo.

Subseção II Das Categorias de Uso

Art. 27. As categorias de uso agrupam as atividades urbanas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento.

Art. 28. Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - uso residencial;

II - uso comercial;

III - uso de serviço;

IV - uso industrial.

Art. 29. O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 30. O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviço, que devido às suas características são consideradas como local, de bairro, principal e especial.

Parágrafo único. Considera-se como:

I - Local - atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas residenciais, que não causam incômodos significativos à vizinhança ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

II - De bairro - atividades de médio porte compatíveis com o uso residencial que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III - Principal - atividades de grande porte, não compatíveis com o uso residencial e que atraem tráfego pesado e intenso;

IV - Especial - atividades urbanas peculiares que, pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação.

Art. 31. O uso industrial compreende:

I - indústrias de pequeno porte ou de médio porte - são aquelas compatíveis com o uso residencial, e instaladas em edificações de pequeno e médio porte;

II - indústrias de grande porte - são aquelas compatíveis com os usos de comércio e de serviços instaladas em edificações de pequeno, médio ou grande porte;

III - indústrias especiais - são aquelas não compatíveis com o uso residencial e que exigem um controle ambiental rigoroso, instaladas em edificações de pequeno, médio ou grande porte.

Art. 32. O agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida nesta Subseção, é o constante do Anexo 1.

§ 1º. As atividades que não constam do Anexo 1 deverão ser enquadradas nas categorias de uso definidas nesta Subseção, mediante proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

§ 2º. Para a aprovação do projeto de construção da edificação deverá ser indicada a classificação de usos referida nos artigos 29, 30 e 31 desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à zona de uso de sua localização, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento e pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente.

Art. 33. A aprovação municipal para a implantação do uso comercial, de serviço e industrial especiais será precedida de análise pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único. A análise referida no "caput" deste artigo deverá considerar, especialmente, os seguintes aspectos:

I - adequação à zona de uso de implantação da atividade;

II - efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente;

III - ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação ao tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

Art. 34. Quanto à qualidade da ocupação do solo os usos podem ser considerados permitidos, tolerados e proibidos.

§ 1º. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de uso de sua implantação.

§ 2º. O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona de uso de sua implantação.

§ 3º. O uso tolerado, que compreende as atividades que não comprometem de modo relevante a zona de uso onde se localizam, deverá atender condições específicas para sua implantação, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 35. Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;

II - a mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;

III - a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas à atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de sua implantação, as quais impliquem no aumento do exercício de atividades consideradas como de uso proibido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ou das obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho, ou destinadas a atividades de lazer e de recreação.

Art. 36. A classificação das atividades de uso permitido segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação é a constante do Anexo 1.

Art. 37. A implantação de atividades, consideradas como potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie, deverá ser previamente analisada pelo órgão municipal competente, para efeito de concessão do respectivo Alvará de Licença.

Parágrafo único. A definição das atividades referentes no "caput" deste artigo será regulamentada por ato do Executivo Municipal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência desta Lei.

Subseção III Das Zonas de Uso

Art. 38. Para efeito desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes do Anexo 5:

- I - Zona Residencial 1, 2, 3, 4 e 5;
- II - Zona de Usos Diversos 1, 2 e 3;
- III - Zona Industrial 1 e 2;
- IV - Zonas Naturais 1 e 2;
- V - Zonas Especiais 1, 2, 3 .

Art. 39. Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento com vistas a:

- I - maior precisão de limites;
- II - obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração em razão de:
 - a) ocorrência de elementos naturais e outros fatores bio-físico condicionantes;
 - b) divisas de imóveis;
 - c) sistema viário.

§ 1º. Os ajustes de limites a que se refere o "caput" deste artigo serão procedidos por proposta do CMPDU, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 2º. No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas, este será definido pelo eixo da via.

§ 3°. Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite as linhas de divisas de fundos dos terrenos limediros à via onde se localiza.

§ 4°. Excetuam-se do disposto no § 3° deste artigo, os seguintes casos:

a) quando o terreno não possuir divisa de fundos por ser lote de esquina, o limite a ser considerado será a divisa lateral oposta à maior testada para a via onde se localiza o lote;

b) quando o terreno possuir duas frentes, por ser central de quadra ou possuir três frentes por ser de esquina, o limite a ser considerado será a divisa oposta à testada do lote com a via de maior hierarquia funcional.

Art. 40. Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.

Art. 41. As Zonas Residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial e foram classificadas em função da densidade populacional, intensidade de uso e característica de ocupação do solo, em:

- I - Zona Residencial 1 (ZR1);
- II - Zona Residencial 2 (ZR2);
- III - Zona Residencial 3 (ZR3);
- IV - Zona Residencial 4 (ZR4);
- V - Zona Residencial 5 (ZR5);

Art. 42. As Zonas de Usos Diversos caracterizam-se como áreas onde se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços, e foram classificadas em:

- I - Zona de Usos Diversos 1 (ZUD1);
- II - Zona de Usos Diversos 2 (ZUD2);

III - Zona de Usos Diversos 3 (ZUD3).

Art. 43. As Zonas Industriais caracterizam-se, no Município, como as áreas situadas nos bairros Barbados, Sossego e Aeroporto e lindeiras à BR-259, cujo uso é estritamente industrial.

Parágrafo único. A implantação das atividades de uso industrial será permitida somente nas vias identificadas, conforme critérios estabelecidos pelo CMPDU.

Art. 44. As Zonas Naturais (ZN) caracterizam-se como as áreas cuja a ordenação do solo se especifica pela preservação ambiental, correspondendo às Áreas de Interesse Especial (ZN1) e de Preservação Permanente (ZN2) definidas na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 45. As Zonas Naturais 2 (ZN1) são aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no ambiente natural, sendo destinadas a preservação integral dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da flora e da fauna e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa, monitoramento e educação preservacionista, conforme dispuser lei municipal, com base na legislação ambiental vigente.

Art. 46. Compõem as Zonas Naturais 1, as Unidades de Conservação (UC's) e suas respectivas faixas de entorno.

§ 1º. Considera-se Unidade de Conservação os espaços territoriais e seus componentes, inclusive águas jurisdicionais, de domínio público ou privado, legalmente instituídas ou reconhecidas pelo Poder Público, com objetivos e limites definidos, com regime especial de administração, onde se aplicam as garantias de proteção.

§ 2º. As Unidades de Conservação serão circundadas por faixa, visando a proteção paisagística e estética, e a manutenção dos fluxos ecológicos.

§ 3º. A faixa de proteção, de bordadura variável, será estabelecida caso a caso, pelo órgão municipal de meio ambiente, devendo contemplar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da Unidade de Conservação.

Art. 47. Ficam definidas as seguintes áreas com vistas a implantação de Unidades de Conservação:

I - Ilha do Marista;

II - Mata Atlântica da Torre da TELEST;

III - Área Verde do Conjunto Habitacional Columbia;

IV - Área do Horto Florestal;

V - Lagoa do Córrego da Lavra.

Art. 48. Zonas Naturais 2 (ZN2) São aquelas definidas no Art. 2º do Código Florestal (Lei 4771/65) e na Resolução Conama 004/85, destinadas a preservação integral e permanente de seus recursos naturais.

Art. 49. Ficam logo identificadas como Zona Natural 2 as seguintes áreas:

I - os fragmentos florestais de ecossistemas ameaçados ou degradados, independentemente do estágio sucessional;

II - os fragmentos de floresta natural primária ou em estágio avançado de regeneração;

III - as áreas existentes ao longo de qualquer curso d'água desde o nível mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima será de:

a) 30,00m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;

b) 50,00m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;

c) 100,00m (cem metros) para os cursos d'água que tenham mais de 50,00m (cinquenta metros), até 100,00m (cem metros) de largura.

IV - as áreas existentes ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente em faixa marginal, cuja a largura mínima será de:

a) 30,00 (trinta metros) para os que estejam em áreas urbanas;

b) 100,00m (cem metros) para os que estejam em áreas urbanas e se constituem em manancial de abastecimento de água potável.

c) 100,00 m (cem metros) para os que estejam em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50,00 m (cinquenta metros);

d) 100,00 m (cem metros) para represas e hidrelétricas.

V - as margens de nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica, com faixa mínima de 50,00 m (cinquenta metros) e a partir de sua margem, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia de drenagem contribuinte;

VI - a encostas ou partes destas, com declividade superior à 100% (ce, por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus) na sua linha de maior declive;

VII - os pousos das aves de arribação protegidas por convênios, acordos ou tratados assinados pelo Brasil com outras nações.

Parágrafo único. Considera-se ainda de preservação permanente, quando assim declaradas pelo Poder Público, as áreas destinadas a:

- a) atenuar a erosão das terras;
- b) formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e outros;
- c) proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- d) asilar exemplares da fauna e da flora ameaçadas de extinção;
- e) manter o ambiente necessário à vida das populações tradicionais.

Art. 50. O Município, num prazo de 24 (vinte e quatro) meses, fará a identificação, delimitação, demarcação e averbação no registro imobiliário das Zonas Naturais 2 (ZN2) estabelecidas nesta Lei.

Art. 51. Os usos e ocupações existentes nas Zonas Naturais 2, antes da vigência desta Lei, bem como aqueles a serem definidos em planos, programas e projetos específicos para cada zona, poderão ser considerados tolerados, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 52. As Zonas Especiais (ZE) são aquelas para as quais serão estabelecidas uma ordenação especial do uso do solo, condicionada as suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos do Plano Diretor Urbano.

Art. 53. Consideram-se Zonas Especiais 1 (ZE1) os espaços físicos não protegidos pela legislação ambiental vigente, que entretanto, apresentam uma ou mais características com função de proteção da qualidade de vida e do meio ambiente, e correspondem as Áreas de Proteção da Qualidade Ambiental definidas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 1º . Incluem-se nas Zonas Especiais 1 (ZE1):

I - áreas brejosas localizadas no Córrego Barbados, na Lagoa do IBC, no bairro Honório Fraga e na retroárea da Cerâmica Simonassi;

II - leito superior de inundação das margens do Rio Doce nas áreas já ocupadas pela urbanização;

III - áreas com declividade entre 30 a 45º sem cobertura florestal;

IV - áreas no entorno do aeroporto e de complexos e centros industriais;

V - áreas no entorno dos pontos de captação de água para abastecimento público;

VI - áreas ou cinturões verdes de loteamentos e conjuntos habitacionais, quando não enquadrados em outras categorias;

VII - área do atual aterro sanitário;

VIII - áreas contempladas com projetos de recuperação florestal;

IX - qualquer outra área , quando assim declarada pelo Poder Público.

§ 2º . Uso e Ocupação do Solo nas ZE1 será admitido, excepcionalmente, quando necessário a execução de projetos de utilidade pública e de interesse social, mediante parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

Art. 54. As Zonas Especiais 2 (ZE2) correspondem as Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural definidas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, incluindo:

I - as áreas e locais de lazer, recreação e turismo, instituídas na forma desta lei, com base no artigo 21 da Lei Federal nº 6.513, de 20 de dezembro de 1997;

II - as áreas de preservação cultural e de proteção da paisagem urbana, instituída na forma desta Lei;

III - os bens de valor histórico, os sítios arqueológicos e as manifestações culturais, bem como os locais onde ocorram;

IV - as paisagens notáveis;

V - as localidades e os acidentes naturais adequados à prática do lazer ativo ou passivo;

VI - os sítios de interesse para a saúde e segurança pública;

VII - as áreas situadas nos entornos das áreas de preservação permanente a critério do órgão municipal de meio ambiente;

VIII - a área no entorno do Cristo Redentor;

IX - as ilhas fluviais do Rio Doce situadas nos limites do perímetro urbano.

Art. 55. O Município promoverá num prazo de 12 (doze) meses, a identificação e a demarcação das Zonas Especiais 1 (ZE1), bem como, estabelecerá o Regime Urbanístico das Zonas Especiais 2 (ZE2).

Art. 56. As Zonas Especiais 3 (ZE3) incluem todas as áreas remanescentes, ocupadas ou não, para as quais não foram ainda estabelecidos os critérios de uso e ocupação.

§ 1º. O uso e Ocupação das ZE3 será objeto de regulamentação por parte do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, mediante proposta técnica da Secretaria Executiva.

Art. 57. Os espaços físicos, com características especiais e com as normas de uso e ocupação já estabelecidas em outras zonas, não poderão receber outro enquadramento quando da regulamentação de uma ZE3.

Art. 58. A zona ZE3 (Aeroportuária) deverá seguir os critérios de ocupação do uso do solo previamente estabelecidos pelo "Plano de Desenvolvimento do Aeroporto de Colatina" elaborado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC - Ministério da Aeronáutica.

Subseção IV Do Controle Urbanístico

Art. 59. O controle urbanístico é realizado através do estabelecimento de índices que regulam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

Os índices urbanísticos compreendem:

I - quanto à intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito;
- d) altura máxima da edificação.

II - quanto à localização das edificações no terreno de sua implantação:

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

III - quanto à guarda e estacionamento de veículos, e carga e descarga de mercadorias:

- a) número de vagas;
- b) área mínima para carga e descarga.

IV - quanto ao parcelamento do solo:

- a) área mínima do lote;
- b) testada mínima do lote.

Art. 60. Para efeitos desta Lei, os índices urbanísticos são definidos como se segue:

I - coeficiente de aproveitamento é um fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área total de construção;

II - taxa de ocupação é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção de edificação e a área do lote;

III - gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação;

IV - altura máxima da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia;

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES
BIBLIOTECA

V - afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno no alinhamento com a via ou logradouro público;

VI - afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

VII - afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno;

VIII - número de vagas para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento da edificação;

IX - área mínima para carga e descarga de mercadorias é o espaço, para tal fim, que determinadas categorias de uso deverão observar;

X - área e testada mínima de lote estabelece as dimensões mínimas quanto à superfície e ao cumprimento da frente do lote para o parcelamento.

Art. 61. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I - as áreas dos pavimento em subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio nas edificações multifamiliares e de uso misto;

III - as áreas destinadas à guarda de veículos;

IV - áreas de varandas contíguas à sala ou quarto, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;

V - até 20% (vinte por cento) da área total de cada pavimento, desde que esse percentual seja destinado à circulação horizontal e possua largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VI - as áreas destinadas ao pavimento de cobertura para fim residencial, desde que a taxa de ocupação máxima seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do pavimento tipo e o afastamento de frente seja de 3,00 m (três metros) da fachada principal;

VII - central de gás e câmaras de transformação;

VIII - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão, ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno das edificações a serem implantadas nas Zonas Industriais somente serão consideradas as seguintes áreas:

I - ÁREA EDIFICADA - serão consideradas as áreas úteis das construções que se apresentarem cobertas, exceto beiral, projetadas no terreno;

II - ÁREA INDUSTRIAL - serão consideradas as áreas ocupadas pelos equipamentos industriais, embora não cobertas;

III - ÁREA DE PÁTIO - serão consideradas áreas pavimentadas e áreas destinadas a estocagem de matéria - prima e produto acabado;

IV - ÁREAS ESPECIAIS - áreas descobertas ou não necessárias para a realização de determinadas atividades do negócio sem qualquer prejuízo do meio ambiente e sem acarretar problemas de insalubridade para os operários, desde que se comprove através da apresentação de laudo técnico expedido pelos órgãos competentes serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno como área industrial;

§ 2º. Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, as áreas de pátio serão consideradas até 10% (dez por cento) do total das áreas de edificação e das áreas industriais.

Art. 62. No afastamento de frente poderão avançar, os seguintes elementos construtivos:

I - marquises avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

II - balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00m (um metro), a partir do 2º pavimento.

Art. 63. As áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no "caput" deste artigo os seguintes casos:

I - piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como: muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

II - escadarias ou rampas de acesso nas Zonas Residenciais;

III - escadarias de acesso ou rampas para deficientes físicos nas Zonas de Usos Diversos, ocupando no máximo a metade do valor do afastamento;

IV - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público, respeitadas as exigências da legislação municipal quanto à ventilação e iluminação desse pavimento;

V - pérgulas com, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;

VI - central de gás;

VII - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);

VIII - construção de garagens, nas Zonas Residenciais, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento);

Art. 64. Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente exigido para cada zona de uso, com exceção das edificações localizadas nas ZUD 1, 2 e 3.

Parágrafo único. Através de proposição do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano e com base em estudos relativos ao sistema viário, poderão ser indicados:

a) os locais onde as vagas para estacionamento de veículos, obrigatórios ou suplementares às exigidas para a edificação, poderão localizar-se no afastamento de frente;

b) o percentual da testada do lote que poderá ser utilizada como acesso às vagas para estacionamento de veículos.

Art. 65. Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 66. Os lotes de terreno que possuírem testada para qualquer via pública com menos de 4,00m (quatro metros) de largura, ficam dispensados de afastamento frontal.

Art. 67. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas áreas através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, em função de:

I - existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido nesta Lei;

II - melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;

III - adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de Conjuntos Habitacionais já implantados.

Art. 68. É facultada a soma dos afastamentos laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação, com gabarito superior a três pavimentos.

Art. 69. Não é exigido o afastamento lateral para as paredes cegas sem abertura para ventilação e iluminação.

Art. 70. Nos lotes de terreno que se defrontam com encosta, em aclave, de cota superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), será exigido o afastamento de fundos mínimo de 2,00m (dois metros).

Art. 71. É facultada no afastamento de fundos a construção de dependências de garagem desde que não ultrapassem a altura máxima de 3,00 m (três metros).

Art. 72. Nos afastamentos laterais, de fundos e de frente poderão avançar:

I - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

II - beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 77. A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículo é de 2.30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4.50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade residencial, e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo do comprimento mínimo de 4.50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

Art. 78. Nas edificações destinadas ao uso misto, residenciais e comércio ou serviço o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Art. 79. A área e a testada mínima dos lotes exigidas para o parcelamento do solo são estabelecidas nos Anexos 2.1 a 2.16.

Subseção V Dos Postos de Abastecimento de Veículos

Art. 80. Consideram-se postos de abastecimentos os equipamentos destinados à venda de combustíveis para veículos, incluídos os demais produtos e serviços afins, tais como óleos, lubrificantes, lubrificação e lavagem.

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

§ 2º. Em determinadas zonas de uso e nas identificadas por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderá ser vedada a prestação de serviços de lubrificação e lavagem, restringidos os postos de abastecimento a venda de combustível, óleos e lubrificantes.

Art. 81. O Município, através de seus órgãos técnicos, exigirá a adoção de medidas especiais de proteção e isolamento na instalação de postos de abastecimento próximo a estabelecimentos ou áreas de frequência pública intensa, sem prejuízo de observância de normas expedidas pelo Conselho Nacional de Petróleo.

Art. 82. A aprovação municipal para a instalação de postos de abastecimento será precedida de consulta quanto à viabilidade de sua localização.

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

- I - sistema viário e possibilidade de perturbação do tráfego;
- II - possibilidade de prejuízo à segurança, sossego e saúde dos habitantes dos prédios situados em sua vizinhança;
- III - efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 83. A instituição de condomínio por unidades autônomas instituído na forma do artigo 88, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida de acordo com esta Lei e sob a forma de :

- I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;
- II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas só poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com área máxima de 25.000,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 84. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

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

Art. 85. Quando as glebas de terreno, sobre as quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 86. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º. A concessão do "habite-se" para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º. A Prefeitura Municipal, através do órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

I - previsão, no projeto, dos índices urbanísticos atribuídos ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, conforme Anexo 2, desta Lei;

II - cronograma de execução das obras relativas às edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 05 (cinco) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

Art. 87. Na instituição de condomínios por unidades autônomas com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanísticos, constantes do Anexo 2, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

II - quando em glebas ou lotes com área superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados) e igual ou inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - quando em glebas ou lotes com área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

Art. 88. Na instituição de condomínios por unidades autônomas com características de habitação multifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - aplicação, relativamente à edificações, dos índices de controle urbanístico, constante do Anexo 2, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum;

II - quando em glebas ou lotes com área de terreno superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do terreno.

Art. 89. Consideram-se áreas livres de uso comum aquelas destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas à equipamentos urbanos.

Art. 90. Em qualquer zona de uso, na instituição de condomínio por unidades autônomas, fica vedada a execução de obras nos locais onde ocorrerem elementos naturais significativos, em especial vegetação a ser preservada, devendo tais locais serem incluídos nas áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, lazer e recreação.

Art. 91. A instituição de condomínios por unidades autônomas bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem da prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO V DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO

Art. 92. Dependerá do Relatório de Impacto Urbano - RIU, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos, públicos ou privados, que quando instalados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana, ou, ainda, que tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou do espaço natural circulante.

Art. 93. São considerados empreendimentos de impacto, entre outras, a serem definidos por Decreto do Executivo:

I - os empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação ambiental federal, estadual ou municipal vigente;

II - qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas;

III - qualquer empreendimento para fins não residenciais, exceto industriais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados) localizado nas Zonas Residenciais, e com área, computável no coeficiente de aproveitamento, superior a 12.000,00 m² (doze mil metros quadrados), nas demais Zonas de Uso.

Art. 94. O Relatório de Impacto Urbano - RIU deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) sistema viário urbano e de transporte;
- b) infra-estrutura básica;
- c) meio ambiente natural;
- d) padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá exigir do interessado no empreendimento a adoção de medidas de modo a mitigar as conseqüências indesejáveis e a potencializar os possíveis efeitos positivos, além da implantação de melhorias públicas decorrentes da análise do RIU.

Art. 95. A aprovação dos empreendimentos sujeitos ao RIU está condicionada à prévia aprovação deste pelo Poder Público Municipal.

Art. 96. O Relatório de Impacto Urbano - RIU será apreciado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento, e, ainda exigir do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas atenuadoras e compensadoras do impacto previsível.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 97. Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de construção já foi concedido ou requerido anteriormente a esta Lei, terão um prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto, salvo a hipótese prevista no § 1º, do artigo 99 desta Lei.

Parágrafo único. O Alvará de Licença de Construção, ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado anteriormente a esta Lei, deverá ser requerido no prazo de 6(seis) meses, desde que no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

Art. 98. Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida, desde que, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

§ 1º. Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo, aos processos administrativos de modificação do projeto ou de construção, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, os quais são equiparados aos processos administrativos de aprovação de projetos.

§ 2º. O Alvará de Licença de Construção a que se refere este artigo, deverá ser requerido no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da vigência desta Lei.

Art. 99. Consideram-se concluídas as obras de infra-estrutura da construção, a execução das fundações, desde que lançadas de forma técnica-mente adequada ao tipo de construção projetada.

§ 1º. A interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problema de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, poderá prorrogar o prazo referido no parágrafo único, do artigo 97, desta Lei.

§ 2º. As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta nos prazos dentro do qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Licença de Construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 100. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em :

I - aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa da ocupação constantes do projeto aprovado;

II - agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

Art. 101. Os requerimentos de modificação de projetos ou de construções, para os efeitos do artigo 101, somente serão admitidos uma vez, ressalvadas as modificações internas, sem aumento do número de unidades autônomas, e o seu deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes do artigo 97, desta Lei.

§ 1º. Excetua-se do disposto neste artigo os casos decorrentes da necessidade de adequação de projeto aprovado à gleba ou lotes de terrenos ao qual se destina, como a seguir:

I - por motivo de divergências com os assentamentos registraes, a qual tenha sido objeto de processo judicial de dúvida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.

§ 2º. Para os efeitos do disposto do §1º deste artigo, a construção deverá ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar, e concluídas as obras de estrutura no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 102. O projeto de construção terá validade máxima de 5(cinco) anos, contados a partir da data de aprovação.

Art. 103. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de Alvará de Licença de construção, e o projeto deverá ser novamente submetido a análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

Art. 104. As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei, para uso não residencial, poderão ser ocupadas, à critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, por atividades consideradas como de uso permitido na zona de implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

Art. 105. A implantação de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, poderá ser considerada tolerada, à critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, nos casos de comércio e serviço, principal e especial, e indústria de grande porte e especial, e é considerada permitida nos casos de comércio e serviço, local e de bairro, e indústria de pequeno e médio porte.

Art. 106. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Colatina, dezembro de 1995

PREFEITO MUNICIPAL DE COLATINA

ANEXO 1

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

2. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Correspondente a mais de uma habitação lote ou conjunto de lotes.

3. COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 100m².

COMÉRCIO LOCAL

- . Açougue e Casas de Carne;
- . Aparelhos e Estrodomésticos e Electroeletrônicos, inclusive peças e acessórios
- . Armários;
- . Artesanatos, Pinturas e outros Artigos de Arte;
- . Artigos Fotográficos;
- . Artigos para Limpeza;
- . Artigos para Presentes;
- . Artigos Religiosos;
- . Bazar;
- . Bicycletas, inclusive peças e acessórios;
- . Bijouterias;
- . Bomboniere e Doceteria;
- . Boutique e Relojoaria;
- . Brinquedos;
- . Calçados, Bolsas, Guarda-Chuvas;
- . Caldo de Cana e Pastelaria;
- . Charutaria e Tabacaria;
- . Comércio de Artigos de Decoração;
- . Comércio de Artigos de Uso Doméstico;
- . Comércio de Artigos Esportivos e de Lazer;
- . Comércio de gêneros alimentícios. Hortifrutigranjeiros, Açougue - quando agrupados = Kilão;

- . Comércio de tecidos, vestuários, cama, mesa e banho;
- . Cosméticos e Artigos para Cabeleleiro;
- . Discos, Fitas e Congêneres;
- . Farmácia de Manipulação;
- . Farmácia, Drogaria e Perfumaria;
- . Floricultura, Plantas e Vasos Ornamentais e Artigos de Jardinagem;
- . Instrumentos Musicais;
- . Joalheria;
- . Jornais e Revistas;
- . Livraria;
- . Mercadinho e Mercearia - Empório - Supermercado;
- . Ornamentos para Bolos e Festas;
- . Ótica;
- . Padaria, Confeitaria e lanchonete;
- . Papelaria;
- . Peixaria;
- . Produtos Agropecuários, Veterinários e de Lavoura;
- . Quitanda;
- . Relojoaria;
- . Sorveteria;
- . Tecidos;

SERVIÇO LOCAL

- . Alfaiataria;
- . Caixa Automática de Banco;
- . Casa Lotérica;
- . Chaveiros;
- . Clínicas Odontológicas e Médicas;
- . Conserto de Eletrodomésticos;
- . Despachantes e Auto Escola;
- . Empresas de Consultoria e projetos em geral;
- . Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos Eletrônicos;
- . Empresas de Prestação de Serviços de Jardinagem e Paisagismo;
- . Empresas de Publicidade, Propaganda e Comunicação;
- . Empresas de Reprodução de Documentos por qualquer processo;
- . Empresas de Turismo e Passagens;
- . Escola de Datilografia;
- . Escritório de Contabilidade;
- . Escritório de Decoração;
- . Escritório de Profissionais Liberais;
- . Escritório de Projetos de Engenharia, Arquitetura, Paisagismo e Urbanismo;
- . Escritório de Representação Comercial;
- . Estabelecimento de Ensino de Aprendizagem e Formação Profissional;
- . Estabelecimento de Ensino de Línguas;

- . Estabelecimento de Serviços de Beleza e Estética;
- . Estacionamento de Veículos;
- . Estúdios Fotográficos;
- . Fisioterapia;
- . Galeria de Arte e Museus;
- . Imobiliária;
- . Laboratório de Análises Clínicas e Eletricidade Médica;
- . Laboratório Fotográfico;
- . Laboratório de Próteses;
- . Lavanderias;
- . Locadora de Livros;
- . Locadora de Fitas de Video Cassete, Video Games e Similares;
- . Oficina de Costuras;
- . Posto de Atendimento de Serviço Público;
- . Posto de Coleta de Anúncios Classificados;
- . Prestação de Serviço de Atendimento Médico e Correlatos;
- . Prestação de Serviço de Informática;
- . Prestação de Serviços de Reparação e Conservação de Bens Imóveis;
- . Sapateiro;
- . Serviço de Decoração Instalação e Locação de Equipamentos para Festas;
- . Serviços de instalação e Manutenção de Acessórios de Decoração;
- . Serviços Postais, Telegráficos e de Telecomunicações;
- . Tinturarias;
- . Restaurante Self-Service com horário de atendimento diurno e sem música ao vivo;
- . Estabelecimento de Ensino Maternal, Jardim de Infância e Creche com área vinculada à atividade até 300m².

4. COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

Corresponde as atividades listadas como Comércio e Serviço Local, e mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada a atividade até 300m².

COMÉRCIO DE BAIRRO

- . Antiquário;
- . Aparelhos e Instrumentos de Engenharia em Geral;
- . Artigos Ortopédicos;
- . Aves não abatidas;
- . Bar;
- . Churrascaria;
- . Comércio de Animais domésticos e artigos complementares;
- . Comércio de Colchões;
- . Comércio de Gás de Cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros);

- . Empresas, Sociedades e Associações de Difusão Cultural e Artística;
- . Escritório de Administração em Geral;
- . Escritório de Construção Civil em Geral;
- . Escritório de Empresas de Reparação e Instalação de Energia Elétrica;
- . Escritório de Empresa de Transporte;
- . Escritório de Importação e Exportação;
- . Estabelecimento de Cobrança de Valores em Geral;
- . Estabelecimento para Gravação de Sons e Ruídos e Video-Tapes;
- . Estabelecimento de Pesquisa;
- . Hospital, Casas de Saúde, Maternidade;
- . Instalação de peças e Acessórios em Veículos;
- . Jogos Eletrônicos e Similares;
- . Lavagem de Veículos;
- . Marcenaria;
- . Oficina Mecânica - Automóveis;
- . Prestação de Serviço de Estamparia (silck-screen);
- . Salão de Beleza para animais Domésticos;
- . Serviço Promoção, Planos de Assistência Médica e Odontológica;
- . Serviços Gráficos;
- . Serralheria;
- . Correios e Telégrafos;
- . Clínicas e Hospitais Veterinários.

ATIVIDADES SEM LIMITE DE ÁREA EDIFICADA

- . Apart-Hotel;
- . Associações Beneficentes;
- . Associações Filantrópicas;
- . Associações Religiosas;
- . Biblioteca;
- . Centro Comunitário e Associações de Bairro;
- . Estabelecimento de Ensino de Primeiro Grau;
- . Estabelecimento de Ensino de Segundo Grau;
- . Estabelecimento de Ensino Maternal, Jardim de Infância e Creche;
- . Hotel;
- . Igreja;
- . Pensão;

5. COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde as atividades listadas como Comércio e Serviço Local e de Bairro, e mais os seguintes estabelecimentos, com até 6000m² de área edificada.

- . Comércio de Material de Construção (incluída área descoberta vinculada a atividade);
- . Comércio de Móveis;
- . Comércio de Veículos, peças e acessórios;
- . Cooperativas de Abastecimento;
- . Distribuidora de Sorvetes;
- . Extintores de Incêndio;
- . Importação e Exportação;
- . Jogos de Destreza física, pista de patinação e congêneres;
- . Lanchonetes;
- . Material Elétricos em geral - inclusive Peças e Acessórios;
- . Pizzaria;
- . Restaurante;
- . Utensílios e Aparelhos Médico-Hospitalares;
- . Utensílios e Aparelhos Odontológicos;
- . Vidraçaria;

SERVIÇO DE BAIRRO

- . Asilo;
- . Academias de Ginásticas e Similares;
- . Agências de Empregos, Seleção de Pessoal e Orientação Profissional;
- . Associações e Entidades de Classe;
- . Associações Profissionais;
- . Banco de Sangue;
- . Bancos;
- . Boliche;
- . Borracharia - consertos de pneus;
- . Cartórios e Tabelionatos;
- . Casas de Câmbio;
- . Clínica Veterinária;
- . Clubes e Associações Recreativas;
- . Conserto de Móveis;
- . Cooperativas de Crédito;
- . Corretora de Títulos e Valores;
- . Empresa de Administração, Participação e Empreendimentos;
- . Empresa de Limpeza e Conservação e Dedetizações de bens imóveis;
- . Empresas de Reparação, Manutenção e Instalação;
- . Empresa de Seguros;
- . Empresas de Aluguel de Equipamentos de Jogos de Diversão;
- . Empresas de Capitalização;
- . Empresas de Consertos, Reparos, Conservação, Montagem e Instalação de Aparelhos de Refrigeração;
- . Empresas de Execução de Pinturas, Letreiros, Placas e Cartazes;
- . Empresas de Intermediação e/ou Agenciamento e de Leilões;
- . Empresas de Organização de Festas e Buffet;
- . Empresas de Radiofusão;
- . Empresas Jornalísticas;

COMÉRCIO PRINCIPAL

- . Artigos Agropecuários e Veterinários;
- . Atacados em Geral;
- . Depósito de qualquer natureza;
- . Depósitos e Comércio de Bebidas;
- . Distribuidora em Geral;
- . Ferro Velho e Sucata;
- . Loja de Departamentos;
- . Máquinas, Equipamentos Comerciais, Industriais e Agrícolas.

SERVIÇO PRINCIPAL

- . Auto-Escola;
- . Boates;
- . Bolsa de Títulos e Valores e Mercadoria;
- . Canil, Hotel para animais domésticos;
- . Depósito de qualquer natureza;
- . Drive-in;
- . Empresas de Guarda de Bens e Vigilância;
- . Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos de Uso Industrial e Agrícola;
- . Empresas de Montagem e Instalação de Estruturas Metálicas, Toldos e Coberturas;
- . Estabelecimentos de Locação de Veículos;
- . Exploração comercial de Edifício-Garagem;
- . Funerárias;
- . Guarda-Móveis;
- . Hospitais, Casas de Saúde e Repouso, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro e Clínica Geral (com área até 1000m²);
- . Locação de Equipamentos de Sonorização;
- . Oficina de Tornearia e Soldagem;
- . Posto de Abastecimento de Veículos;
- . Sede de Órgãos da Administração Pública;
- . Sede de Partidos Políticos e Sindicatos;
- . Teatros e Cinemas.

6. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde as atividades listadas como Comércio e Serviço Local , de Bairro e Principal com área construída superior a 6000m², e mais as seguintes atividades, com qualquer área construída.

COMÉRCIO ESPECIAL

- . Comércio de Genéros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Açougue- quando agrupados caracterizando-se em Kilão (com área superior a 500m²);
- . Distribuidora de Petróleo e Derivados (tolerado apenas na ZI);
- . Hipermercado;
- . Hortomercado;
- . Supermercado (com área superior a 500m²).

SERVIÇO ESPECIAL

- . Campos Desportivos;
- . Cemitérios e Crematório;
- . Centro de Convenções e Parque de Exposições;
- . Distribuidora de Energia Elétrica;
- . Empresa Limpadora e Desentupidora de Fossas;
- . Empresas Rodoviárias-Transporte de Passageiros, Carga e Mudanças - Garagem;
- . Estabelecimento de Ensino Superior;
- . Estação de Telecomunicações;
- . Estação de Tratamento de Água e Esgoto;
- . Estação de Tratamento de Lixo;
- . Hospitais, Casas de Saúde, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, Casas de Repouso, Clínicas em Geral, (com área superior a 1000m²);
- . Motel;
- . Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos;
- . Terminais de Passageiros e Cargas.

7. INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (I₁)

Estabelecimentos com área construída vinculada a atividade até 200m²

- . Fabricação de Artigos de Couro e Peles (Já beneficiados);
- . Fabricação de Artigos de Joalheria, Ourivessaria e Bijouteria;
- . Fabricação de Artigos de Perfumaria e Cosméticos;
- . Fabricação de Artigos e Acessórios do Vestuário;
- . Fabricação de Artigos Eletro-Eletrônicos e de Informática;
- . Fabricação de Gelo;
- . Fabricação de Velas;
- . Indústria do Vestuário, Calçados, Artefatos do Tecido;
- . Indústria de Produtos Alimentícios e de Bebidas;

8. INDÚSTRIAS DE MÉDIO PORTE - (I₂)

Corresponde as atividades listadas com I₁ mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 500m².

- . Abate de Aves;
- . Fabricação de artefatos de fibra de vidro;
- . Fabricação de Artigos de Colchoaria, Estofados e Capas, inclusive para veículos;
- . Fabricação de artigos de Cortiça;
- . Fabricação de artigos de Mesa, Cama, Banho, Cortina e Tapeçaria.
- . Fabricação de Escovas, Vassouras, Pinceis e Semelhantes;
- . Fabricação de Instrumentos e Material Ótico;
- . Fabricação de Móveis Artefatos de Madeira, Bambu, Vime, Junco ou Palha trançada;
- . Fabricação de Móveis e artefatos de Metal ou com predominância de Metal, revestido ou não;
- . Fabricação de Peças e Ornatos de Gesso;
- . Fabricação de peças Ornamentais de Cerâmica;
- . Fabricação de Portas, Janelas e Painéis Divisórios;
- . Fabricação de próteses, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de roda;
- . Fabricação de toldos;
- . Indústria Editorial e Gráfica;
- . Indústria Têxtil;

9. INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE - (I₃)

Corresponde às atividades listadas com 1¹ e 1² mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 1500m²

- . Beneficiamento de Minerais não Metálicos;
- . Conservas de Carnes;
- . Fabricação de Artigos de Cutelaria e Ferramentas Manuais;
- . Fabricação de Café Solúvel;
- . Fabricação de Estruturas e Artefatos de Cimento;
- . Fabricação de Estruturas Metálicas;
- . Fabricação de Material Cerâmico;
- . Fabricação de Material Fotográfico e Cinematográfico;
- . Fabricação de Óleos e Gorduras Comestíveis;
- . Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não;
- . Galvanoplastia, Cromação e Estamparia de Metais;
- . Indústria de componentes, equipamentos, aparelhos e materiais Elétricos e de Comunicação
- . Moagem de trigo e Farinhas diversas;

- . Preparação de Fumo e Fabricação de Cigarros, Cigarrilhas e Charutos;
- . Preparação do Leite e Produtos de Laticínios;
- . Preparação do Pescado e Conservas do Pescado;
- . Tomeamento de Peças;
- . Torrefação de Café;

10. INDÚSTRIA ESPECIAL (I₄)

Corresponde as atividades listadas em 1₁, 1₂ e 1₃ com área construída vinculada a atividade maior de 1500m² mais as atividades que apresentem grande potencial poluente.

- . Metalúrgica Fundição;
- . Papel e Papelão;
- . Produtos químicos.
- . Química, Tintas e Vernizes;

ANEXO 2/2.10

ÁREAS COM OCUPAÇÃO ESPECIAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS							
ÁREAS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO SOLO	
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
ÁREA 1 ATUAL BEIRA RIO	5.2	65%	3,00	1,50 m no 2° e 3° Pavt: Acima soma-se 10 cm por Pavt°.	3,00 m a partir do 2° Pavt°.	12,00	300,00 m ²
ÁREA 2 e 3 MARGEM DIREITA E ESQUERDA DO RIO DOCE	1.0	50%	5,00 m			-	-

OBSERVAÇÃO: 1 - Nas áreas 2 e 3, os índices urbanísticos ficam estabelecidos para os lotes já ocupados, os demais devem seguir os critérios estabelecidos pelo Conselho Municipal do PDU.

- . Preparação de Fumo e Fabricação de Cigarros, Cigarrilhas e Charutos;
- . Preparação do Leite e Produtos de Laticínios;
- . Preparação do Pescado e Conservas do Pescado;
- . Tomeamento de Peças;
- . Torrefação de Café;

10. INDÚSTRIA ESPECIAL (I₄)

Corresponde as atividades listadas em 1₁, 1₂ e 1₃ com área construída vinculada a atividade maior de 1500m² mais as atividades que apresentem grande potencial poluente.

- . Metalúrgica Fundição;
- . Papel e Papelão;
- . Produtos químicos.
- . Química, Tintas e Vernizes;

ANEXO - 2/2.1

ZONA RESIDENCIAL - 1										ZR -1
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SUPERMERCADO; HORTOMERCADO, KILÃO, COM ÁREAS SUPERIORES À 300M ²	1.3	65%	3.00m	1,50m no caso de abertura	-	10,00m	250,00m ²	-	-
COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL										
INDÚSTRIAS I1 E I2										
RESIDENCIAL MULTIFAMILIA		3.0	75%		1,50m no caso de abertura	3,00m apartir do 3º Pav ^{to}	-	-		
MISTO (RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL)										
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO NAS VIAS IDENTIFICADAS NO ANEXO 1		2.4	60%		1,50m no caso de abertura					

OBSERVAÇÕES:

- 1 - O primeiro pavimento, não em subsolo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 2 - A critério do conselho municipal do Plano Diretor Urbano, poderão ser feitas maiores exigências para implantação do uso tolerado.
- 3 - Na ZR1/02, não é permitido as atividades de supermercado, hortomercado e kilão com área superior a 300m² e indústrias de qualquer porte.
- 4 - As vias identificadas para as atividades de uso industrial serão definidas conforme Art. 43, desta lei.

ANEXO - 2/2.2

ZONA RESIDENCIAL - 2									ZR - 2	
USOS		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SUPERMERCADO; HORTO-MERCADO, KI-LÃO, COM ÁREAS SUPERIORES À 300M2 E INDÚSTRIAS (II)	1.4	70%	3,00m	1,50m no caso de abertura	-	10,00m	250,00m ²	-	-
COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL				-						
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		1.8	60%	3,00m						
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO NAS VIAS IDENTIFICADAS NO ANEXO 1		2.4	60%	3,00m					4 Pav ^{tos}	15,00m na ZR2/1
MISTO										
INDÚSTRIA (I)		1.3	65%	3,00m					2 Pav ^{tos}	12,00m

OBSERVAÇÕES:

- 1 - Na ZR2/2 fica liberada a altura máxima da edificação.
- 2 - Nos terrenos, cuja testada de fundos se defronta com encosta de cota superior à 2,50m, será exigido o afastamento mínimo de 2.00m.
- 3 - No caso de terrenos em active, deverá ser observado o inciso VIII, do Art. 49 da lei de uso e ocupação do solo.
- 4 - A critério do Conselho Municipal do PDU, poderão ser feitas maiores exigências para implantação do uso tolerado.

ANEXO - 2/2.3

ZONA RESIDENCIAL -3										ZR - 3
USOS		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SUPERMERCADO; HORTO-MERCADO, KI-LÃO, COM AREAS SUPERIORES À 300M2	1.3	65%	3,00m	1,50m no caso de abertura	-	12,00m	300,00m ²	-	-
COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL										
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		4.8	60%	3,00m	1,50m no 2º e 3º Pav ^{tos} . Acima soma-se 10 cm por pavimento	3,00 m a partir do terceiro pavt.			8 Pav ^{tos} . (1 uc + 1 cob)	
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO NAS VIAS IDENTIFICADAS NO ANEXO 1		1.5	75%		1,50m no caso de abertura	-				
MISTO (Residencial e não Resid.)		2.4	60%						4 Pav ^{tos} .	15,00m
INDÚSTRIA (I), NAS VIAS IDENTIFICADAS		1.3	65%							

OBSERVAÇÕES:

- 1 - O primeiro pavimento, não em subsolo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações de uso misto, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 2 - A critério do conselho municipal do Plano Diretor Urbano, poderão ser feitas maiores exigências para implantação do uso tolerado.
- 3 - As vias identificadas para as atividades de uso industrial serão definidas conforme Art. 43, desta lei.

ANEXO - 2/2.4

ZONA RESIDENCIAL - 4										ZR - 4	
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS									
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		1.3	65%	3,00m	1,50m no caso de abertura	-	12,00m	300,00m ²	-		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		2.6			1,50m no 2º e 3º Pav ^{tos} Acima, soma-se 10cm por pav ^{to}	3,00m à partir do 3º pav ^{to} .			4 Pav ^{tos} (1 uc + 1 cob)		
MISTO (Residencial e não Resid.)			1.3		-	1,50m, no caso de abertura			-		-
COMÉRCIO LOCAL E DE BAIRRO NAS VIAS IDENTIFICADAS		3.0			60%	1,50m no 2º e 3º Pav ^{tos} Acima, soma-se 10cm por pav ^{to}			3,00m à partir do 3º pav ^{to} .		-
HOTÉIS E SIMILARES						-			-		-

OBSERVAÇÕES:

- 1 - Na ZR4/02, não é permitido o uso de hotéis, centro de convenções e atividades relacionadas ao turismo. O gabarito máximo permitido é de 4 pavimentos, com altura máxima da edificação de 15,00m
- 2 - O primeiro pavimento não em sub-solo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais, em edificações com uso misto e em hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

ANEXO - 2/2.5

ZONA RESIDENCIAL 5									ZR - 5	
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		0,3	15%	-	-	-	20,00m	2.000,00m ²	-	-
LAZER	Serão definidos índices específicos à critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano									

ANEXO 2/2.6

ZONA DE USOS DIVERSOS - 1									ZUD-1		
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS									
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Comércio e Serviço Principal	1.0	50%	5,00m	1,50m no caso de abertura	-	15,00m	600,00m ²	-	-	
RESIDENCIAL MULTIFAMIL.		2.4	60%						3,00 m à partir do 3º Pav ^{to} .		4 PA ^{VTQS}
MISTO(Resid. e não resid.)											
COMÉRCIO E SERV.LOCAL E DE BAIRRO					3.0	50%			1,50m no 2º, 3º e 4º Pav ^{tos} . Acima soma-se 10cm por Pav ^{to}	3,00m a partir do 3º Pav ^{to} .	
INDÚSTRIAS 11 e 12		1.3	65%			1,50m no caso de abertura				de acordo com tipode industria	de acordo com tipode industria

OBSERVAÇÕES:

- 1 - O primeiro pavimento não em sub-solo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto, poderá ocupar toda área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 2 - A critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, poderão ser feitas maiores exigências para implantação do uso tolerado.
- 3 - A área destinada a vagas para guarda e estacionamento de veículos de carga e descarga de mercadorias é a constante do Anexo 3.

ANEXO 2/2.7

ZONA DE USOS DIVERSOS - 2 (CENTRO)									ZUD - 2	
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL	1.3	65%	-	1,50m no caso de abertura	-	10,00m	250,00m ²	-	
RESIDENCIAL MULTIFAMIL.		4.8	60%	3,00m	1,50m no 2º e 3º Pavtos. Acima soma-se 10cm por Pavto				8º Pav ^{tos.} (1 uc + 1 cob)	
MISTO(Resid. e não Resid.)										
COMÉRCIO E SERV.LOCAL E DE BAIRRO										
HOTEL, APART-HOTEL E SIMILARES										

OBSERVAÇÕES:

- 1 - O primeiro pavimento não em sub-solo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 2 - A critério do Conselho Municipal do PDU, poderão ser feitas maiores exigências para implantação do uso tolerado.
- 3 - A área destinada a vagas para guarda e estacionamento de veículos de carga e descarga de mercadorias é a constante do Anexo 3.

ANEXO 2/2.8

ZONA DE USOS DIVERSOS - 3 (BR-259)									ZUD-3	
USOS		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		1	50%	6,00m	1,50m no caso de abertura	-	15,00m	600m ²	-	-
RESIDENCIAL MULTIFAMIL.		2.0								
MISTO(Resid. e não resid.)										
COÉRCIO E SERV.LOCAL E DE BAIRRO		3.0	50%		1,50m no 2º e 3º pavt. Acima soma-se 10cm por pavimento	-				
COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL		1.5	75%		1,50m no caso de abertura	-				
INDÚSTRIAS (I1, I2 E I3)							de acordo com o tipo de indústria	de acordo com o tipo de indústria		

OBSERVAÇÕES:

1 - O primeiro pavimento, não em subsolo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações de uso misto, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

2 - A área destinada a vagas para guarda e estacionamento de veículos de carga e descarga de mercadorias é a constante do anexo 3.

ANEXO - 2/2.9

ZONA INDUSTRIAL										
USOS		ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	TOLERADOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO		GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE		
COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL	COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL	Serão definidos índices específicos a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano								
COMÉRCIO E SERVIÇO BAIRRO	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL									
INDÚSTRIA 11, 12 e 13										
OBSERVAÇÕES:										
- Na zona Industrial 2 - ZI (Barbados) é tolerada a obtividade de uso industrial especial (14)										

ANEXO 2/2.10

ÁREAS COM OCUPAÇÃO ESPECIAL

ÍNDICES URBANÍSTICOS							
ÁREAS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO SOLO	
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
ÁREA 1 ATUAL BEIRA RIO	5.2	65%	3,00	1,50 m no 2° e 3° Pavt: Acima soma-se 10 cm por Pavt°.	3,00 m a partir do 2° Pavt°.	12,00	300,00 m ²
ÁREA 2 e 3 MARGEM DIREITA E ESQUERDA DO RIO DOCE	1.0	50%	5,00 m			-	

OBSERVAÇÃO: 1 - Nas áreas 2 e 3, os índices urbanísticos ficam estabelecidos para os lotes já ocupados, os demais devem seguir os critérios estabelecidos pelo Conselho Municipal do PDU.

ANEXO 2/2.11

TABELA DE USO ESPECIAL							
USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS						
USO ESPECIAL	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (mts)			PARCELAMENTO SOLO	
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	ÁREA MÍNIMA DO LOTE
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL	2.4	60%	6,00 m	1,50 m no caso de abertura	-	15,00 m	600 m ²
INDÚSTRIA ESPECIAL	1		10,00 m	5,00 m	5,00 m	25,00 m	1.000 m ²

ANEXO 3 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos, Carga e Descarga de Mercadorias

ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
EDIFICAÇÕES DESTINADA A:	ÁREA	Nº DE VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA, OU POR UNIDADE CONSTRUÍDA	ÁREA OU UNIDADE	ÁREA DESTINADA A CARGA E DESCARGA
Residência unifamiliar (*3) e Multi-familiar	-	1 vaga / unidade residencial	-	-
Apart Hotel	-	1 vaga / 1 aptº	acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m ² *(1)
Hotel / Pousadas	-	1 vaga / 2 aptº	acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m ² *(1)
Hotel	-	1 vaga / 1 aptº	-	-
Indústria	>200m ²	1 vaga / 100 m ²	> 500 m ² e <1000m ²	50,00 m ² *(1)
			> 1000m ²	50,00 m ² p/cada 1.000m ² de área excedente*(1)
Comércio, serviço em geral	-	1 vaga / 50 m ²	-	-
Consultório, ambulatório, pronto socorro, laboratório clínicas	-	1 vaga / 60 m ²	-	-
Ensino: linguas, artes, ginásticas e semelhantes	-	1 vaga / 40 m ²	-	-
Escola, 1º, 2º, 3º - grau	-	1 vaga / 200 m ²	-	-
Hospital, maternidade	-	1 vaga / 25 m ²	> 500 m ² e ≥ 1000m ²	50,00 m ² *(1)
			> 1000m ²	50,00 m ² p/cada 1.000m ² de área excedente*(1)
Centro de compras, shopping center, supermercado, lojas de departamento, banco, lojas mat. de construção, quilão, clubes re- creativos, casas/fest., estádios es- portivos	> 200m ² ≤ 500m ²	1 vaga / a cada 50 m ² que exceder 200 m ²	> 500m ² e ≤ 1000m ²	50,00 m ² *(1)
	> 500m ²	1 vaga a cada 25 m ² que exceder 500 m ²	> 1000m ²	50,00 m ² p/cada 1.000m ² de área excedente*(2)

ANEXO 3 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos, Carga e Descarga de Mercadorias

ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
EDIFICAÇÕES DESTINADA A:	ÁREA	Nº DE VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA, OU POR UNIDADE CONSTRUÍDA	ÁREA OU UNIDADE	ÁREA DESTINADA A CARGA E DESCARGA
Depósitos	> 200m ²	1 vaga / a cada 50 m ² que exceder 200 m ²	> 1000m ²	50,00 m ² *(1)
	≥ 500m ²		<= 1500m ²	
	> 500m ²	1 vaga / a cada 50 m ² que exceder 500 m ²	> 1500m ²	50,00 m ² p/cada 1.000m ² de área excedente*(1)

OBS: *(1) 50 metros quadrados destinado a carga e descarga correspondente aproximadamente a uma vaga de 3,30 x 15,00 metros

*(2) Residência unifamiliar edificada em lotes com testada superior a 10,00m (dez metros) e cujas condições topográficas e geológicas do terreno permitam a acessibilidade de veículos.

*(3) A dimensão mínima permitida para vagas de veículos de passeio é de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

ANEXO 4

VIAS IDENTIFICADAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE ATIVIDADES

ZR1

- . Avenida Brasil
- . Rua Fidelis Ferrari

ZR2

- . Rua Mafalda Galimbert
- . Rua Cônego João Guilherme
- . Avenida "P", do Bairro Vista da Serra
- . Rua São Braz
- . Rua Castelo Branco
- . Rua Antônio Engrácio
- . Rua Jacinto Bassetti (entre Rua João Henrique de Castro e Rua Dr. Dido Fontes)
- . Rua João Henrique de Castro
- . Rua Adelina Spelta
- . Rua Fortunato Picin

ZR2 / ZR4

- . Ladeira Paulo Rezende

ZR3 (Honório Fraga)

- . Rua Antônio Peruti

ZR4

- . Avenida das Roseiras

MARGEM RIO DOCE

Direita:

- . Rodovia ES - 164 - Colatina/Itapina (entre Rua Champagnat e Bairro Sossego)

Esquerda:

- . Av. Fioravante Rossi (entre a cabeceira da ponte e o final do Bairro São Bráz, e entre o início do Bairro Dom Bosco e o limite com BR - 259).

