



LEI Nº 1.312, de 14 de Dezembro de 1999

***DISPÕE SOBRE O
PLANEJAMENTO URBANO DE
SANTA TERESA, INSTITUI O
PLANO DIRETOR URBANO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

A Câmara Municipal de Santa Teresa, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, mandas que tenha execução a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO PLANEJAMENTO URBANO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O Planejamento Urbano do Município de Santa Teresa tem, como finalidade, promover a ordenação do uso e da ocupação do solo, com base nas condições físico-ambientais e sócioeconômicas locais, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 2º O Plano Diretor Urbano - PDU, instrumento básico da Política Municipal de Desenvolvimento, integra o processo contínuo de planejamento do Município, tendo como princípios fundamentais, o exercício harmônico das atividades urbanas e o desempenho da função social da propriedade.

Parágrafo único - Secundando o PDU, integram o conjunto de normas formadoras do Direito Urbanístico de Santa Teresa, a Lei que estabelece o Perímetro Urbano da Cidade, a Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Posturas e o Código de Obras e Edificações do município de Santa Teresa.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 3º No processo de planejamento urbano municipal é facultada a participação da população, através de amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas, e, ainda, através da representação de entidades e de associações comunitárias em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados, no âmbito da Administração Municipal.

CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 4º Fica instituído o *Conselho Municipal de Política Urbana*, Órgão Consultivo e de Assessoramento ao Poder Executivo, com atribuição de analisar e propor medidas para concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes definidas no Plano Diretor Urbano - PDU.

Parágrafo único - As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, na forma de Resolução, ficam sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

Art. 5º O CMPU é composto de membros efetivos e respectivos suplentes, nomeados pelo Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:

I - Pela Administração Municipal, indicados pelo Prefeito:

- a) Representante da Secretaria Municipal de Administração;
- b) Representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos;
- c) Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- d) Representante da Secretaria Municipal de Turismo.

II - Pela Câmara Municipal, indicados pelo Plenário:

- a) Vereador membro da Comissão Permanente de Obras e Serviços Urbanos;
- b) Vereador membro da Comissão Permanente de Saúde, Proteção e Defesa do Meio Ambiente.

III - Pelas entidades privadas de interesse público, indicados pelas respectivas entidades:

- a) Representante da Associação de Moradores da Rua Coronel Bonfim Júnior;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- b) Representante da Associação de Moradores do Bairro Jardim da Montanha;
- c) Representante da Câmara de Dirigentes Lojistas e Industriais de Santa Teresa;
- d) Representante do Circolo Trentino di Santa Teresa.

§ 1º – O Prefeito Municipal poderá, mediante solicitação do C MPU, incluir membros de outras entidades privadas de interesse público, bem como, de entidades de direito público para compor o referido colegiado, observado o princípio da paridade quanto aos incisos I e III.

§ 2º - A função de Conselheiro, sem remuneração, é considerada de relevante interesse público e social e o seu exercício tem prioridade sobre o de qualquer outra função inerente a cargo público municipal.

Art. 6º Compete ao C MPU:

I - orientar a aplicação da legislação municipal referente ao desenvolvimento urbano;

II - assessorar o Governo Municipal na formulação de projetos de lei e decretos necessários à atualização e complementação do PDU;

III - propor diretrizes à Política de Desenvolvimento Urbano do Município;

IV- opinar sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;

V - orientar a compatibilização das atividades do planejamento municipal, relativamente ao PDU, com a execução orçamentária, anual e plurianual;

VI - promover a integração das atividades do planejamento urbano municipal com o desenvolvimento estadual e regional;

VII - desempenhar as funções de Órgão de Assessoramento, na promoção e na coordenação da ação governamental sobre desenvolvimento urbano;

VIII - opinar, previamente, sobre planos, projetos e programas de trabalho dos vários órgãos da Administração Pública Municipal, direta e indireta, relativos à intervenções no espaço urbano;



IX - exercer outras atribuições que lhe venham ser atribuídas;

X - elaborar seu Regimento Interno.

TÍTULO II **DO PLANO DIRETOR URBANO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 7º Fica instituído o Plano Diretor Urbano- PDU do Município de Santa Teresa, cuja implantação será procedida na forma desta Lei.

Art. 8º O Plano Diretor Urbano tem como objetivos:

I - estabelecer a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, compatibilizando-as com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível;

II - propiciar melhores condições de acesso à habitação, ao trabalho, aos transportes coletivos e aos equipamentos e serviços urbanos, para o conjunto da população;

III - controlar a ocupação e o uso do solo, no Município, racionalizando a utilização da infra-estrutura urbana, protegendo áreas e edificações de interesse ambiental, histórico e cultural, promovendo melhor qualidade do espaço urbano;

IV - propiciar a participação comunitária, através de mecanismos institucionais, no que diz respeito ao planejamento urbano e à fiscalização de sua execução;

V - promover a justa distribuição de custos e benefícios em atividades urbanas, decorrentes de investimento público municipal.

Art. 9º Consideram-se como partes integrantes desta Lei, as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de anexos, numeradas de 01 (um) a 04 (quatro), com o seguinte conteúdo:

a) Anexo 1 - Mapa do Zoneamento Urbanístico;

b) Anexo 2 - Classificação das atividades por categoria de uso;



c) Anexo 3 - Tabela de Índices Urbanísticos;

3.1 - ZR1 - 01 - Zona Residencial 1/01

3.2 - ZR2 - Zona Residencial 2

3.3 - ZR3 - Zona Residencial 3

3.4 - ZR4 - Zona Residencial 4

3.5 - ZUD - 1 - Zona de Usos Diversos 1

3.6 - ZUD - 2 - Zona de Usos Diversos 2

d) Anexo 4 - Tabela de áreas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias;

CAPÍTULO II

DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 10 O Plano Diretor Urbano - PDU - tem vigência indeterminada.

Art. 11 O Plano Diretor Urbano pode ser alterado, mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal de Política Urbana ou do Executivo Municipal.

Art. 12 Depende de autorização Legislativa a inclusão de novas atividades ainda não previstas nesta Lei no agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso constantes no Anexo 2.

Art. 13 Não são consideradas revisões do Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Política Urbana homologadas por ato do Executivo Municipal, que tenham por objeto:

I - o estabelecimento de normas de execução complementares a esta Lei e sua regulamentação;

II - aprovação de programas e projetos governamentais que se harmonizem com os termos desta Lei;

III - a implantação de usos considerados especiais (Art. 23 e *Parágrafo único*);

IV - o enquadramento das atividades como de uso tolerado (Art. 24, §3º).

CAPÍTULO III

DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 14 O planejamento e a ordenação do uso e da ocupação do solo far-se-ão em função do Zoneamento Urbanístico que indicará:

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

II - o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade;

III - o controle das áreas de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico.

Art. 15 O zoneamento urbanístico observará o princípio da função social da propriedade, com a subordinação do uso e da ocupação do solo ao interesse coletivo.

Seção II

Do Zoneamento Urbanístico

Subseção I

Disposições Gerais



Art. 16 O zoneamento urbanístico estabelece as categorias de uso e respectivas zonas, em função das quais são definidos os diversos índices de controle da ocupação do solo.

Subseção II
Das Categorias de
Uso

Art. 17 As categorias de uso agrupam as atividades urbanas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento.

Art. 18 - Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - uso residencial;

II - uso comercial;

III - uso de serviços;

IV - uso industrial.

Art. 19 O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente, de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 20 O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviços que, em razão de suas características, são classificadas como *local, de bairro, principal e especial*, na forma a seguir exposta:

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

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



III - principal - atividades de grande porte, não compatíveis com o uso residencial, ante a possibilidade de atraírem tráfego pesado e intenso;

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

Art. 21 O uso industrial compreende:

I - indústrias de pequeno ou médio porte - são aquelas consideradas compatíveis com o uso residencial, instaladas em edificações de pequeno ou 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. 22 O agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida nesta Subseção, está contido no Anexo 2 desta Lei.

§ 1º - As atividades que não constam no Anexo 2 desta Lei, devem ser enquadradas nas categorias de uso definidas nesta Subseção, mediante proposta formulada pelo Conselho Municipal de Política Urbana, para a elaboração de projeto de lei específica.

§ 2º - A aprovação de projeto de construção e/ou edificação deve ser submetida à Secretaria de Obras e Serviços Urbanos e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que indicarão a classificação de uso referida nos Artigos 19, 20 e 21 desta Lei, com vistas à sua adequação ao PDU.

Art. 23 A aprovação municipal, para efeito de implantação de atividades de uso comercial, de serviço e industrial ou especial será precedida de análise pelo Conselho Municipal de Política Urbana.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

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

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

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

III - ocorrência de conflitos com o entorno, na implantação da atividade, no que tange ao sistema viário, às possibilidades de perturbação do tráfego e aos prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

Art. 24 Visando assegurar a qualidade na ocupação do solo, os usos podem ser enquadrados na condição de *permitidos, tolerados e proibidos*.

§ 1º - São consideradas de *uso permitido* as atividades que apresentarem clara adequação à zona de uso onde serão implantadas.

§ 2º - São consideradas de *uso proibido* as atividades que apresentarem clara inadequação à zona de uso onde serão objeto de implantação.

§ 3º - São consideradas de *uso tolerado* as atividades que não comprometam, de modo relevante, a zona de uso onde deverão ser instaladas, devendo atender as condições específicas para sua implantação, a critério do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 25 São vedadas, dentro da zona de uso em que se pretenda implantação:

I - a construção de edificações que venham abrigar atividades consideradas de *uso proibido*;

II - a mudança de destinação do uso da edificação que vise abrigar atividades consideradas proibidas;

III - edificações sobre os rios;

IV - quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação que venham abrigar atividades consideradas proibidas ou impliquem em aumento do exercício das atividades delas, ressalvada a hipótese das obras essenciais à segurança e



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

higiene das edificações e daquelas necessárias à melhoria das condições de trabalho ou destinadas às atividades de lazer e de recreação.

Art. 26 Consta, no Anexo 2, a classificação das atividades de uso permitido, segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação do disposto no anexo 2, são consideradas como de uso *proibido* as categorias de uso que ali não estejam indicadas como de uso permitido ou tolerado

Art. 27 A implantação de atividade, considerada como potencialmente geradora de poluição de qualquer espécie, deve ser previamente analisada pelo órgão municipal competente, para efeito de concessão do respectivo Alvará de Licença.

Subseção III **Das Zonas de Uso**

Art. 28 Para efeito desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso, cuja localização e limites constam no anexo 1:

I - Zonas Residenciais 1,2,3 e 4;

II - Zonas de Usos Diversos 1 e 2;

III - Zonas de Proteção Ambiental.

Art. 29 Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados, quando verificada sua conveniência, com vistas a:

I - maior precisão de limites;

II - obter melhor adequação ao sítio onde se pretender a alteração, em razão de:

a) ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

b) divisas de imóveis;

c) sistema viário.

§ 1º - Os ajustes de limites a que se refere o "caput" deste artigo, serão procedidos mediante deliberação do C MPU, 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.

§ 3º - Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, devem ser consideradas como limites, as linhas divisórias de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 4º - Excetua m-se do disposto no parágrafo anterior, os seguintes casos:

a) quando o terreno não possuir divisa de fundos, por ser lote de esquina, em que 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, em que o limite a ser considerado será a divisa oposta à testada do lote com a via de maior hierarquia funcional.

Art. 30 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 os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

Art. 31 As Zonas Residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial. Classificam-se 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);



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

III - Zona Residencial 3 (ZR3);

IV - Zona Residencial 4 (ZR4);

Art. 32 As Zonas de Usos Diversos caracterizam-se como áreas onde se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços e são classificadas em:

I - Zona de Usos Diversos 1 (ZUD1);

II - Zona de Usos Diversos 2 (ZUD2).

Art. 33 As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) são áreas não passíveis de ocupação, onde a ordenação do uso do solo é norteada pela necessidade de preservação ambiental e paisagística, em especial pela ocorrência de elementos naturais, tais como:

I - paisagens e visuais notáveis;

II- florestas e demais formas de vegetação natural, bem como áreas destinadas à proteção da fauna, mananciais hídricos de superfície e subterrâneos, cursos d'água e recursos naturais renováveis, definidos em Legislação específica;

III - encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 34 Os usos e ocupações já existentes nas Zonas de Proteção Ambiental, quando da vigência desta Lei, bem como aqueles a serem definidos em planos, programas e projetos específicos para cada zona, podem ser considerados tolerados, a critério do Conselho Municipal de Política Urbana.

Subseção IV Do Controle Urbanístico

Art. 35 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 destinem.

Art. 36 Os índices urbanísticos compreendem:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

I - Quanto à intensidade e forma de ocupação:

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

II - Quanto à localização das edificações no terreno:

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

III - quanto à guarda e estacionamento de veículos e movimentação de 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. 37 Para efeito desta Lei, os índices urbanísticos são definidos a seguir:

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;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

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

III - taxa de permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno, a qual deve corresponder, a um mínimo de 5% (cinco por cento);

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

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

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

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

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

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

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

XI - área e testada mínima de lote estabelecem as dimensões mínimas quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento.

Art. 38 No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

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

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



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

III - áreas destinadas à guarda de veículos;

IV - áreas de varandas contíguas à sala ou quartos, 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 - 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 no mínimo 3,00 m (três metros) da fachada principal;

VII - área destinada a central de gás;

VIII - área destinada a depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão, ocupando, no máximo, 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º - Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno nas edificações de uso industrial serão consideradas somente as seguintes áreas:

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

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

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

IV - ÁREAS ESPECIAIS - áreas não edificadas, necessárias para a realização de determinadas atividades do negócio, sem que haja quaisquer prejuízos ao meio ambiente, e sem acarretar problemas de insalubridade para os operários, serão consideradas, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento do



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

terreno, como área industrial, desde que, tal se comprove, através da apresentação de normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes.

§ 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. 39 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. 40 As áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção.

Parágrafo único - Excetuem-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, quanto à verticalização e iluminação desse pavimento;

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



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

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 dentro do afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 41 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 e 2;

Parágrafo único - Através de proposição do Conselho Municipal de Política Urbana e com base em estudos relativos ao sistema viário, poderão ser indicados:

I - locais em que as vagas, obrigatórias ou suplementares, para estacionamento de veículos exigidas para a edificação podem localizar-se no afastamento de frente;

II - percentual da testada do lote, que pode ser utilizado como acesso às vagas para estacionamento de veículos.

Art. 42 Nos lotes de terreno de esquina, é exigido o afastamento de frente, em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 43 O valor atribuído ao afastamento de frente pode ser alterado em algumas áreas, através de Decreto, mediante proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, em função de:

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

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

Art. 44 É facultada, no afastamento de fundos, a construção de dependências para garagem, desde que esta não ultrapasse a altura máxima de 3,00m (três metros).



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

Art. 45 É permitido, em áreas de afastamentos laterais, fundos e de frente, 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. 46 O valor atribuído e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos podem ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por Resolução do *Conselho Municipal de Política Urbana*, submetida à homologação do Prefeito Municipal, desde que fique mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

I - preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, em especial daquelas imunes a cortes, na forma da Lei;

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

Art. 47 O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecido para as edificações nas diversas zonas de uso consta no Anexo 4.

Art. 48 A critério do Conselho Municipal de Política Urbana, o número de vagas de estacionamento de veículos pode ser diminuído, quando se tratar de:

I - hospitais com mais de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída;

II - creche, pré-escola e escolas de ensino fundamental e médio que não estejam situadas nas vias principais ou coletoras;

III - equipamentos de uso público e entidades religiosas.

Art. 49 Quando se tratar de reforma de edificação construída antes da vigência desta Lei, destinada às atividades enquadradas nas categorias de comércio e serviço principal, especial e industrial de grande porte, com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e que tal reforma implique no aumento da



área vinculada à atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

Parágrafo único - As vagas para estacionamento de veículos de que trata este artigo podem localizar-se em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, com distância máxima de 200,00m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal, a critério do Conselho Municipal de Política Urbana que, conforme o caso, poderá exigir um número de vagas superior ao gerado pela área a ser acrescida com a reforma.

Art. 50 A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículos é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deve permitir livre movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo único - Excetuem-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 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e da proporção mínima de vagas estabelecida para cada edificação.

Art. 51 Nas edificações destinadas ao uso misto, residencial, comércio ou serviço, o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinem.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 52 A instituição de condomínio por unidades autônomas está amparada por Lei, 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 podem ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com áreas máximas de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 53 A Prefeitura Municipal, através do órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, nas seguintes condições:

I - previsão, no projeto, dos índices urbanísticos atribuídos ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, conforme Anexo 3 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 pode exceder a 5 (cinco) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

Art. 54 Na instituição de condomínios por unidades autônomas com características de habitação unifamiliar ou multifamiliar, deve ser atendido o seguinte requisito:

- aplicação, no tocante às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes no Anexo 3, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas.

CAPÍTULO V

DO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL URBANO

Art. 55 Depende de Relatório de Impacto Ambiental Urbano-RIU, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos públicos ou privados, que, quando instalados, venham 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 circundante.

Art. 56 O Relatório de Impacto Urbano - RIU deve 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 pode exigir do interessado no empreendimento a adoção de medidas que venham mitigar as consequências indesejáveis e potencializar efeitos positivos, além da implantação de melhorias públicas decorrentes da análise do RIU.

Art. 57 - A aprovação dos empreendimentos sujeitos ao RIU está condicionada à prévia aprovação destes pelo Poder Público Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

TÍTULO III **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 58 - Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de Construção já fora concedido ou tenha sido requerido anteriormente à vigência desta Lei, terão, a partir daí, o prazo improrrogável de 18 (dezoito) meses, para conclusão das obras de infra-estrutura, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento da construção ou de aprovação do projeto, salvo a hipótese prevista no § 1º, do artigo 59 desta Lei.

Parágrafo único - O Alvará de Licença de Construção, ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado, deve, sob pena de caducidade, ser requerido dentro do prazo de 6 (seis) meses, a contar da vigência desta Lei, com o compromisso de que, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da expedição da Licença, sejam concluídas as obras de infra-estrutura da construção.

Art. 59 Consideram-se concluídas as obras de infra-estrutura da construção, uma vez ultimada a execução das fundações e desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

§ 1º Em caso de interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problemas de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovados pelo órgão técnico municipal competente, pode ser prorrogado o prazo.



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

§ 2º As obras cujo início comprovadamente depender de resultado de ação judicial em decorrência de fato superveniente, poderão ter o licenciamento da construção revalidado tantas vezes quantas necessárias, desde que a ação competente tenha sido proposta dentro do prazo em que tais obras deveriam ser iniciadas.

Art. 60 Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico então vigente, desde que seus requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, os processos administrativos referentes à aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida.

§ 1º O Alvará de Licença de construção relativo aos projetos referidos neste artigo deve ser requerido no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da vigência desta Lei, sob pena de caducidade.

§ 2º Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo aos processos administrativos de modificação de projeto de construção, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei.

Art. 61 As solicitações protocoladas na vigência desta Lei para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, podem 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 de ocupação constantes do projeto aprovado;

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

Art. 62 Para os efeitos do Artigo 60, os requerimentos de modificação de projeto ou de construção somente serão admitidos uma vez, ressalvadas as modificações internas sem aumento do número de unidades autônomas e o deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes do Artigo 58 desta Lei.

§ 1º Excetuem-se do disposto neste artigo os casos decorrentes da necessidade de adequação de projeto aprovado à gleba ou terreno ao qual se destine, como a seguir:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

I - por motivo de divergência com os assentamentos notariais, sanada mediante processo de retificação ou de anulação, na forma da Lei;

II - em razão de superveniente decisão judicial que altere a configuração da gleba ou terreno ou tenha implicações quanto ao domínio.

§ 2º Para efeito do disposto no §1º deste artigo, a construção deve ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses contados da data da decisão judicial e concluídas as obras de estrutura no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da concessão do alvará.

Art. 63 O projeto de construção terá validade máxima de 5(cinco) anos, contados a partir da data de aprovação.

Art. 64 Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de Alvará de Licença de Construção, devendo o projeto ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecida a legislação vigente.

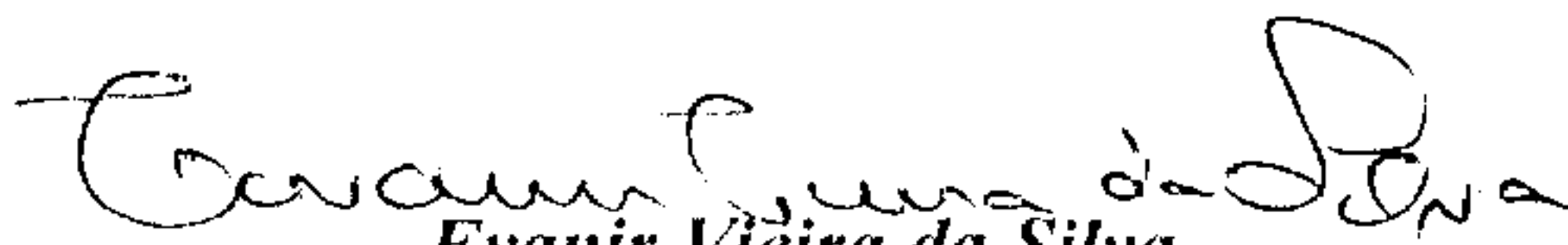
Art. 65 Compete ao Executivo Municipal promover a instalação do Conselho Municipal de Política Urbana de Santa Teresa no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da vigência desta Lei.

§ 1º - O Conselho Municipal de Política Urbana terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para elaborar seu Regimento Interno e submetê-lo ao Prefeito Municipal para homologação.

§ 2º - O Prefeito Municipal terá o prazo de 15 (quinze) dias para análise da matéria, sugerir alterações e, se for o caso, homologá-la.

Art. 66 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala Augusto Ruschi, em 14 de Dezembro de 1999.


Evanir Vieira da Silva
Presidente



ANEXO 2

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 por lote ou conjunto de lotes.

3 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Corresponde aos seguintes estabelecimentos, com área de até 100,00 m² (cem metros quadrados) vinculadas à atividade:

3.1 - COMÉRCIO LOCAL

- . Antiquário e galeria de arte;
- . Açougue e casas de carne;
- . Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos, inclusive peças e acessórios;
- . Armarinhos;
- . Artesanatos, ateliês de pintura e outros artigos de arte;
- . Artigos fotográficos;
- . Artigos para presentes;
- . Artigos para limpeza;
- . Artigos religiosos;
- . Bar, restaurante e lanchonete/pizzaria;
- . Bazar;
- . Bicicletas, inclusive peças e acessórios;
- . Bijouterias;
- . Bomboniere e doceria;
- . Boutique;
- . Brinquedos;
- . Calçados, bolsas, guarda-chuvas;
- . Charutaria e tabacaria;
- . Comércio de artigos de decoração;
- . Comércio de artigos esportivos e de lazer;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- . Comércio de artigos de uso doméstico;
- . Comércio de gêneros alimentícios;
- . Comércio de material de construção (incluída área descoberta vinculada à atividade);
- . Cosméticos e artigos para cabeleireiros;
- . Discos, fitas e congêneres;
- . Farmácia, drogaria e perfumaria;
- . Floricultura, plantas e vasos ornamentais e artigos de jardinagem;
- . Hortifrutigranjeiros;
- . Instrumentos musicais;
- . Joalheria;
- . Jornais e revistas;
- . Quilão;
- . Livraria;
- . Mercadinho e mercearia, empório, supermercado;
- . Ornamentos para bolos e festas;
- . Ótica;
- . Padaria, confeitaria;
- . Papelaria;
- . Peixaria;
- . Quitanda;
- . Relojoaria;
- . Sorveteria;
- . Tecidos.



3.2 - SERVIÇO LOCAL

- . Associações;
- . Alfaiataria e oficina de costuras;
- . Auto-escola;
- . Barbeiro;
- . Biblioteca;
- . Borracharia, consertos de pneus;
- . Casa lotérica e de câmbio;
- . Caixa automático de Banco;
- . Centro comunitário;
- . Chaveiros;
- . Clínicas odontológicas;
- . Conserto de eletrodomésticos;
- . Conserto de móveis;
- . Costureira;
- . Creche;
- . Despachante;
- . Empresas de consultoria e projetos em geral;
- . Empresas de instalação, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos;
- . Empresas jornalísticas;
- . Empresas de prestação de serviços de jardinagem e paisagismo;
- . Empresas de publicidade, propaganda e comunicação;
- . Empresas de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes;
- . Empresas de reprodução de documentos;
- . Empresas de radiodifusão;
- . Empresas de turismo e de passagens;
- . Escola de datilografia;
- . Escritório de profissionais liberais;
- . Escritório de engenharia, arquitetura, paisagismo e urbanismo;
- . Escritório de representação comercial;
- . Escritório de contabilidade;
- . Estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional;
- . Estabelecimento de ensino de línguas;
- . Estabelecimento de ensino Maternal, Jardim de Infância;
- . Estabelecimento de ensino de música;
- . Estabelecimento para gravação de sons e ruídos e vídeo-tapes;
- . Estabelecimento de serviços de beleza e estética;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- . Estacionamento de veículos;
- . Estudos fotográficos;
- . Fisioterapia;
- . Igreja;
- . Museus;
- . Imobiliária;
- . Laboratório de análises clínicas;
- . Laboratório fotográfico;
- . Laboratório de próteses;
- . Lavanderias;
- . Locadora de livros;
- . Locadora de fitas de vídeo cassete, vídeo games e similares;
- . Pensão;
- . Posto de atendimento de serviço público;
- . Posto de coleta de anúncios classificados;
- . Prestação de serviços de atendimento médico e correlatos;
- . Prestação de serviços de informática;
- . Prestação de serviços de reparos e conservação de bens imóveis;
- . Prestação de serviços de estamperia (silck-screen);
- . Representação estrangeira e consulado;
- . Sapateiro;
- . Serviços de decoração, instalação de equipamentos para festas e buffet;
- . Serviços de instalação e manutenção de acessórios de decoração;
- . Tinturarias;
- . Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.

4 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

- . Corresponde às atividades listadas como comércio e serviço local, mais os seguintes estabelecimentos, com área construída de até 250,00 m² vinculada à atividade:



4.1 - COMÉRCIO DE BAIRRO

- . Aparelhos e instrumentos de engenharia em geral;
- . Artigos ortopédicos;
- . Aves não abatidas;
- . Churrascaria;
- . Comércio de animais domésticos e artigos complementares;
- . Comércio de colchões;
- . Comércio de gás de cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros);
- . Comércio de móveis;
- . Comércio de veículos, peças e acessórios;
- . Cooperativas de abastecimento;
- . Distribuidora de sorvetes;
- . Extintores de incêndio;
- . Ferro velho e sucata;
- . Galerias comerciais;
- . Importação e exportação;
- . Material elétrico em geral (inclusive peças e acessórios); utensílios e aparelhos odontológicos;
- . Utensílios e aparelhos médico-hospitalares;
- . Vidraçaria.

4.2 - SERVIÇO DE BAIRRO

- . Academia de ginástica e similares;
- . Agências de emprego, seleção de pessoal e orientação profissional;
- . Apart-Hotel, Hotel e Similares (sem limite de área construída);
- . Banco de sangue;
- . Bancos;
- . Boates;
- . Boliche;
- . Cartórios e tabelionatos;
- . Clínica veterinária;
- . Clubes e associações recreativas;
- . Cooperativas de crédito;
- . Corretora de títulos e valores;
- . Empresa de administração, participação e empreendimentos;
- . Empresa de limpeza e conservação e dedetização de bens imóveis;
- . Empresa de reparação, manutenção e instalação em geral;
- . Empresa de seguros;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- . Empresa de aluguel de equipamentos de jogos de diversão;
- . Empresa de capitalização;
- . Empresa de intermediação e/ou agenciamento e de leilões;
- . Empresa ou sociedades e associações de difusão cultural e artística;
- . Escritório de administração em geral;
- . Escritório de empresa de reparação e instalação de energia elétrica;
- . Escritório de empresa de transporte;
- . Empresa de importação e exportação;
- . Estabelecimento de cobrança de valores em geral;
- . Estabelecimento de ensino infantil e fundamental;
- . Estabelecimento de ensino médio;
- . Estabelecimento de pesquisa;
- . Funerária;
- . Guarda-móveis;
- . Hospital, Casa de Saúde, Maternidade;
- . Venda e instalação de peças e acessórios em veículos;
- . Jogos eletrônicos e similares;
- . Lavagem de veículos;
- . Locação de equipamentos de sonorização;
- . Marcenaria;
- . Oficina mecânica-automóveis;
- . Salão de beleza de animais domésticos;
- . Serviços gráficos;
- . Serralheria;
- . Posto de abastecimento de veículos (até 250,00 m² de área edificada);

5 - COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como comércio e serviço local e de bairro, mais os seguintes estabelecimentos, com até 3.000,00 m² de área edificada:

5.1 - COMÉRCIO PRINCIPAL

- . Artigos agropecuários e veterinários;
- . Atacados em geral;
- . Depósitos de quaisquer natureza;
- . Distribuidora em geral;
- . Loja de departamentos;
- . Máquinas, equipamentos comerciais, industriais e agrícolas;
- . Supermercados e hipermercados.



5.2 - SERVIÇO PRINCIPAL

- . Bolsa de títulos, valores e mercadorias;
- . Canil, hotel para animais domésticos;
- . Casas de diversões;
- . 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;
- . Estabelecimento de ensino superior;
- . Estabelecimento de locação de veículos;
- . Exploração comercial de edifício-garagem;
- . Garagem de ônibus;
- . Hospitais, Casas de Saúde e Repouso, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, e Clínica Geral (com área até 1000,00 m²);
- . Oficina de tornearia e soldagens;
- . Serraria e serralheria;
- . Soldagem, galvanoplastia e operações similares.

6 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço local, de Bairro e Principal, mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada à atividade, superior 3.000,00 m²:

6.1 - COMÉRCIO ESPECIAL

Distribuidora de Petróleo e Derivados

6.2 - SERVIÇO ESPECIAL

- . Campos Desportivos;
- . Cemitérios e Crematório;
- . Centro de Convenções e Parque de Exposições;
- . Distribuidora de Energia Elétrica;
- . Empresa de Limpeza e Desentupimento de Fossas;
- . Empresas Rodoviárias - Transporte de Passageiros, Cargas e Mudanças;
- . Estabelecimento de Ensino Superior;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- . 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 1000,00 m²);
- . Motel;
- . Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos;
- . Terminais de Passageiros e Cargas.

7 - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (II)

Estabelecimento com área construída de até 100,00 m², vinculada à atividade:

- . Fabricação de artigos de cortiça;
- . Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria;
- . Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouteria;
- . Fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos;
- . Fabricação de artigos e acessórios de vestuário;
- . Fabricação de artigos eletro-eletrônicos e de informática;
- . Fabricação de móveis, artefatos de madeira, bambú, vime, junco ou palha trançada;
- . Fabricação de peças e ornatos de gesso;
- . Fabricação de peças ornamentais de cerâmica;
- . Fabricação de gelo;
- . Fabricação de velas;
- . Fabricação de produtos alimentícios e bebidas;
- . Fabricação de vestuário, calçados, artefatos de tecido.
- . Beneficiamento de minerais não metálicos;
- . Beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal;
- . Conservas de carnes;
- . Construção de embarcações, calderaria, máquinas, turbinas e motores marítimos de qualquer natureza;
- . Curtimento, secagem e salga de couros e peles;
- . Fabricação de açúcar natural;
- . Fabricação de adubos e corretivos do solo não fosfatados;
- . Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais;
- . Fabricação de café solúvel e mate solúvel;
- . Fabricação de concentrados aromáticos naturais e sintéticos;
- . Fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;



- . Fabricação e elaboração de vidro e cristal;
- . Fabricação de estruturas e artefatos de cimento;
- . Fabricação de estruturas metálicas;
- . Fabricação de inseticidas e fungicidas;
- . Fabricação de material cerâmico;
- . Fabricação de material fotográfico e cinematográfico;
- . Fabricação de óleos e gorduras comestíveis e congêneres;
- . Fabricação de pasta mecânica;
- . Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não;
- . Fabricação de pneumáticos, câmaras de ar e material para condicionamento de pneumáticos;
- . Fabricação de rações balanceadas para animais;
- . Fabricação de resinas de fibras e fios artificiais;
- . Fabricação de sabão, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas;
- . Fabricação de solventes;
- . Fabricação de tinta, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes;
- . Galvanoplastia, cromagem 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 de leite e produtos laticínios;
- . Produção de soldas e ânodos;
- . Torneamento de peças;
- . Torrefação de café;

8 - INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE (I2)

Corresponde às atividades listadas como I1, mais as seguintes, com área construída de até 500m² vinculada à atividade, que possuam uma ou mais das seguintes características:

- a) baixo potencial de poluição da atmosfera;
- b) efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamento em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;
- c) mínima produção de resíduos sólidos perigosos;



d) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:

- . Abate de aves;
- . Aço-produção de laminados, relaminados, arames;
- . Fabricação de artefatos de fibra de vidro;
- . Fabricação de artigos de colchoaria, estofados e capas, inclusive para veículos;
- . Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes;
- . Fabricação de instrumentos e material ótico;
- . Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal, revestido ou não;
- . Fabricação de portas, janelas e painéis divisórios;
- . Fabricação de próteses, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de rodas;
- . Fabricação de toldos;
- . Indústria editorial e gráfica;
- . Indústria têxtil.

9 - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE (I3)

Corresponde às atividades listadas como I1, e I2, mais as seguintes, com área construída de até 750,00 m², vinculada à atividade, que possuam uma ou mais das seguintes características:

- a) Potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;
- b) Produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;
- c) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
 - . Abate de animais;
 - . Beneficiamento de borracha natural;

10 - INDÚSTRIA ESPECIAL (I4)

Corresponde às atividade listadas em I1, I2, I3, sem vínculo com área construída vinculada à atividade maior que 750,00 m² que apresentem grande potencial poluente, e que possuam uma ou mais das seguintes características:



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- a) alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis;
- b) produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;
- c) perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública;
- d) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
 - . Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatólito, etc.)
 - . Beneficiamento e preparação de metais não ferrosos, ligas, exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc.) e metalurgia em formas primárias.
 - . Compostagem ou incineração de lixo doméstico;
 - . Fabricação de asfalto;
 - . Fabricação de cal virgem, cal hidratada ou extinta;
 - . Fabricação de celulose;
 - . Fabricação de cimento;
 - . Fabricação de clínquer;
 - . Fabricação de cloro, cloroquímicos e derivados;
 - . Fabricação de farinha de carne;
 - . Fabricação de farinha de peixe;
 - . Fabricação de fertilizantes fosfatados - (superfosfatados, granulados, monamônio e diamônio fosfato etc);
 - . Fabricação de gás de nafta craqueada;
 - . Fabricação de gelo, usando amônia como refrigerante;
 - . Fabricação de produtos derivados da destilação do carvão de pedra;
 - . Fabricação de produtos primários e intermediários petroquímicos (exclusive produtos finais);
 - . Fabricação de produtos primários (destilação) e intermediários derivados de álcool (exclusive produtos finais);
 - . Fabricação de produtos primários e intermediários derivados do carvão (exclusive produtos finais);
 - . Fabricação de gás e produtos do refino do petróleo;
 - . Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição para esporte e artigos pirotécnicos);
 - . Fabricação de soda cáustica e derivados;



Câmara Municipal de Santa Teresa

Estado do Espírito Santo

- . Produção de ferro e aço, ferro-ligas - formas primárias e semi-acabados (lingotes, biletos, palanguilhas, tarugos, placas e formas semelhantes);
- . Produção de ferro esponja;
- . Produção de gusa;
- . Metalurgia do pó - inclusive peças moldadas.



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA RESIDENCIAL – 1

ZR1

ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos									
ZONA RESIDENCIAL – 1									ZR1
USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	Coef. de Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação
			Frente	Lateral	Fundos	Testada mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	1,3	65%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pavt.	8,00
Residencial Multifamiliar	2,1	70%		1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro pavt.	12,00	360,00	3 pavt.	11,00
Comércio e serviço de bairro	1,8	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro pavt.	12,00	360,00	3 pavt.	12,50
Misto	1,8	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro pavt.	12,00	360,00	3 pavt.	12,50
Industrial II	1,3	65%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não		12,00	360,00	2 pavt.	8,00



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA RESIDENCIAL – 2

ZR2

ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos									
ZONA RESIDENCIAL – 2									ZR2
Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	Coef. de Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação (m)
			Frente	Lateral	Fundos	Testada Mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	1,3	65%	3,00	1,50 no caso de abertura		10,00	250,00		
Residencial Multifamiliar	2,4	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt. (4 privat.) (1 u. g. + 1 cob)	
Comércio e serviço de bairro.	2,6	65%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt.	
Misto	2,6	65%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt.	
Industrial (II)	1,3	65%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não		10,00	250,00	2 pavt.	



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA RESIDENCIAL – 3

ZR3

Usos	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	Coef. de Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação (m)
			Frente	Lateral	Fundos	Testada mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	1,2	60%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pavt.	
Residencial Multifamiliar	1,2	60%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pavt.	
Comércio e serviço local	1,2	60%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pavt.	
Misto	1,2	60%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pavt.	
Hotel, Pousada, Apart-Hotel e Similares	1,2	60%		1,50 no caso de abertura		12,00	360,00	2 pvts.	
Industrial (I1)	1,2	60%		1,50 no caso de abertura ou não		12,00	360,00	2 pavt.	



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA RESIDENCIAL – 4

ZR4

Usos		ÍNDICES URBANÍSTICOS							
PERMITIDOS	Coef. De Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação (m)
			Frete	Lateral	Fundos	Testada mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	0,3	15%				**	3.000		
Hotel, Pousada, Apart-Hotel e Similares	0,4	20%				**	3.000		
Lazer	*	*				**	3.000		

Observações:

- - Índices a critério do Conselho;
- ** - Quando em terreno superior a 6.000 m², testada máxima e mínima de terreno – 200m e 20m.



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA DE USOS DIVERSOS – 01

ZUD-01

ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos									
ZONA DE USOS DIVERSOS – 01									ZUD-01
USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	Coef. De Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação
			Frente	Lateral	Fundos	Testada mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	1,2	60%	3,00	1,50 no caso de abertura		10,00	250,00	2 pavt.	
Residencial Multifamiliar	1,8	60%	3,00	1,50 no caso de cobertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	3 pavt. (1 u. g. + cob)	
Comércio e serviço principal/especial 1	3,0	75%	3,00	1,50 no caso de abertura		10,00	250,00	4 pavt.	
Misto	3,0	75%	3,00	1,50 no caso de abertura		10,00	250,00	4 pavt.	
Industrial (I1, I2, I3) Especial	1,2	60%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não		10,00	250,00	2 pavt.	



ANEXO 3 - Tabela de Índices Urbanísticos									
ZONA DE USOS DIVERSOS - 02									ZUD-02
USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS								
PERMITIDOS	Coef. De Aprov. Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Afastamentos Mínimos (m)			Parcelamento/Solo		Gabarito Máximo	Altura Máxima da Edificação (m)
			Frente	Lateral	Fundos	Testada mínima do Lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)		
Residencial Unifamiliar	1,3	65%	3,00	1,50 no caso de abertura		10,00	250,00	2 pavt.	
Residencial Multifamiliar	3,0	75%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt. (1 u. g. + cob)	
Comércio e serviço principal	2,4	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt.	
Misto	3,0	75%	3,00	1,50 no caso de abertura	3,00 a partir do terceiro Pavt.	10,00	250,00	4 pavt.	
Industrial (I1, I2, I3)	1,2	60%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não		10,00	250,00	2 pavt.	



ANEXO 4 – Tabela de Índices Urbanísticos

ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
Edificações destinadas a:	Área:	Nº de vagas por m ² de área construída, ou por unidade construída	Área ou unidade:	Área destinada a carga e descarga
Residencial Unifamiliar e Multi-familiar	-	1 vaga / unidade residencial	-	-
Apart Hotel (*1)	-	1 vaga / 1 aptº	Acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m ² *2
Hotel / Pousadas (*1)	-	1 vaga / 2 aptº	Acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m ² *2
Hotel	-	1 vaga / 1 aptº	-	-
Indústria	>200m ²	1 vaga / 1 aptº	> 500 m ² e <1000m ²	50,00 m ² *2
			>= 1000 m ²	50,00 m ² p/ cada 1000 m ² de área excedente
Comércio, serviço em geral	-	1 vaga / 50 m ²	-	-
Consultório, ambulatório, pronto-socorro, laboratório clínicas	-	1 vaga / 60 m ²	-	-
Ensino, línguas, artes, ginásticas e semelhantes Escola 1º, 2º e 3º grau	-	1 vaga / 40 m ²	-	-
Hospital, maternidade	-	1 vaga / 25 m ²	> 500 m ² e < 1000 m ²	50,00 m ² *2
			>= 1000 m ²	50,00 m ² p/ cada 1000 m ² de área excedente *2



ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
Edificações destinadas a:	Área:	Nº de vagas pôr m² de área construída, ou pôr unidade construída	Área ou unidade:	Área destinada a carga e descarga
Centro de compras, shopping center, supermercado, lojas de departamento, banco, lojas mat. de construção, quilão, clubes recreativos, casas/fest. Estádios esportivos	> 200m² e < 500m²	1 vaga / a cada 50m² que exceder 200m²	> 500m² e < 1000m²	50,00m²
	> 500m²	1 vaga / a cada 25m² que exceder 500m²	>= 1000m²	50,00m² p/ cada 1000m² de área excedente *2
Depósitos	> 200m² e < 500m²	1 vaga / a cada 50m² que exceder 200m²	> 1000m² e <= 1500m²	50,00m² *2
	> 500m²	1 vaga / a cada 50m² que exceder 500m²	> 1500m²	50,00m² p/ cada 1000m² de área excedente *2

OBS:

*1 - No caso de Hotéis / Apart. Hotéis, 1 vaga para ônibus de no mínimo 3,30 x 15,00 metros, acima de 50 unidades de hospedagem;

*2 - 50 metros quadrados destinado a carga e descarga, correspondente a, aproximadamente, a uma vaga de 3,30 x 15,00 metros.



SUMÁRIO

TÍTULO I - DO PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

TÍTULO II - DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

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

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Do Zoneamento Urbanístico

Subseção I - Disposições Gerais

Subseção II - Das Categorias de Uso

Subseção III - Das Zonas de Uso

Subseção IV - Do Controle Urbanístico

CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO V - DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO

TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



ANEXOS

ANEXO 1 - MAPA DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO

ANEXO 2 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

**ANEXO 4-TABELA DE ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA DE
MERCADORIAS**