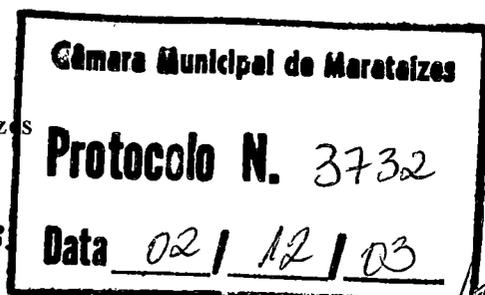






Prefeitura Municipal de Marataízes  
Estado do Espírito Santo

MENSAGEM Nº 066/2003



Senhor Presidente,

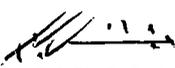
Estamos encaminhando para apreciação desta Colenda Casa de Leis, o anexo Projeto de Lei que trata da alteração do Plano Diretor Urbano da Cidade de Marataízes-ES referente ao capítulo II, Seção II, que trata de Zoneamento urbanístico, acrescentando o Anexo III.

Alteração esta, estritamente técnica, que visa preservar o valor imobiliário e direcionar a ocupação da região.

Em razão da necessidade imperiosa, e lembrando que a sua sanção tem que ser até o dia 31 de dezembro do corrente ano, solicitamos que a análise e votação sejam em caráter de **urgência especial**.

Na oportunidade apresentamos os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração a Vossa Excelência e aos seus dignos pares.

Marataízes – ES, 02 de Dezembro de 2003.

  
ANANIAS FRANCISCO VIEIRA  
Prefeito da Cidade de Marataízes

Ao  
Exmo. Sr.  
Presidente da Câmara Municipal de Marataízes  
**FARLEY SANTOS PEDRADA**



Prefeitura Municipal de Marataízes  
Estado do Espírito Santo



003 ERROTA FOLHA 47  
PROJETO DE LEI Nº 130/2003.

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 305/2000, acrescentando o Anexo III, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS .**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES**, Estado do Espírito Santo, usando de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 305/2000, de 30 de maio de 2000 – PLANO DIRETOR URBANO.

**Art. 2º - Fica denominada Zona de Ocupação Especial (ZOE) a área remanescente de herdeiros, com o total de 59.760,05m<sup>2</sup>, situada no local atualmente conhecido “Campo de Aviação”, de acordo com o Anexo 1 desta lei.**

**Art. 3º - A Zona de Ocupação Especial caracterizar-se-á pela existência de atividades urbanas diversificadas, sendo permitidos exclusivamente os usos residencial (unifamiliar ou multifamiliar, e permanente ou temporário), comercial e de serviços, de acordo com as definições dos arts. 35 e 36 da Lei 305/2000.**

**§ 1º - Será tolerado o uso misto residencial/ comercial.**

**§ 2º - Fica proibido o uso comercial que, devido às suas características, gere poluição de qualquer espécie.**

**§ 3º - Fica vedado na ZOE o uso industrial, independente do porte e da atividade.**

**Art. 4º - São permitidos preferencialmente na ZOE o uso comercial classificado como “de Bairro” e “Principal”, e tolerado o uso comercial “Especial”, de acordo com o art.36 e Anexo 1 da Lei 305/2000.**

**Art. 5º - 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;



Prefeitura Municipal de Marataízes  
Estado do Espírito Santo

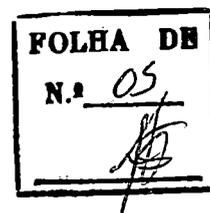
- II. A mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;
- III. A realização de quaisquer obra de ampliação ou reforma de edificações, destinadas à atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de sua implantação, as quais impliquem no aumento do exercício de atividade considerada 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 recreação.

**Art. 6º** - As construções a serem edificadas na ZOE obedecerão os seguintes índices urbanísticos instituídos por esta lei:

- I. **Coefficiente de aproveitamento** é um fator estabelecido para cada uso, que multiplicado pela área do terreno definirá a área total de construção, conforme o anexo 3 desta Lei.
- II. **Taxa de ocupação** é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote, conforme o anexo 3 desta Lei.
- III. **Taxa de permeabilidade** é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área do terreno dotada de vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e drenagem natural, conforme o anexo 3 desta Lei.
- IV. **Gabarito** é o número máximo de pavimentos da edificação. Os lotes situados nas gleba A, B e C poderão apresentar gabarito máximo de **12 pavimentos-tipo**; os lotes situados nas gleba D, E e F poderão apresentar gabarito máximo de **8 pavimentos-tipo**; os lotes situados nas gleba D, E e F poderão apresentar gabarito máximo de **4 pavimentos-tipo**, conforme o anexo 4 desta Lei.
- V. **Afastamento de frente** estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;
- AFr (mín) = 2,50m\***
- VI. **Afastamento de fundos** estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;
- AFd (mín) = 1,50m\***
- VII. **Afastamento lateral** estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.
- AL (mín) = 1,50m\***



Prefeitura Municipal de Marataízes  
Estado do Espírito Santo



\* **Nota:** os afastamentos definidos nos itens V, VI e VII valem para as edificações com no máximo 3 pavimentos. Para construções com número de pavimentos superior vale o estabelecido no Anexo 2 do Plano Diretor Urbano.

*§1º - Na Zona de Ocupação Especial não serão permitidas construções residenciais com área construída total inferior a 100m<sup>2</sup>, considerando-se como área construída apenas a que tenha cobertura.*

*§2º - São válidos para a ZOE os artigos 42 a 69 da Lei 305/2000, referentes aos parâmetros específicos de cada índice urbanístico, bem como o Código de Obras Municipal vigente.*

*Art. 7º - A ocupação do solo na ZOE, depende, obrigatoriamente, de prévia aprovação sob pena de multa, aplicável conforme os artigos 108 a 116 da Lei 305/2000, qualquer que seja o uso pretendido:*

**I** – construção de edificação nova;

**II** - reforma e regularização; ou

**III** - parcelamento do solo.

*§1º - Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos referida no artigo 2º, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.*

*§2º - Antes da elaboração do projeto, é facultado ao interessado formular ao Município consulta prévia que resulte em informações quanto ao uso e ocupação do solo, relativas ao imóvel.*

**Art. 8º -** As glebas resultantes do projeto de arruamento projetado, conforme o anexo 2 desta Lei, poderão ser objeto de parcelamento, nas seguintes modalidades:

**I** - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de **gleba** em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**II** - Considera-se **remembramento** a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Parágrafo Único** – Não será permitido sob hipótese alguma na Zona de Ocupação Especial o parcelamento do solo na modalidade **fracionamento**, considerada esta a redivisão de lote em parcelas menores destinadas à edificação, com o aproveitamento do sistema viário, ficando o



Prefeitura Municipal de Marataízes  
Estado do Espírito Santo

imóvel remanescente com dimensões relativas a área total e testada para logradouro público inferiores ao mínimo estipulado por esta lei.

**Art. 9º** - O Modelo de Parcelamento a ser adotado deverá seguir as seguintes dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- b) testada de 10,00m (dez metros).

**Parágrafo Único** - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas a forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, poderão ser admitidas testadas com dimensões inferiores às exigidas por esta Lei, desde que o lote de terreno atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e de área mínima, estabelecidas por esta lei para a ZOE.”

**Art. 10º** - Os demais Títulos, Capítulos, Artigos, Parágrafos e Incisos, permanecem inalterados.

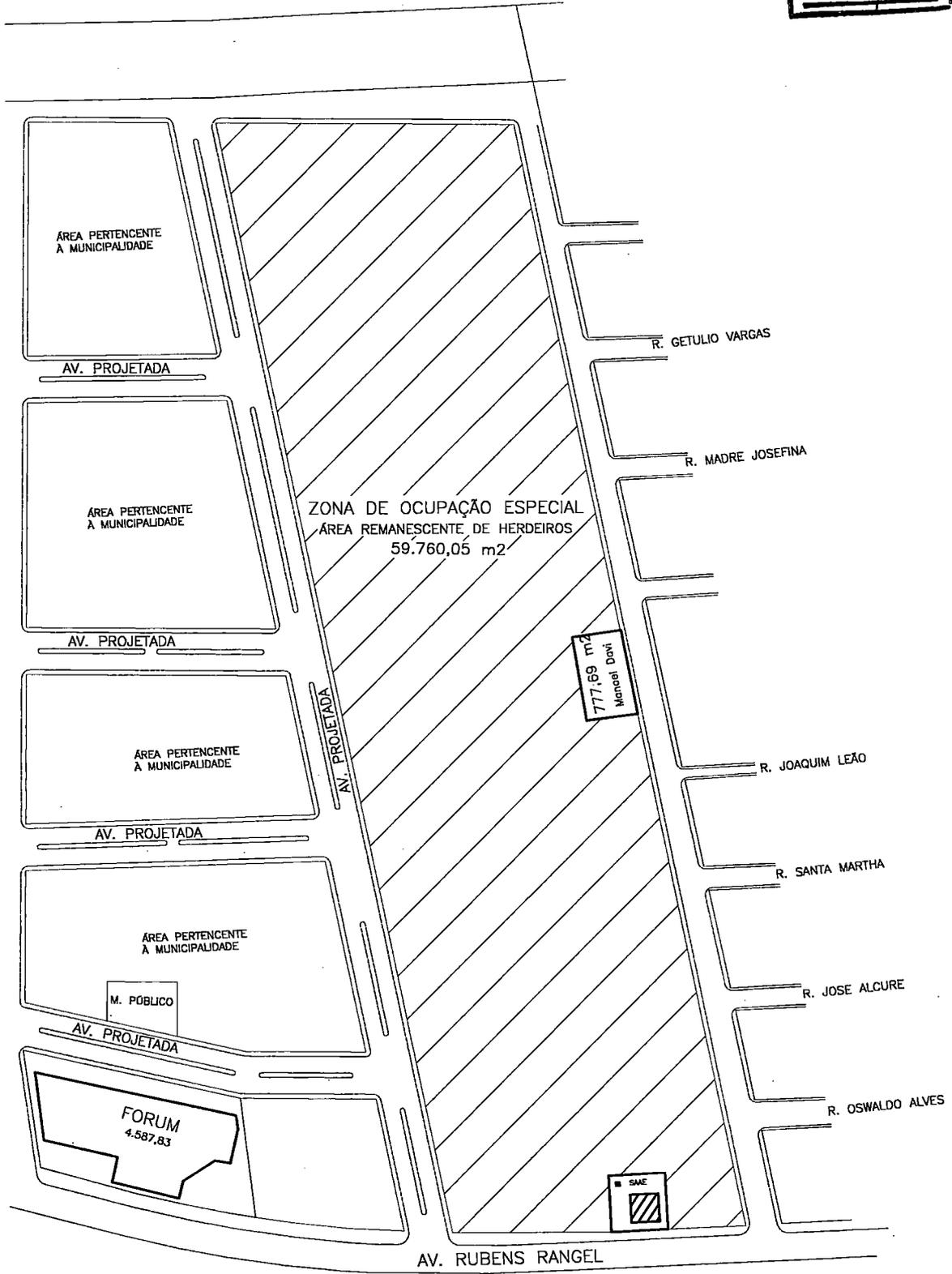
**Art. 11º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Marataízes – ES, 02 de Dezembro de 2003.

ANANIAS FRANCISCO VIEIRA  
Prefeito da Cidade de Marataízes

# ANEXO 1

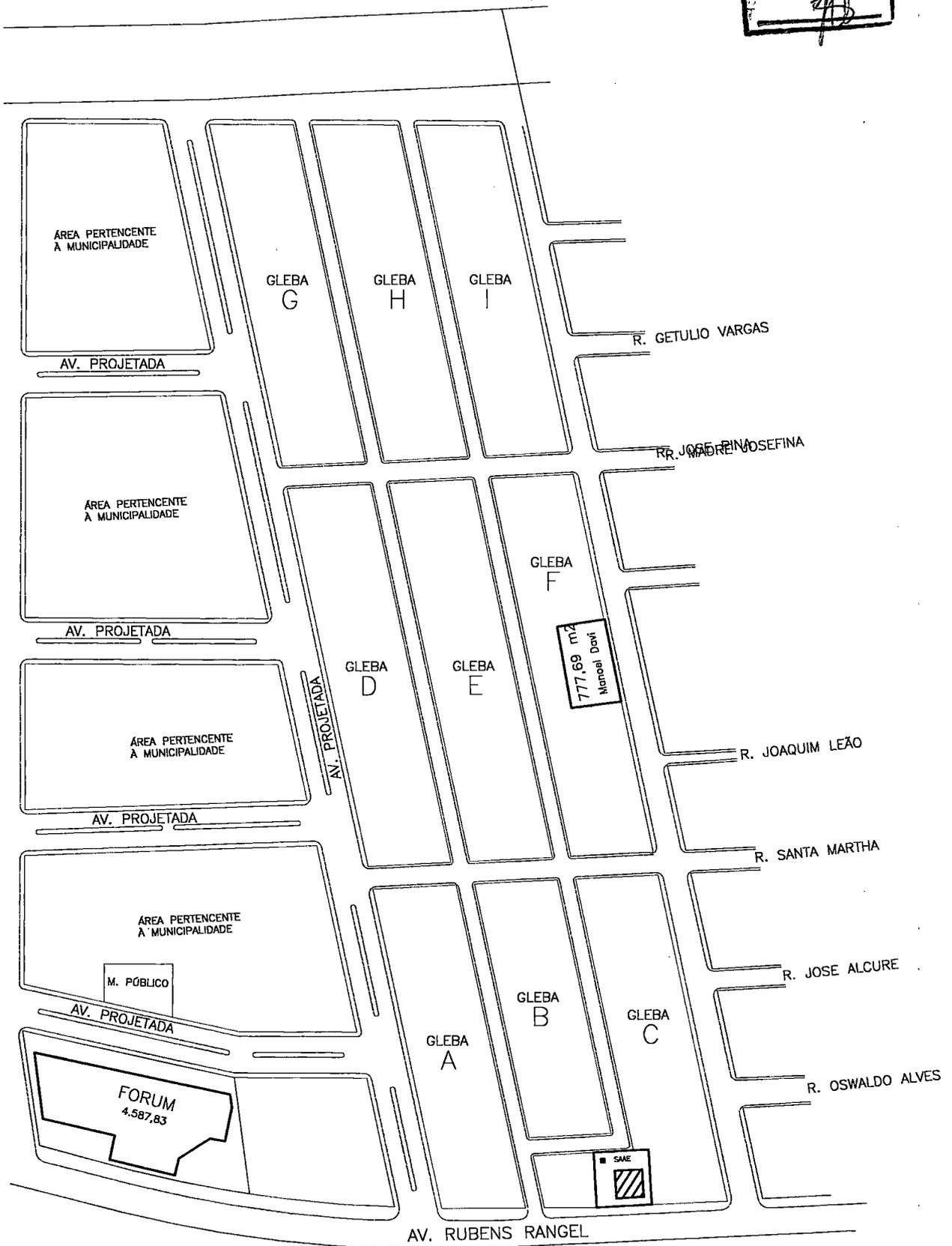
FOLHA DE  
N.º 07  
*[Handwritten Signature]*



PLANO DE URBANIZAÇÃO DO CAMPO DE AVIAÇÃO  
SEM ESCALA

*[Handwritten Signature]*  
Prefeitura Mun. de Maratá  
Patrícia Barreto de Oliveira  
Arquiteta CREA-ES 8744/D

# ANEXO 2



PROJETO DE ARRUAMENTO – ÁREA DE HERDEIROS  
DIVISÃO DE GLEBAS  
SEM ESCALA

*[Signature]*  
Patricia Barreto de Oliveira  
Arquiteta CREA-ES 8744/D



### ANEXO 3

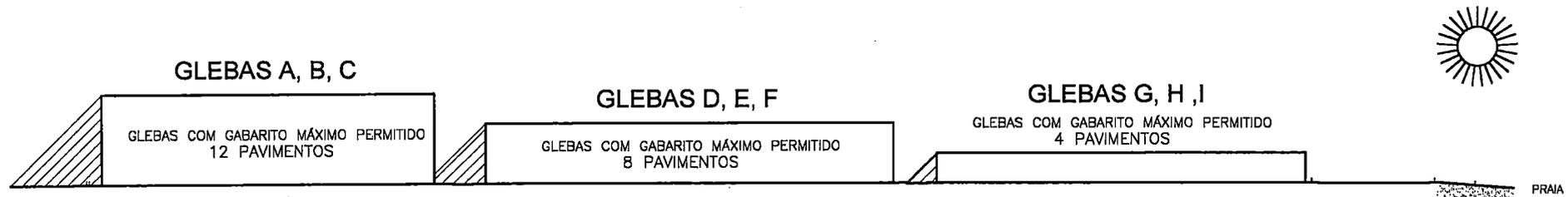
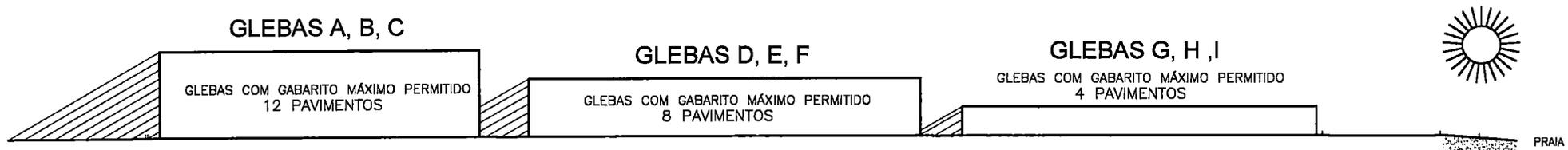
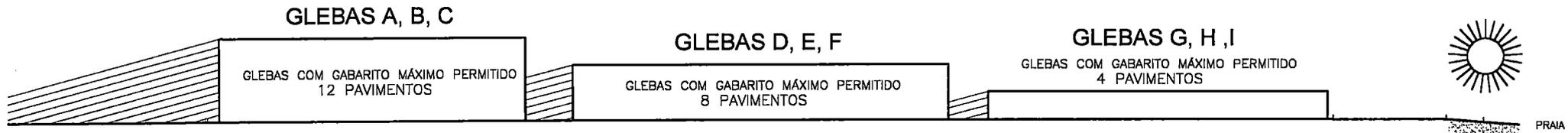
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL – ZOE								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA max	TO max	TP max	AFAST. MÍNIMOS	GABARITO max	Nº VAGAS ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Residencial Unifamiliar		1,50	75%	10%	ARTIGO 5º	03 pav.	ANEXO 3 (Lei 305/2000)	ANEXO 3 (Lei 305/2000)
Residencial Multifamiliar ou Misto						VER ANEXO 4		
Comércio e serviço de bairro e principal	Comércio e serviço especial	4,00	65%		VER		VER	VER

*[Handwritten Signature]*  
Prefeitura Mun. de Marataízes  
Patrícia Barreto de Oliveira  
Arquiteta CREA-ES 8744/D

# ANEXO 4 (página 1)

## CORTE ESQUEMÁTICO ("SKYLINE")

DEMONSTRAÇÃO DA RELAÇÃO ENTRE O GABARITO ADOTADO E A INCIDÊNCIA SOLAR  
VARIAÇÃO NO PERÍODO DA MANHÃ

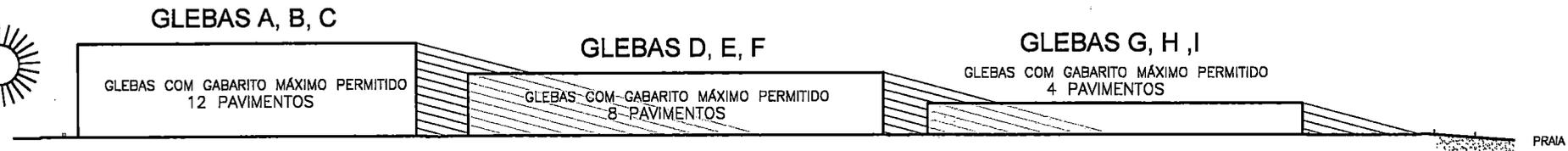
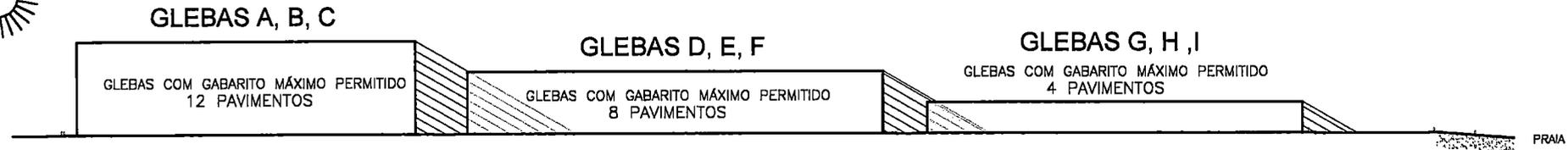
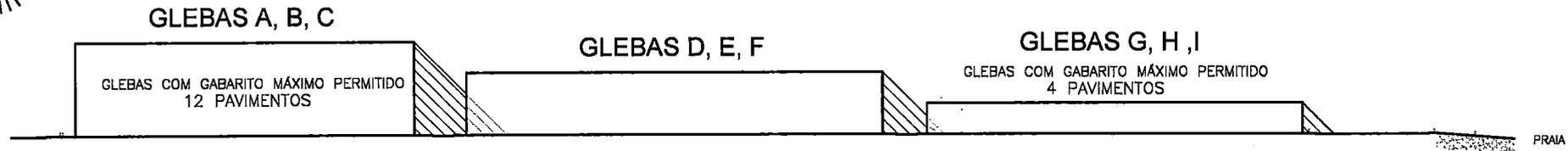


Patricia Barreto de Oliveira  
Arquiteta CREA-ES 8744/D

# ANEXO 4 (página 2)

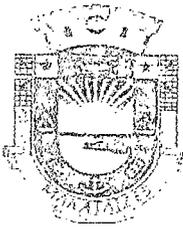
## CORTE ESQUEMÁTICO ("SKYLINE")

DEMONSTRAÇÃO DA RELAÇÃO ENTRE O GABARITO ADOTADO E A INCIDÊNCIA SOLAR  
VARIAÇÃO NO PERÍODO DA TARDE



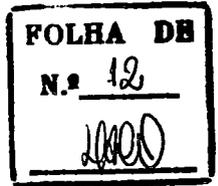
Patricia Barreto de Oliveira  
Arquiteta CREA-ES 8744/D





# *Câmara Municipal de Marataízes*

*Estado do Espírito Santo*



## ***Certidão de Leitura***

*CERTIFICO que presente Projeto de Lei Complementar nº 002/03, foi lido em Sessão Ordinária realizada nesta data no Plenário desta Casa de Leis.*

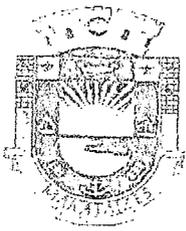
*O referido é verdade.*

*Secretaria da Câmara Municipal de Marataízes, em 16 de dezembro de 2003*

*[Handwritten Signature]*

*Daiana Araújo de Carvalho Oliveira*

*Escriturária da C.M.M.*



# *Câmara Municipal de Marataízes*

*Estado do Espírito Santo*

FOLHA DE

N.º 13

1000

## ***Despacho***

*DETERMINO que o presente projeto de lei complementar n.º 003/03, seja remetido ao Procurador desta Casa de Leis.*

*Câmara Municipal de Marataízes, em 22 de dezembro de 2003.*

---

*Farley Santos Pedrada*  
*Presidente*



# CÂMARA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FOLHA DE

N.º 14

000

Câmara Municipal de Maratáizes

Protocolo N. 3756

Data 16/12/03

Parecer – Procurador 048/2003

Parecer ao Projeto de Lei 130,2003, de autoria do Chefe do Executivo Municipal, protocolado sob n. 3.732, em 01-12-03 que *dispõe sobre alteração na Lei 305/2000, o PDU – PLANO DIRETOR URBANO e dá outras providências.*

PRELIMINARMENTE- I – Inobstante tratar-se de matéria de urgência especial, é necessário que se lance vistas ao Regimento Interno em seu art. 152-IV, onde esta estabelecido que:

"Art. 152 – Não se admitirão proposições:

IV – que, aludindo a lei, decreto, regulamento, decisões judiciais ou qualquer outro dispositivo legal, **não se façam acompanhar de sua transcrição ou cópia exceto o texto constitucional e as Leis codificadas"**

Importa, pois, que se anexe cópia da Lei modificada, ao menos dos artigos referidos, para análise e melhor julgamento, em especial dos Srs. Vereadores;

PRELIMINARMENTE – II – Outra questão que deve merecer ainda a atenção dos Nobres Vereadores, diz com o conteúdo da proposição, que, referindo-se ao PDU, **deve ser realizado via projeto de lei complementar**, na forma como exige a Lei Orgânica do Município em seu art. 88, parágrafo único, inciso VI;

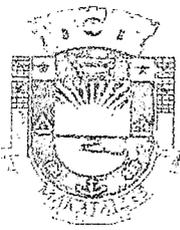
Questão que, no momento da votação necessariamente deverá ser observada, é a norma contida no art. 218, inciso II, alínea "J" do Regimento Interno desta Casa de Leis que exige para aprovação da matéria o voto de 3/5 ( três quintos) dos membros da Câmara, que neste caso se perfaz com 7 votos.

Entendo, data vênua, que somente após verificadas e sanadas as questões acima é que a proposição poderá ir a votação, *data vênua.*

É como vejo.

Maratáizes, em 15 de dezembro de 2003.

  
Edmilson Gariolli  
Procurador



# *Câmara Municipal de Marataízes*

*Estado do Espírito Santo*

FOLHA DE

N.º 15

1100

## ***Despacho***

*DESTERMINO que o presente projeto de lei complementar n° 003/03, seja remetido a Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final desta Casa de Leis.*

*Câmara Municipal de Marataízes, em 23 de dezembro de 2003.*

*Farley Santos Pedrada*  
*Presidente*



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

*Parecer ao projeto de lei nº. 130/2003, que dispõe sobre alteração da lei nº 305/2000, acrescentando o anexo III, e dá outras providências.*

Conforme se insere do Parecer-Procurador 048/2003, o presente projeto de Lei fere o disposto no artigo 152,IV, do Regimento Interno desta casa de Leis, quando deixa de trazer cópia da lei modificada.

Ademais, a alteração a qual se pretende, ou seja, alteração do PDU (Plano Diretor Urbano) somente pode ser alcançada através de projeto de lei complementar, ex vi art. 88, parágrafo único, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal.

Assim, devolvemos o presente projeto para as providências necessárias.

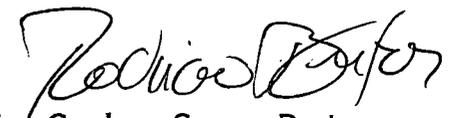
É o parecer.

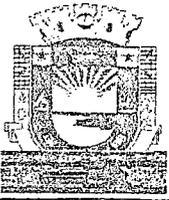
Marataízes, em 23 de dezembro de 2003, do plenário "Elias Silva", da Câmara Municipal.

  
CLÉBER JUNIOR PEREIRA BENTO  
presidente

  
ENEDINA MARVILA DA SILVA  
1º Membro

  
EUCI FERNANDES DA ROCHA  
2º membro

  
Rodrigo Cardoso Soares Bastos  
Assessor Jurídico



# Câmara Municipal de Marataízes

Estado do Espírito Santo

Câmara Municipal de Marataízes

Protocolo N. 3793

Data 23/12/03

*EMENDA MODIFICATIVA ao Projeto de Lei 130/2003, que dispõe sobre alteração da lei nº 305/2000, acrescentando o anexo III, e dá outras providências.*

FOLHA DE  
N.º 17  
1000

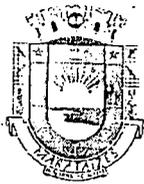
Onde se lê:

Projeto de lei nº 130/03

Passa-se a ler:

Projeto de Lei Complementar nº 003/03

*Agissé M. de S. Filho*  
Agissé M. de S. Filho  
Vereador da C.M.M.



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.002 / 200

**LEI Nº. 305/2000**

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

**O Prefeito Municipal de Marataízes: faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:**

**TÍTULO I**

**DO PLANEJAMENTO URBANO**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

**Art. 2º** - O planejamento urbano do Município de Marataízes terá por finalidade promover a ordenação do uso, ocupação e parcelamento do solo, com base nas condições físico-ambientais e sócio-econômicas locais e regionais.

**Art. 3º** - O Plano Diretor Urbano - P.D.U. é o instrumento da política municipal de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano do Município, tendo como princípios fundamentais as funções sociais da cidade e a função social da propriedade.

**Art. 4º** - No processo de planejamento urbano municipal fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas e, ainda, pela representação bancária, entidades e associações comunitárias em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

**CAPÍTULO II**

**DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR URBANO**

**Art. 5º** - Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e de propor medidas para implementação da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano - PDU.

*Handwritten mark*



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.003 / 200

§ 1º - As decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano - CMPU, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como resoluções, sujeitas à apreciação da Procuradoria Municipal e homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º - O Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano é composto de 13 (treze) membros, designados pelo Prefeito Municipal, observada as seguintes composições:

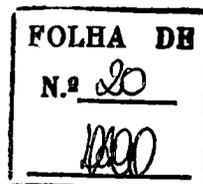
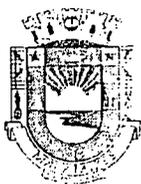
- I - Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Obras ;
- III - Secretaria de Turismo;
- IV - Espírito Santo Centrais Elétricas S/A - ESCELSA;
- V - Tele Comunicações do Espírito Santo S/A - TELEST ;
- VI - Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Marataízes - SAAE
- VII - Representante do Setor Hoteleiro;
- VIII - Representante das Comunidades;
- IX - Representante da Associação comercial de Marataízes;
- X - Representante da Câmara Municipal de Marataízes;
- XI - Representante da Rede Bancária do Município;
- XII - Representante da Loja Maçônica de Marataízes;
- XIII - Representante do Rotary Club de Marataízes.

§ 3º - A organização e as normas de funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano serão apreciadas pela Procuradoria Municipal e regulamentadas por atos do Executivo Municipal.

Art. 6º - Compete ao CMPU:

- I - orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano;
- II - assessorar na formulação de projetos de lei e decretos oriundos do poder executivo, necessários à atualização e complementação do PDU;
- III - participar na formulação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município de Marataízes;

111



## Prefeitura Municipal de Marataízes

Lv. 005-FI.004 / 200

**IV** - opinar, quando solicitado, 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 atinentes ao desenvolvimento estadual e regional;

**VII** - desempenhar as funções de órgão de assessoramento na promoção e coordenação da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano;

**VIII** - opinar, previamente, sobre planos, projetos e programas de trabalho dos vários órgãos da administração pública municipal, direta e indiretamente, relativos a intervenções no espaço urbano;

**IX** - exercer outras atribuições que lhe venham a ser atribuídas;

**X** - elaborar seu regimento interno.

*Parágrafo Único* - O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CPMU, deve ser prestado diretamente pela Secretaria Municipal de Planejamento e apreciado pela Procuradoria Municipal e homologado pelo Prefeito Municipal.

### TÍTULO II

#### DO PLANO DIRETOR URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 7º** - Fica instituído o Plano Diretor Urbano - P.D.U. do Município de Marataízes cuja implantação será procedida na forma desta Lei.

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

**I** - disciplinar a ocupação e o uso do solo, através da introdução de normas urbanísticas, em consonância com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível;

**II** - adequar e controlar a densidade demográfica nas áreas urbanizadas e urbanizáveis com vistas a racionalizar a utilização da infra-estrutura urbana e promover maior conforto e qualidade no espaço da cidade; *NV*



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.005 / 200

**III** - promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem estar dos seus habitantes;

**IV** - preservar, conservar e recuperar as áreas, edificações e equipamentos de valor histórico, paisagístico e natural;

**V** - estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução;

**VI** - distribuir homoganeamente os equipamentos urbanos na cidade, de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;

**VII** - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;

**VIII** - adequar o sistema viário ao desenvolvimento urbano do Município.

**Art. 9º** - O ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano deve ser feito de forma a assegurar:

**I** - a utilização racional da infra-estrutura urbana;

**II** - a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infra-estrutura no território urbano, considerados os aspectos locais e regionais;

**III** - o desenvolvimento econômico, orientado para a criação e a manutenção de empregos e rendas, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que os promovam;

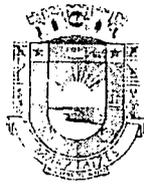
**IV** - o acesso à moradia, mediante a oferta disciplinada de solo urbano;

**V** - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;

**VI** - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assegurado, quando de propriedade pública, o acesso a eles;

**VII** - seu aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado, mediante a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis;

111



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.006 / 200

**VIII** - sua utilização de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;

**IX** - o atendimento das necessidades de saúde, educação, desenvolvimento social, abastecimento, esporte, lazer e turismo do município.

**Art. 10º** . - Consideram-se como partes integrantes desta Lei as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 01 a 06 com o seguinte conteúdo:

Anexo 1 - Classificação das Atividades por Categoria de Uso.

Anexo 2 - Tabela de Afastamentos Mínimos.

Anexo 3 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos e Carga e Descarga de Mercadorias.

Anexo 4 - Tabela de Índices Urbanísticos.

Anexo 5 - Glossário.

Anexo 6 - Mapa de Zoneamento Urbanístico.

**CAPÍTULO II**

**DA REVISÃO DO P.D.U.**

**Art. 11** - As normas contidas nesta Lei terão vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

**Art. 12** - O Plano Diretor Urbano poderá ser alterado mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, através de Projeto de Lei do Executivo Municipal e aprovado pelo Legislativo.

**Art. 13** - Ressalvado o disposto nos artigos 14 e 15 desta Lei as revisões atinentes à ordenação do uso, ocupação e do parcelamento do solo urbano far-se-ão mediante lei.

**Art. 14** - Far-se-ão mediante a Projeto de Lei do Executivo Municipal as seguintes revisões:

**I** - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;

**II** - a declaração de qualquer árvore como imune de corte;

**III** - a definição de empreendimentos de impacto;



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.007 / 200

IV - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

V - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta lei, no agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso, constantes do anexo I;

VI - a identificação de edificações, obras e monumentos de preservação;

VII - a declaração de tombamento municipal de bem imóvel;

VIII - a regulamentação da desapropriação através da utilização da faculdade de construir;

IX - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente;

X - a regulamentação dos locais com restrição para abertura de garagens.

**Art. 15** - Faz-se-á mediante Resolução do Conselho Municipal do P.D.U. homologada por ato do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - os ajustes de limites entre as zonas de uso referidas no art. 32 e seus parágrafos;

II - a identificação de vias comerciais nas zonas residenciais;

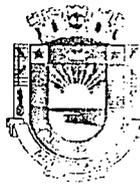
III - alteração do afastamento nas hipóteses do art. 60;

IV - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos.

V - a alteração da classificação das vias do sistema viário básico, constantes do Anexo da Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 16.** - As revisões do P.D.U, não aplicam-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposições em contrário no texto da revisão.

HJ



### TÍTULO III

#### DO REGIME URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 17** - O regime urbanístico compreende as normas destinadas a regular a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano.

**Parágrafo Único** - O uso e ocupação do solo urbano nas diferentes zonas, respeitarão os seguintes princípios:

**I** - atendimento à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

**II** - proteção ao meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do solo;

**III** - reconhecimento das áreas de ocupação irregular, para efeito do planejamento urbano;

**IV** - controle do impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários;

**V** - adequação dos padrões de urbanização e à tipologia das construções existentes;

**VI** - estímulo à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial evitando-se segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;

**VIII** - compatibilização do adensamento populacional com o potencial construtivo em cada zona em função da infra-estrutura disponível;

**IX** - a qualidade da ocupação do solo por edificações, consideradas as categorias de uso;

**X** - a intensidade de ocupação do solo por edificação, quanto as áreas e volumetria máximas permitidas, dimensão das divisas, entorno urbano, ocorrência de elementos naturais e paisagísticos e condições topográficas dos lotes de terreno, sobre os quais acederem;

**XI** - a localização das edificações no seu sítio de implantação, relativamente ao entorno urbano e relevo dos lotes de terreno, sobre os quais acederem.

NV



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.009 / 200

**Art. 18** - A ordenação do uso e ocupação do solo urbano será aplicada à Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Maratáizes, na forma delimitada, no anexo 06, através da comunhão dos seguintes instrumentos de intervenção urbanística:

- I - Zoneamento;
- II - Categoria de uso;
- III - Índices urbanísticos.

**CAPÍTULO II**

**DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**SEÇÃO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 19** - As Categorias de Uso segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de implantação, são consideradas como uso permitido, tolerado ou proibido.

**Art. 20** - O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de sua implantação.

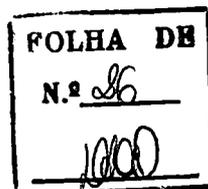
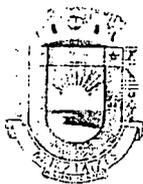
**Art. 21** - O uso tolerado compreende as atividades que, embora inadequadas à zona de sua implantação, não chegam a descaracterizá-la claramente ou a comprometê-la de modo relevante, ficando à critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, fixar as condições e o prazo para sua adequação e ou implantação.

**Art. 22** - O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona de uso de sua implantação.

**Art. 23** - Ficam vedadas:

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

**Art. 24** - A classificação das atividades como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de sua implantação, é a constante no anexo 4.



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-F1.0010 / 200

**Parágrafo Único** - Para os efeitos de aplicação do anexo 4, serão consideradas atividades proibidas as que ali não estejam relacionadas como de uso permitido ou tolerado.

**SEÇÃO II**

**DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO**

**Art. 25** - O Zoneamento Urbanístico do Município de Marataízes é integrado pelas seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes do Anexo 06:

- I - Zonas Residenciais (ZR);
- II - Zonas Comerciais (ZC);
- III - Zonas Industriais (ZI);
- IV - Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);
- V - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA);
- VI - Zonas de Interesse Turístico (ZIT).

**Art. 26** - As Zonas Residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial e classificam-se em:

- I - ZR1 (Zona residencial Um)
- II - ZR2 (Zona Residencial Dois)

**Art. 27** - A Zona Comercial (ZC) caracteriza-se como área onde concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços e classificam-se em:

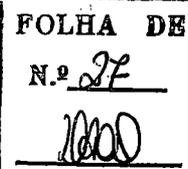
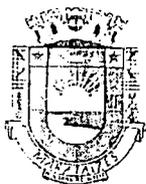
- I - ZC (Zona Comercial)

**Art. 28** - A Zona Industrial (ZI) caracteriza-se pela predominância de edificações destinadas às atividades industriais e classificam-se em :

- I - ZI (Zona Industrial)

**Art. 29** - As Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) são áreas cuja ordenação de uso e parcelamento do solo se caracterizam pela preservação ambiental e paisagística, em especial pela ocorrência de elementos naturais, tais como:

- I - paisagens e visuais notáveis;



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-Fl.0011 / 200

II - florestas e demais formas de vegetação natural, bem como área destinadas à proteção de recursos naturais renováveis;

III - ilhas, praias e mangues;

IV - topos de morros e elevações acima da cota altimétrica de 50,00 m (cinquenta metros), exceto aquelas já definidas nesta Lei como zonas residenciais;

V - encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), bem como aquelas com declividade entre 25° (vinte e cinco graus) e 45° (quarenta e cinco graus), com vegetação que contribua para sua estabilidade.

*Parágrafo Único* – Exige-se análise de Impacto Ambiental e aprovação de Plano de Manejo para o uso de Lazer na ZPA.

**Art. 30** - As Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) são aquelas destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais da área, garantindo a reserva genética de fauna e flora e seus “habitats” podendo ser ocupadas e utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento ambiental e de educação preservacionista:

*Parágrafo Primeiro* – As Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) são aquelas destinadas à preservação parcial dos ecossistemas naturais e criados, em preservação da paisagem, podendo ser ocupadas e utilizadas para fins de lazer, educativos, recreativos, turismo, cultura, esportes, pesquisa científica e condomínios de chácaras.

*Parágrafo Segundo* – As Zonas de Interesse Turísticos (ZIT) São aquelas destinadas às atividades de Turismo e/ou complementares, podendo ser ocupadas e utilizadas para fins de Lazer Recreativos, comércio e serviços especiais, turismo e atividades afins.

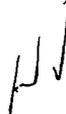
**Art. 31** - Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

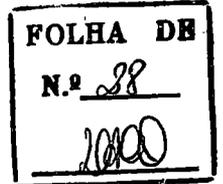
I - maior precisão de limites;

II - obter melhor adequação, no sítio onde se propuser a alteração:

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

b) às divisas dos imóveis;

c) ao sistema viário. 



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0012 / 200

§ 1º - Os ajustes de limites, a que se refere o "caput" deste artigo, serão procedidos por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, apreciado pela Procuradoria Municipal e homologado por ato do Executivo Municipal.

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

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

§ 4º - Executam-se do disposto no § 3º, deste artigo; os seguintes casos:

a) quando o terreno possuir duas frentes, por ser central de quadra ou possuir duas ou 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 (ou de maior intensidade de fluxo).

**Art. 32** - 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 Primeiro** - Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, nos casos em que não são previstos os índices de controle urbanísticos da atividade pretendida, deve-se acompanhar a categoria de uso que mais se assemelha.

**Parágrafo Segundo** - Nas localidades da Zona Rural deverão ser consideradas, para efeito de Aprovação e Licenciamento de Obras, os Índices Urbanísticos da ZIA para as Edificações, sendo proibido o Parcelamento do Solo na Forma de Loteamento.

**SEÇÃO III**

**DAS CATEGORIAS DE USO**

**Art. 33** - As categorias de uso agrupam as atividades urbanas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento, de acordo com o Anexo I, desta Lei.

**Art. 34** - Os usos, segundo as suas categorias, classificam-se em:

I - Uso residencial; . JJ

**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0013 / 200

II - Uso comercial;

III - Uso de serviço;

IV - Uso industrial.

**Art. 35** - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

**Art. 36** - 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, adotadas as medidas adequadas para o 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, relacionadas ou não com uso residencial e destinadas a atender à população em geral do município;

**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. 37** - O uso industrial, classificado em função de sua complexidade e porte, compreende:

**I** - Indústrias de pequeno porte - atividades industriais não poluentes, compatíveis com o uso residencial, em geral representadas por pequenas manufaturas, e não ocasionem, em qualquer caso, inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

**II** - Indústrias de médio porte - atividades industriais cujo processo produtivo esteja voltado, predominantemente, à fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana, não ocasionando, em qualquer caso, inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

**III** - Indústrias de grande porte - atividades industriais que podem causar impacto no seu entorno, demandando infra-estrutura e serviços especiais, devendo ser restritos a áreas industriais. *HJ*



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0014 / 200

IV - Indústrias especiais - atividades industriais não compatíveis com o uso residencial e que causem significativo impacto, devendo ser restritas á áreas industriais e submetidas a Estudos de Impacto Ambiental - EIA.

**Art. 38** - A aprovação municipal de instalação dos usos consideradas especiais será precedida de consulta quanto à viabilidade e dimensionamento da atividade de que se tratar.

**Parágrafo Único** - A consulta será apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbanø, após parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e Procuradoria Municipal e homologado pelo Executivo Municipal, quanto a:

I - adequação à zona 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 no tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos;

IV - carência da população atingida pela implantação da atividade ao uso de que se tratar.

**Art. 39** - O agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, na forma estabelecida nesta seção é a constante do anexo 1.

**SEÇÃO IV**

**DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS**

**Art. 40** - Consideram-se índices urbanísticos o conjunto de normas que regulam o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

**Art. 41** - Os índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei, são os constantes dos Anexos e compreendem:

I - Quanto à intensidade e forma de ocupação por edificações, conforme anexo 4:

a) coeficiente de aproveitamento;

b) taxa de ocupação;

c) gabarito;

d) taxa de permeabilidade. HJ



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-F1.0015 / 200

**II** - Quanto à localização das edificações, no seu sítio de implantação, conforme anexo 2:

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

**III** - Quanto a área de edificação destinadas à guarda, estacionamento e circulação de veículos, conforme anexo 3:

- a) número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos;
- b) área mínima para carga e descarga.

***SUBSEÇÃO I***

***DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO***

**Art. 42** - 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.

**Art. 43** - No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

**I** - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações;

**II** - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio;

**III** - áreas de varanda contíguas a salas ou quartos, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;

**IV** - a área de circulação vertical coletiva;

**V** - a área de circulação horizontal coletiva;

**VI** - a caixa d'água, a casa de máquinas, a subestação e a antecâmara;

**VII** - os compartimentos destinados a depósito de lixo e guaritas nas dimensões mínimas estabelecidas no art. 50, desta Lei;

**VIII** - a zeladoria até 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) desde que dotada de instalação sanitária;



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0016 / 200

**IX** - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 10% (dez por cento) do valor do afastamento frontal.

*SUBSEÇÃO II*

*DA TAXA DE OCUPAÇÃO*

**Art. 44** - Taxa de ocupação é o índice de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote em que será construída.

**Art. 45** - Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

**I** - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 10% (dez por cento) do valor do afastamento, beirais e brises.

*SUBSEÇÃO III*

*DA TAXA DE PERMEABILIDADE*

**Art. 46** - Taxas 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 de terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

**Art. 47** - No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computados:

**I** - a projeção das varandas, sacadas e balcões, desde que tenha no máximo 1,00 m (um metro) de largura;

**II** - a projeção dos beirais e brises;

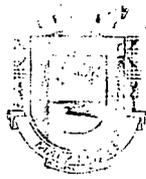
**III** - a projeção de jardineiras com no máximo 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

**IV** - as áreas com pavimentação permeável intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis desde que estes elementos não ultrapassem a 20% (vinte por cento) da área total;

**V** - os poços descobertos de ventilação e iluminação, com área superior a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para áreas fechadas, e com qualquer dimensão para áreas abertas

*SUBSEÇÃO IV*

*DO GABARITO*



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0017 / 200

**Art. 48** – Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação.

**Parágrafo Primeiro** - Para os fins deste artigo, não são considerados pavimentos:

**Parágrafo Segundo** – Nos lotes que tem frente para a Orla Marítima, o Gabarito Máximo permitido para as edificações, será de 05 (cinco) pavimentos privativos.

**I** - subsolo;

**II** - cobertura desde que:

a) a taxa de ocupação máxima seja de 40% ( quarenta por cento ) do pavimento tipo;

b ) o afastamento de frente seja de 4.00m ( quatro metros ) da fachada principal;

c) sejam observadas as demais leis municipais.

**III** - casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio;

**IV** - jirau com pé direito mínimo de 2.80m ( dois metros e oitenta centímetros ) com destinação para lazer e recreação de uso comum da edificação, desde que sua área não ultrapasse a 50% ( cinquenta por cento ) da área do pavimento tipo de uso privativo. conforme art. 108 do código de obras ;

**V** - jirau com destinação a comércio, desde que ocupe área equivalente a no máximo, 35% ( trinta e cinco por cento ) da área do compartimento onde for construído, tenha pé direito mínimo de 2.50m ( dois metros e cinquenta centímetros ) conforme o art. 106 do Código de obras.

111



*SUBSEÇÃO V*

*DOS AFASTAMENTOS DE FRENTE*

**Art. 49** - Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno no alinhamento com o logradouro público, conforme Anexo 2 do PDU.

*Parágrafo Único* – Os lotes que dão frente para a Orla Marítima do Município deverão ter afastamento Frontal mínimo de 5,00M (cinco metros) para edificações de 01 (um) até 05 (cinco) Pavimentos Privativos.

**Art. 50** - 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 - muros de arrimo decorrente dos desníveis naturais;
- II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;
- III - piscinas, espelhos d'água, escadarias ou rampas de acesso ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento frontal;
- IV - pérgulas com no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;
- V - câmaras de transformação e/ou pavimentos em subsolo, quando a face superior da laje de teto se situar integralmente abaixo da cota mínima do alinhamento com o logradouro público, respeitadas as exigências da legislação municipal quanto à iluminação e ventilação desse pavimento;
- VI - guaritas com área de construção máxima de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e/ou estacionamento para veículos totalmente desprovidos de cobertura, ocupando até 30% (trinta por cento) das áreas de afastamento de frente;
- VII - central de gás;
- VIII - depósito de lixo, passadiços e abrigos de portão ocupando a área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecendo o limite máximo de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- IX - 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).

111



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0019 / 200

**Art. 51** - Sobre o afastamento de frente poderão avançar, os seguintes elementos construtivos:

**I** - marquises, beirais e platibandas, até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

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

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

**Art. 52** - Nas edificações que não atendem as normas relativas ao afastamento de frente, ficam vedadas obras de ampliação, na área correspondente a este afastamento.

**Art. 53** - Nos lotes de terreno de esquina será exigido integralmente, o afastamento de frente na testada de menor dimensão, e na outra será exigido um afastamento de 50% (cinquenta por cento), do afastamento frontal mínimo previsto nesta Lei.

**Art. 54** - Nas Zonas Comerciais, onde mais da metade dos lotes edificados, possuam afastamento de frente diverso do proposto nesta lei, poderá a Secretaria de Planejamento, ouvido o CMPDU, fixar novas dimensões para os afastamentos de frente, caso não exista proposta de alargamento viário.

**SUBSEÇÃO VI**

**DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDO**

**Art. 55** - Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno, conforme Anexo 2 do PDU.

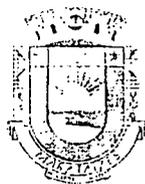
**Art. 56** - Afastamento de fundo estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno, conforme Anexo 2 do PDU.

**Art. 57** - Sobre os afastamentos laterais e de fundo poderão avançar:

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

**II** - beirais e platibandas até 10% (dez por cento) do valor do afastamento.

**Art. 58** - Nas fachadas laterais das edificações acima de três pavimentos, afastadas no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, fica permitida a abertura de vãos de ventilação e iluminação para sanitá-



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0020 / 200

rios, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar condicionado.

**Art. 59** - O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundo poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano e homologação do Chefe do Executivo Municipal, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

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

**II** - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, com características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

**Art. 60** - No caso de edificações constituídas de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve ser a soma dos afastamentos mínimos previstos nesta Lei, no Anexo 2, para cada bloco, conforme a característica do compartimento a ser ventilado e iluminado.

**Art. 61** - Caso existam aberturas ou varandas voltadas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve ser observado para elas o diâmetro mínimo estabelecido no código de obras.

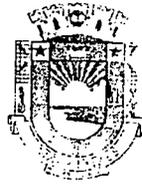
**Art. 62** - Os dois primeiros pavimentos não em subsolo, quando destinados a uso comum, comércio ou serviços, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal, relativas a estes pavimentos.

**Art. 63** - O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículos, poderá ocupar toda área remanescente do lote de terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal, desde que o piso, do pavimento térreo, não se situe numa cota superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do passeio.

**SUBSEÇÃO VII**

**DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 64** - Número de vagas para a garagem ou estacionamento de veículos é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento.



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0021 / 200

**Art. 65** - O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas áreas de uso, é o constante do anexo 3.

**Art. 66** - A critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de:

**I** - hospitais com mais de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;

**II** - creche, pré-escola e escolas de 1º e 2º graus que não estejam situadas nas vias arteriais e coletoras;

**III** - equipamentos de uso público e associações religiosas.

**Art. 67** - Quando se tratar de reforma de edificações construídas antes da vigência desta Lei, destinadas às atividades enquadradas nas categorias de uso, comércio e serviço principal e especial, e industrial de grande porte com área superior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e que implique no aumento de área vinculada a atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente a área a ser acrescida.

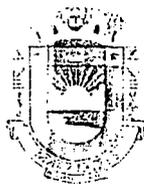
**Parágrafo Único** - As vagas para estacionamento de veículo de que trata este artigo poderão se localizar em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal, a critério do Conselho Municipal do Plano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

**Art. 68** - A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículo é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 (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 da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

**Art. 69** - 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.

HH



## Prefeitura Municipal de Marataízes

Lv. 005-F1.0022 / 200

## TÍTULO IV

*DA PROTEÇÃO AMBIENTAL, PAISAGÍSTICA E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E SÓCIO CULTURAL.*

## CAPÍTULO I

*DISPOSIÇÕES GERAIS*

**Art. 70** - A proteção do ambiente natural, da paisagem urbana e do patrimônio histórico e sócio-cultural, através do condicionamento da propriedade à sua função social, será efetuada através dos seguintes instrumentos:

I - desapropriação;

II - incentivos fiscais;

III - tombamento;

IV - declaração de áreas de preservação permanente;

V - indenizações.

## SEÇÃO I

*DA DESAPROPRIAÇÃO*

**Art. 71** - O Município, na proteção ao patrimônio ambiental, utilizará:

I - a desapropriação por utilidade pública, (com base no Decreto-Lei Federal nº.3.365, de 21 de junho de 1941) nomeadamente nos seguintes casos:

a) salubridade pública;

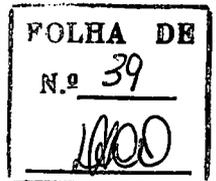
b) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;

c) a execução de planos de urbanização;

d) a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias para manter-lhes, a realçar-lhes os aspectos mais valiosos de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

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

NJ



## Prefeitura Municipal de Marataízes

Lv. 005-FI.0023 / 200

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

**Art. 72** - A desapropriação por utilidade pública poderá, com base no Art. 4.º do Decreto Lei nº.3365 de 21 de junho de 1941 abranger áreas contínuas ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente em consequência da realização do serviço.

**Art. 73** - Com vistas às finalidades postas no artigo 5.º da Lei Federal nº.4.771, de 15 de setembro de 1965, mediante desapropriação, poderão ser criados parques, reservas biológicas e florestas municipais.

**Art. 74** - Na desapropriação para proteção de patrimônio ambiental, o Município poderá proceder à aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na Constituição Federal.

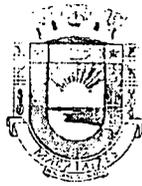
### SEÇÃO II

#### DOS INCENTIVOS FISCAIS

**Art. 75** - O Município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano.

§ 1º - Os imóveis ocupados total ou parcialmente, por florestas e demais formas de vegetação declaradas como de preservação permanente, e os monumentos naturais, terão redução ou isenção do imposto territorial, a critério dos órgãos técnicos municipais competentes, sem prejuízo das garantias asseguradas na legislação tributária municipal.

§ 2º - Os imóveis identificados nesta lei, como de interesse de preservação, gozarão, nos termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação com preservação das características originais comprovada através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.



### SEÇÃO III

#### DO TOMBAMENTO

**Art. 76** - Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município de Marataízes, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor socio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

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

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

**Art. 77** - O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas físicas bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

**Art. 78** - São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;

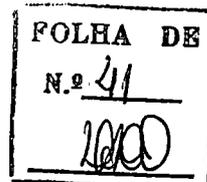
III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

IV - adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;

V - estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;

VI - proteger o patrimônio cultural, por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação definidas em Lei;

VII - compensar os proprietários de bens protegidos;



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-F1.0025 / 200

**VIII** - coibir a destruição de bens protegidos;

**IX** - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;

**X** - criar o arquivo de imagem dos imóveis tombados;

**XI** - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área entorno.

**Art. 79** - Os investimentos na proteção da memória e do patrimônio cultural devem ser feitos preferencialmente nas áreas e nos imóveis incorporados ao patrimônio público municipal.

***SUBSEÇÃO I***

***O PROCESSO DE TOMBAMENTO***

**Art. 80** - Para a validade de processo de tombamento é indispensável a notificação da pessoa a quem pertence, ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

**Art. 81** - Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

**I** - pessoalmente, quando domiciliado no Município;

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

**III** - por edital:

a) quando desconhecida ou incerto;

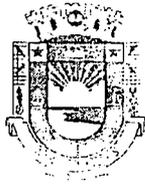
b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;

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

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

e) nos casos expressos em lei.

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



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0026 / 200

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

**Art. 82** - O mandato de notificação do tombamento deverá conter:

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

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

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

**IV** - a advertência de que o bem imóvel está definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do Município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de recebimento da notificação;

**V** - a data e a assinatura da autoridade responsável.

**Art. 83** - Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, referidos no artigo 76, desta Lei, sempre que o proprietário o requerer, a juízo do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, os mesmos se revestirem dos requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do Município.

**Parágrafo Único** - O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar a descrição do bem imóvel, a teor do inciso III, do artigo 83 desta Lei, e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

**Art. 84** - No prazo do inciso IV, artigo 83 desta Lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

**Art. 85** - A impugnação deverá conter:



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0027 / 200

- I - a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;
- II - a descrição e caracterização do bem imóvel, a teor do inciso III, do artigo 82 desta Lei;
- III - os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:
- a) a inexistência ou nulidade de notificação;
  - b) a exclusão do bem imóvel dentre os referidos no art. 76, desta Lei;
  - c) perecimento do bem imóvel;
  - d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.
- IV - as provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

**Art. 86** - Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - intempestiva;
- II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo 93 desta Lei;
- III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

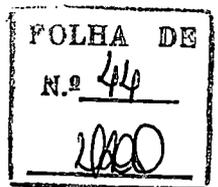
**Art. 87** - Recebida a impugnação, será determinada:

- I - a expedição ou a renovação do mandato de notificação do tombamento, na hipótese da alínea "a" do inciso III do artigo 85 desta Lei;
- II - a remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüida na impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

**Art. 88** - Findo o prazo do inciso II do artigo 87 desta Lei, os autos serão levados à conclusão do Prefeito Municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

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

NW



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-F1.0028 / 200

**Art. 89** - Decorrido o prazo do inciso IV do artigo 82 desta Lei, sem que haja sido oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano através de Resolução:

I - declarará definitivamente tombado o bem imóvel;

II - mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo;

III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

***SUBSEÇÃO II***

***DOS EFEITOS DE TOMBAMENTO***

**Art. 90** - Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

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

§ 2º - A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução, devendo as mesmas serem iniciadas dentro do prazo de 1 (um) ano.

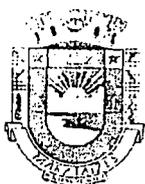
**Art. 91** - Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

**Parágrafo Único** - Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

**Art. 92** - Sem prévia consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

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

111

**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0029 / 200

§ 2º - Para os efeitos deste artigo, o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo do inciso IV do artigo 82 desta Lei, sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida no inciso III, do artigo 89 desta Lei.

**Art. 93** - Os proprietários dos imóveis tombados ou que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho, gozarão de isenção ou de redução nos respectivos impostos predial e territorial de competência do Município.

**Art. 94** - Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.

**Art. 95** - O Tombamento somente poderá ser cancelado através de Lei Municipal:

I - a pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano desde que comprovado o desinteresse do poder público na conservação do bem imóvel, conforme disposto nos artigos 90 e 91, desta Lei, e não tenha sido o imóvel objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

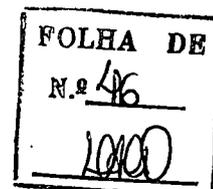
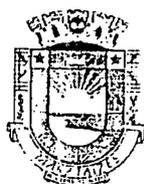
II - por solicitação do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano desde que o imóvel não tenha sido objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

**SUBSEÇÃO III****DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 96** - O Executivo Municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

**Art. 97** - A Legislação Federal e Estadual será aplicada subsidiariamente pelo Município.

**Parágrafo Único** - O Município, sempre que conveniente à proteção do patrimônio ambiental, exercerá o direito de preferência na alienação de bens



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0030 / 200

tombados, a que se refere o artigo 22, do Decreto Lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937.

**SEÇÃO IV**

**DA DECLARAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**Art. 98** - Consideram-se áreas de preservação permanente aquelas, que pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural definidas nesta Lei, com base no Código Florestal.

**Art. 99** - O Município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força do artigo 2.º da Lei Federal nº. 4771, de 15 de setembro de 1965, situadas:

**I** - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

a) 30,00 m (trinta metros) para os rios de menos de 10,00 m (dez metros) de largura;

b) 50,00 m (cinquenta metros) para os rios que tenham de 10,00 m (dez metros) a 50,00 m (cinquenta metros)

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

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

a) 50,00 m (cinquenta metros) para as que estejam em áreas urbanas ou não;

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

c) 100,00 m (cem metros) para represas e hidroelétricas.

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

**IV** - nos topos de morros e montes;



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-Fl.0031 / 200

- V - nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus) na sua linha de maior declive;
- VI - nas restingas, em faixa mínima de 300,00 m (trezentos metros) a contar da linha de preamar máxima;
- VII - nos manguezais em toda a sua extensão, incluindo a faixa mínima de 30,00 m (trinta metros) das áreas de apicum;
- VIII - nas dunas localizadas em terrenos quartzosos marinhos ao longo do cordão arenoso litorâneo;
- IX - nos brejos herbáceos existentes nos fundos de vale e ao longo dos córregos;
- X - nas áreas destinadas a formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e cutros.

**Art. 100** - Fica desde logo autorizado o Poder Executivo, através de Decreto, identificar e declarar as Áreas de Preservação Permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural de relevância no Município definidas no Zoneamento Urbanístico como Zona de Preservação Ambiental.

**Art. 101** - As florestas e demais formas de vegetação natural de propriedade particular, enquanto contíguas com outras, consideradas ou declaradas de preservação permanente, ficam sujeitas, com base no artigo 9º da Lei Federal nº. 4771, de 15 de setembro de 1965, ao regime especial para estas vigente.

**Art. 102** - O Município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº. 4.771, de 15 de setembro de 1965 o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

**Art. 103** - Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, na Lei de Contravenções Penais e na Lei nº 9605, Lei da Natureza, de 12 de Fevereiro de 1998, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação e a crimes ambientais, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

## **CAPÍTULO II**

### **DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO**

**Art. 104** - A aprovação de empreendimentos públicos ou privados, dependerá de Relatório de Impacto Urbano - RIU, elaborado por profissionais habilitados quando possam vir a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou ainda possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0032 / 200

**Parágrafo Único** - A aprovação a que se refere o caput deste artigo depende de prévia elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA - contendo a análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as conseqüências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

**Art. 105** - São considerados empreendimentos de impacto, entre outros a serem definidos por Decreto do Executivo:

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

**II** - qualquer empreendimento para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 6.000,00 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) localizado nas Zonas Residenciais e com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 12.000,00 m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados) nas demais Zonas de Uso;

**III** - qualquer empreendimentos destinados a uso residencial que tenham mais de 150 (cento e cinqüenta) unidades;

**IV** - os parcelamentos do solo, destinados a:

a) condomínios por unidades Autônomas, com área total parcelado superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);

b) uso predominantemente industrial, nos casos previstos no parágrafo 2º do art. 51 da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Maratáizes;

c) zona de Interesse Ambiental, conforme o disposto no art. 7º da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Maratáizes;

**V** - os seguintes equipamentos urbanos e similares:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) presídios;

f) quartéis;

g) terminais rodoviários, ferrovias e aeroviários;

h) corpo de bombeiros;

111



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0033 / 200

- i) terminais de carga;
- j) jardim zoológico;
- l) jardim botânico.

**Art. 106** - O Relatório de Impacto Urbano - RIU - deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I** - sistema viário urbano e de transporte;
- II** - infra-estrutura;
- III** - meio ambiente natural;
- IV** - padrões de uso e ocupação do solo de vizinhança.

**Art. 107** - O Relatório de Impacto Urbano - RIU - será apreciado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento.

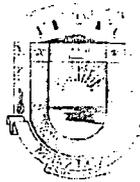
§ 1º - O RIU deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, e as informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação, visual de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as conseqüências sobre o espaço urbano.

§ 2º - O interessado na implantação do empreendimento definido como impacto urbano deverá solicitar a orientação de que trata o parágrafo anterior, mediante requerimento à Secretaria Executiva do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano contendo:

- a) planta de situação do imóvel com dimensões e área do terreno;
- b) área prevista de construção do empreendimento;
- c) descrição e natureza do empreendimento;
- d) identificação do empreendedor, com endereço e telefone para contato

§ 3º - Em função das características do empreendimento, a Secretaria Executiva do CMPDU, poderá solicitar informações adicionais além daquelas constantes do parágrafo anterior.

§ 4º - Com base nas informações obtidas, o Secretário Executivo do CMPDU, num prazo máximo de 10 ( dez ) dias, emitirá um termo de Referência para elaboração do Relatório de Impacto Urbano pelo interessado.



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0034 / 200

§ 5º - O termo de Referência referido no parágrafo anterior deverá ser baseado em critérios mínimos a serem definidos por Resolução do CMPU.

§ 6º - Após o recebimento do RIU a Secretaria Executiva do CMPU terá prazo máximo de 10 ( dez ) dias, para fazer exigências ao Relatório.

§ 7º - Cumpridas as exigências a Secretaria Executiva do CMPU terá o prazo máximo de 30 ( trinta ) dias, para a análise e encaminhamento do RIU ao CMPU.

**TÍTULO V**

**DAS PENALIDADES**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 108** - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo menor fixado neste capítulo.

**Art. 109** - Em casos de reincidência, o valor da multa prevista nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência :

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade.

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 ( trinta ) dias caso permaneça a irregularidade.

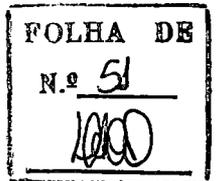
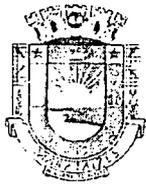
**Art. 110** - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, III, e 936, I do Código do Processo Civil .

**CAPÍTULO II**

**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE EDIFICAÇÃO**

10

11



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0035 / 200

**Art. 111-** O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada em função da área de construção excedente, que corresponderá a 300 ( trezentas) UFIRs, por metro quadrado de área acrescida.

**Art. 112 -** A desobediência aos parâmetros mínimos referentes as taxas de ocupação e de sujeita permeabilização sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 250 ( duzentos e cinquenta ) UFIRs, por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art. 113 -** A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 ( cem ) UFIRs, por metro cúbico ou fração, do volume superior ao permitido calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 114 -** A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei ou o descumprimento do disposto nos art. 60 e 61, desta Lei, sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFIRs por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 115 -** A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente de 500 (quinhentas) UFIRs, por vaga a menos, no caso de números de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

**CAPÍTULO III**

**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE**

**LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES**

**Art. 116 -** O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 ( dez ) dias.

§ 1º - O descumprimento a obrigação referida no caput implica:

I - pagamento de multa no valor equivalente a :

a) - 250 ( duzentos e cinquenta ) UFIRs, no caso de uso comércio e serviço local;

b) - 500 ( quinhentas ) UFIRs, no caso de uso comércio e serviço de bairro e principal;

jj



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0036 / 200

c) - 1.000 ( um mil ) UFIRs, no caso de uso industrial, comércio e serviço especial;

d) - 3.000 ( três mil ) UFIRs, no caso de empreendimento de impacto.

**II** - interdição do estabelecimento ou da atividade após 5 ( cinco ) dias de incidência da multa;

§ 2º - No caso de atividade poluente, assim considerada pela Lei ambiental, é cumulativa com aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 3º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir o valor da multa é equivalente a 3.000 ( três mil ) UFIRs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com multa.

§ 4º - Para fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

**TÍTULO VI**

***DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS***

**Art. 117** - Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de Construção já foi concedido ou requerido anteriormente a esta Lei, terão 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 art.118, 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. 118** - Esta Lei aplica-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, observado o disposto no artigo 119, desta Lei.

**Art. 119** - Examinar-se-ão 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. *√√*



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0037 / 200

§ 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 117, desta Lei.

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

**Art. 120** - As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada da construção, poderão ser concedidas 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 urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

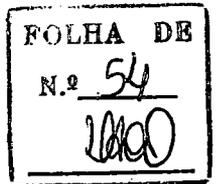
**Art. 121** - Contados à partir da data de aprovação, o projeto de construção terá validade máxima de 02 (dois) anos.

**Art. 122** - Decorridos os prazos a que se refere o artigo 121 desta Lei, será exigido novo pedido de aprovação submetido a análise e avaliação pelo órgão da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

**Art. 123** - As edificações cujo projeto tenha sido aprovado, antes da vigência desta Lei, para uso não residencial, poderão ser ocupados, 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. 124** - A ampliação 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.

WV



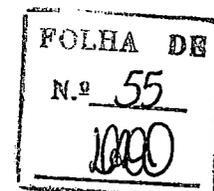
**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0038 / 200

**Art. 125** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

· Marataízes-ES, 30 de maio de 2000

ANANIAS FRANCISCO VIEIRA  
PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-F1.0039 / 200

**Anexo 1**

**CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO**

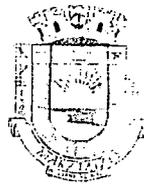
**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** - Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** - Correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

**COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL** - Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área vinculada à atividade até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e outras atividades exercidas individualmente na própria residência:

**COMÉRCIO LOCAL:**

- Açougue e casas de carnes
- Armarinhos
- Artesanatos, pinturas e outros artigos de arte
- Artigo fotográficos
- Artigos para presentes
- Artigos para limpeza
- Artigos religiosos
- Bar, restaurante, lanchonete, pizzaria (com área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>)
- Bazar
- Bomboniere e Doceria
- Bicicletas, inclusive peças e acessórios
- Boutiques
- Brinquedos
- Calçado, bolsas, guarda-chuva
- Charutaria e Tabacaria
- Comércio de artigos de Decoração
- Comércio de artigos Esportivos e de Lazer
- Comércio de Artigos de Uso Doméstico
- Comércio de Gêneros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros
- Cosméticos e Artigos para Cabeleireiros
- Discos, Fitas e Congêneres
- Farmácia, Drogaria e Perfumaria
- Farmácia de Manipulação
- Floricultura, Plantas e Artigos de Jardinagem
- Instrumentos Musicais
- Joalheria

**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0040 / 200

- Jornais e revistas
- Livraria
- Mercadinho e Merceria
- Ornamentos para bolos e festas
- Óticas
- Padaria, Confeitaria
- Papelaria
- Peixaria
- Quitanda
- Relojoaria
- Sorveteria
- Tecidos

**SERVIÇO LOCAL:**

- Associações
- Alfaiataria, Atelier de Costura, bordado e tricot
- Barbearia
- Biblioteca
- Casa Lotérica
- Caixa Automática de Banco
- Centro Comunitário
- Centro de Vivência
- Chaveiros
- Centros Sociais Urbanos
- Clínicas Odontológicas
- Clínica Médica (sem internação)
- Conserto de Eletrodomésticos
- Copiadoras, Encadernadoras
- Creche
- Despachantes
- Escola de Datilografia
- Escritório de Decoração
- Escritório de Profissionais Liberais
- Escritório de Representação Comercial
- Escritório de Projetos
- Estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional
- Estabelecimento de ensino maternal, jardim de infância
- Estabelecimento de ensino de música
- Escolas especiais
- Escola de 1º grau
- Estabelecimento de línguas
- Estabelecimento de serviços de beleza estética



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0041 / 200

- Galeria de Arte
- Imobiliária
- Lavanderias e Tinturarias
- Ligas e Associações Assistências e Beneficentes
- Locadoras de Fitas de Vídeo Cassete, Vídeo Games e similares
- Laboratórios de Análises Clínicas e Especialidade Médica
- Laboratórios Fotográficos
- Laboratórios de Prótese
- Locadora de fitas de vídeo cassete, vídeo games e similares
- Manicures e Pedicures
- Massagistas
- Oficinas de reparação de artigos diversos
- Posto de Atendimento de Serviço Público
- Posto de coleta de Anúncios Classificados
- Prestação de Serviço de Atendimento Médico e correlatos
- Prestação de Serviços de Informática
- Prestação de Serviços de Reparação e Conservação de Bens Imóveis
- Salões de Beleza
- Sapateiros
- Serviço de Decoração, Instalação e Locação de Equipamentos para Festas
- Serviços Postais, Telegráficos e de Telecomunicações
- Serviços de Instalação e Manutenção de Acessórios de Decoração
- Templos e Locais de Culto em geral

**Atividades classificadas como Serviço ou Comércio Local que poderão ter área construída superior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados):**

- Associações Beneficentes, Filantrópicas, Religiosas
- Estabelecimentos de ensino maternal, jardim de infância
- Templos e locais de culto em geral

**COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO** -Correspondente às atividades listadas, como Comércio e Serviço Local e mais o seguintes estabelecimentos com área construída vinculada a atividades até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados):

**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



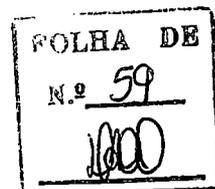
**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0042 / 200

- Comércio de Gás de Cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros)
- Comércio de Material de Construção (incluída área descoberta vinculada à atividade)
- Comércio de Móveis
- Comércio de Veículos, Peças e Acessórios
- Cooperativas de Abastecimento
- Distribuidora de Sorvetes
- Extintores de Incêndio
- Importação e Exportação
- Kilão
- Lanchonetes
- Material Elétrico em geral - inclusive peças e acessórios
- Pizzaria
- Restaurante
- Utensílios e Aparelhos Odontológicos
- Utensílios e Aparelhos Médico-Hospitalares
- Vidraçaria

**SERVIÇOS DE BAIRRO:**

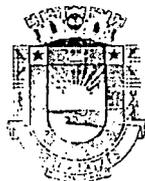
- Auto Escola
- Agências de Viagens
- Apart-hotel, Hotel, Pousadas e Similares
- Academias de Ginástica e similares
- Arquivos
- Agências de Emprego, Seleção de Pessoal e Orientação Profissional
- Auditórios
- Bancos de Sangue
- Bibliotecas
- Bancos
- Boliche
- Borracharia - consertos de pneus
- Cartórios e Tabelionatos
- Casas de Câmbio
- Centro Cultural
- Clínica Veterinária
- Conserto de Móveis
- Cooperativa de Crédito
- Corretores de Títulos e Valores
- Cursinhos
- Distribuidora de Jornais, Revistas, Filmes e similares
- Empresa de Administração, Participação e Empreendimentos
- Empresa de Limpeza, Conservação e Dedetização de Bens Imóveis
- Empresa de Reparação, Manutenção e Instalação



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0043 / 200

- Empresa de Seguros
- Empresa de Aluguel de Equipamentos de Jogos de Diversão
- Empresas de Capitalização
- Empresas de Consertos, Reparos, Conservação, Montagem, Instalação de Aparelhos de Refrigeração
- Empresas de Execução de Pinturas, Letreiros, Placas e Cartazes
- Empresas de Intermediação e/ou Agenciamento de Leilões
- Empresas de Organizações de Festas e Buffet
- Empresas de Radiofusão
- Empresas Jornalísticas
- Empresas de Desinfecção
- Escritório de Administração em geral
- Escritório de Construção Civil em geral
- Escritório de Empresa 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 Vídeo-tapes
- Estabelecimento de Pesquisa
- Instalação de Peças e Acessórios em Veículos
- Instituições Científicas e Tecnológicas
- Jogos Eletrônicos e similares
- Clínicas Radiológicas
- Lavagem de Veículos
- Oficina Mecânica - Elétrica e Lanternagem - Automóveis
- Oficina de Reparação de Máquinas e Aparelhos Elétricos
- Praças de Esporte
- Prestação de Serviço de Estamparia (Silck-screen)
- Postos de Saúde e Puericultura
- Pensão
- Prédios e Instalações vinculadas às Polícias Civil e Militar e Corpo de Bombeiros
- Salão de Beleza para Animais Domésticos
- Sede de Partidos Políticos
- Serviços de Despachante
- Serviço de Promoção, Planos de Assistência Médica e Odontológica
- Serviço de Promoção de Eventos, Publicidade e Propaganda
- Serviços Gráficos - Tipografias, Confeção de Cliches e similares
- Serviços de Investigação Particular
- Serralheria com área vinculada até 80 m2
- Serviço Horizontal de Estacionamento e Guarda de Veículos
- Sindicatos Profissionais
- Teatros e Cinemas



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0044 / 200

**Atividades classificadas como Serviço ou Comércio de Bairro, que poderão ter área construída superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados):**

- Apart-hotel, Hotel, Pousadas
- Bibliotecas
- Teatros e Cinemas

**COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL** - Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e mais os seguintes estabelecimentos, com até 6000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) de área edificada:

**COMÉRCIO PRINCIPAL:**

- Artigos Agropecuários e Veterinários
- Atacados em Geral
- Depósito de qualquer natureza
- Depósito de Comércio de Bebidas
- Distribuidora em Geral
- Embarcações Marítimas
- Ferro Velho e Sucata
- Loja de Departamentos
- Máquinas, Equipamentos Comerciais, Industriais e Agrícolas
- Mercadorias para Bordo em geral

**SERVIÇO PRINCIPAL:**

- Agência de Locação de Equipamentos de Sonorização
- Áreas verdes de uso público para recreação ativa (praças)
- Boites e Casas Noturnas
- Carpintaria
- Consulados e Representações Estrangeiras
- Bolsa de Títulos e Valores e Mercadoria
- Canil, Hotel para Animais
- Centro de Pesquisas
- Clubes e locais privados de uso recreativo ou esportivo de caráter local
- Depósito de qualquer natureza
- Drive-in
- Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos
- Estabelecimento de Cultura e Difusão Artística
- Empresas de Montagem e Instalação de Estrutura Metálicas, Toldos
- Estabelecimento de ensino de 2º grau
- Estabelecimentos de Locação de Veículos
- Exploração Comercial de Edifício Garagem
- Funerárias
- Garagem



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-F1.0045 / 200

- Guarda-Móveis
- Máquinas e Equipamentos de Uso Industrial e Agrícola
- Marcenaria
- Marmorarias
- Museus
- Oficina de Tornearia, Soldagem, Niquelagem, Cromagem, Esmaltação e Galvanização
- Posto de Abastecimento de Veículos
- Serraria

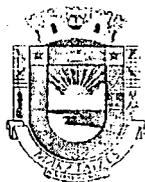
**COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL** - Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e Principal, com área construída superior a 6000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados).

**COMÉRCIO ESPECIAL:**

- Comércio de Gêneros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Acougue (com área superior à 500 m<sup>2</sup>)
- Distribuidora de Petróleo e derivados
- Hipermercado
- Hortomercado
- Shopping Center
- Supermercados (com área superior à 500 m<sup>2</sup>)

**SERVIÇOS ESPECIAL:**

- Autódromos, Estádios, Hipódromos
- Distribuidora de Energia Elétrica
- Empresa Limpadora e Desentupidora de Fossas
- Locais para Camping, Zoológicos
- Parque de Diversões, Circos
- Empresas Rodoviárias, Transporte de Passageiros, Carga e Mudança - Garagem
- Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos
- Motel
- Terminais de Carga
- Oficinas de reparação e manutenção de caminhões, tratores e máquinas de terraplanagem
- Universidades
- Faculdades
- Ambulatórios
- Hospitais Gerais e Especializados
- Asilos
- Casa de Saúde
- Sanatórios
- Pronto-Socorros *HV*



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0046 / 200

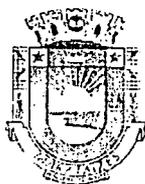
- Institutos de Saúde
- Aeroporto
- Aero-Clube
- Rodoviária
- Serviços Públicos Federal, Estadual e Municipal
- Presídios e demais prédios vinculados ao sistema penitenciário
- Cemitérios
- Terminais Urbanos de Passageiros
- Aterros Sanitários
- Depósito de Resíduos Sólidos
- Usinas de Lixo
- Instituições para menores
- Estação de Tratamento de Água e Esgoto
- Estação de Telecomunicações
- Oficina de Reparos Navais

**INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE** - Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 1000 m<sup>2</sup>.

- Fabricação de Artigos de Mesa, Cama, Banho, Cortina e Tapeçaria
- Fabricação de Artigos de Couro e Peles (já beneficiados)
- Fabricação de Artigos de Joalheria, Ourivesaria e Bijouteria
- Fabricação de Artigos de Perfumaria e Cosméticos
- Fabricação de Artigos Eletro-Eletrônicos e de Informática
- Fabricação de Gelo
- Fabricação de Velas
- Indústria de Produtos Alimentícios e Bebidas
- Indústria do Vestuário, Calçados, Artefatos do Tecido

**INDÚSTRIA MÉDIO PORTE** - Corresponde às atividades listadas mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade até 2000 m<sup>2</sup>:

- Abate de Aves
- Fabricação de Artefatos de Fibra de Vidro
- Fabricação de Artigos de Colchoaria e Estofados e Capas, inclusive para Veículos
- Fabricação de Artigos de Cortiça
- Fabricação de Escovas, Vassouras, Pincéis e semelhantes
- Fabricação de Instrumentos e Material Ótico
- Fabricação de Móveis, Artefatos de Madeira, Bambú, Vime, Junco ou Palha trançada
- Fabricação de Móveis e Artefatos de Metal ou com predominância de Metal, revestido ou não
- Fabricação de Peças Ornamentais de Cerâmica
- Fabricação de Peças e Ornatos de Gesso
- Fabricação de Portas, Janelas e Painéis Divisórios



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0047 / 200

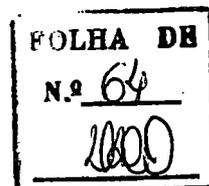
- Fabricação de Próteses, Aparelhos para correção de deficientes físicos e Cadeiras de Roda
- Fabricação de Toldos
- Indústria Editorial e Gráfica
- Indústria Textil.

**INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE** - Corresponde às atividades listadas anteriormente mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade maior que 2000 m<sup>2</sup>:

- Beneficiamento de Metais não Metálicos
- Construção de Embarcações, Calderaria, Máquinas, Turbinas e Motores Marítimos de qualquer natureza
- 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, Preparação de Fumo e Fabricação de:  
Cigarros, Cigarrilhas e Charutos
- Moagem de Trigo e Farinhas diversas,
- Preparação do Leite e Produtos de Laticínios
- Preparação do Pescado e Conservas do Pescado
- Torneamento de Peças
- Torrefação de Café

**INDÚSTRIAS ESPECIAIS** - São consideradas especiais todas as atividades industriais listadas anteriormente quando se referirem às atividades urbanas peculiares, pelo seu porte e escala de empreendimentos da área de construção erigida e função e mais as seguintes:

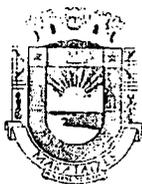
- Compostagem ou incineração de lixo doméstico
- Fabricação de asfalto
- Fabricação de cal virgem, cal hidratado ou extinta
- Fabricação de celulose
- Fabricação de cimento
- Fabricação de clínquer
- Fabricação de cloro, cloroquímicos e derivados
- Fabricação de farinha de carne, sangue, ossos e semelhantes
- Fabricação de farinha de peixe



**Prefeitura Municipal de Maratáizes**

Lv. 005-FI.0048 / 200

- Fabricação de fertilizantes fosfatados ,(super fosfatados, granulados, monoamônio, diamônio, fosfato, etc.)
- Fabricação de gás de nafta crequeada
- Fabricação de gelo, usando amônia como refrigerante
- Fabricação de produtos derivados da destilação do carvão de pedra
- Fabricação de produtos primários e intermediários derivados do carvão (exclusive produtos finais)
- Fabricação de gás, produtos de refino do petróleo
- Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição, esportes e artigos pirotécnicos)
- Fabricação de soda acústica e derivados
- Produção de Ferro e Aço, ferro-ligas, formas primárias e semi acabadas (lingotes, biletos).



**Prefeitura Municipal de Marataízes**

Lv. 005-FI.0049 / 200

**Anexo 2**

Número de Pavimentos Privativos	Com Abertura lateral (ambos os lados) e fundos		Sem Abertura lateral (ambos os lados) e fundos	Frontal
	Compartimento Permanência Prolongada	Compartimento Permanência Transitória		
	1 e 2	1,50		
3	2,00	1,70	1,50	3,00
4	2,30	1,90	1,60	3,00
5	2,60	2,10	1,70	3,00
6	2,90	2,30	1,80	4,00
7	3,20	2,50	1,90	4,00
8	3,50	2,70	2,00	4,00
9	3,80	2,90	2,10	4,00
10	4,10	3,10	2,20	5,00
Acima de 10	acrescer 0,30 / PAV	acrescer 0,20 / PAV	acrescer 0,10 / PAV	acrescer 0,50 / PAV

**Observações :**

1 - As edificações destinadas a indústrias de médio e grande porte, deverão ter o afastamento frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) e laterais mínimas de 3,00 m (três metros).

2 - Os dois primeiros pavimentos não em subsolo, quando destinados a uso comum, comércio ou serviço, poderão ocupar a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal, relativas a estes pavimentos.

3 - O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículos, poderá ocupar toda a área remanescente do lote de terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação, ventilação e outras exigências da legislação municipal, desde que o piso, do pavimento térreo, não se situe numa cota superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do passeio. ✓✓

Anexo 3

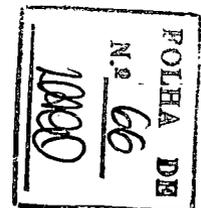
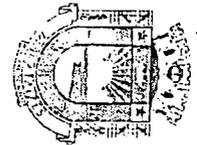
ÁREAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS		ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS
Edificações destinadas à:	Número de vagas por m2 de área ou por unidade	
habitação coletiva: multifamiliar, apart hotel	1 vaga para cada duas unidades autônomas quando as unidades tiverem área privativa igual ou menor a 45,00m2.	
	1 vaga para cada unidade autônoma quando as unidades tiverem área privativa maior que 45,00m2	
	2 vagas para cada unidade autônoma quando as unidades tiverem área privativa superior a 80,00m2.	
habitação unifamiliar	1 vaga cada unidade até 100,00m2 de área privativa.	
	1 vaga cada unidade 50,00m2, que exceder 100,00m2 de área privativa.	
comércio e serviços em geral	1 vaga a cada 50,00m2 de área privativa, que exceder a 500,00 m2.	50,00 m2 - para áreas construídas entre 500,00 m2 e 1000,00 m2, excetuando-se as áreas de garagem.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de área construída, excedente a 1000,00m2, excetuando-se as áreas de garagem.
supermercados, hortomercados-quilão shopping center, clube recreativo, estádio esportivo, rodoviária e aeroporto.	1 vaga para cada 25,00m2 de área construída, que exceder a 200,00m2 excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m2 - para áreas construídas entre 500,00m2 e 1000,00m2, excetuando-se as áreas de garagem.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de área construída, excedente a 1000,00m2, excetuando-se as áreas de garagem.
casas de festas, restaurantes, oficinas de reparos de veículos e similares	1 vaga a cada 30,00m2 de área construída, que exceder a 200,00m2, excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m2 quando a área construída exceder a 200,00m2.
hotel, pousadas.	1 vaga para cada 03 unidades.	50,00m2 para áreas construídas até 1000,00m2.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de áreas excedente a 1000,00m2 de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.
motel	1 vaga por unidade.	50,00m2 para áreas construídas até 1000,00m2.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de áreas excedente a 1000,00m2 de áreas construídas, excetuando-se as áreas de garagem.
estabelecimentos hospitalares e similares.	1 vaga para cada 25,00m2 de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m2 para áreas construídas até 1000,00m2.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de áreas excedente a 1000,00m2 de áreas construídas, excetuando-se as áreas de garagem.
auditório, igrejas, cinemas, teatros, academias (acima de 300 lugares).	1 vaga para cada 25,00m2 de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m2
escolas de 1º e ou 2º Grau (acima de 300 lugares).	3 vagas para cada sala de aula.	50,00m2
estabelecimento de 3º Grau.	6 vagas para cada sala de aula.	50,00m2
indústria . .	1 vaga para cada 100,00m2, que exceder a 200,00m2.	50,00m2 para áreas construídas até 1000,00 m2.
		50,00m2 a mais para cada 1000,00m2 de áreas excedente a 1000,00m2 de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.

- 1 . A construção de garagens poderá ser substituída pela previsão equivalente de vagas para estacionamento em áreas construídas.
- 2 . No caso de unidades de hospedagem com área útil acima de 50,00 m2, exige-se 1 vaga para ônibus de no mínimo 3,30 x 15,00m.

Anexo 3

Prefeitura Municipal de Marataizes

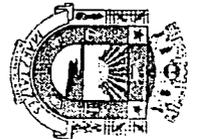
LV. 005-FI.0050 / 200



Anexo 4

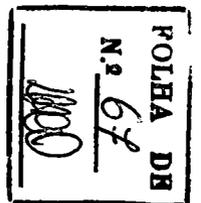
ZONA RESIDENCIAL 01 - ZR1								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Residencial Unifamiliar	Supermercado com área máx. de 500,00m2	1,2	60%	10%	V E R		V E R	V E R
Comércio e serviço local								
Residencial Multifamiliar Misto		3,00	50%		A N E X O		A N E X O	A N E X O
Hotel, Apart- hotel, Pousadas e similares								
					2		3	3
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação			T.P = Taxa de Permeabilidade			
OBSERVAÇÕES:								
1 - No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.								

Anexo 4  
1ª página



Prefeitura Municipal de Marataizes

Lv. 005-FI.0051 / 200



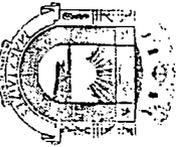
Anexo 4

ZONA COMERCIAL 01 - ZC									
USOS		ÍNDICES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.	
Residencial Unifamiliar		1,50	75%	10%	A N E X O  2	03 PAV	V E R  A N E X O  3	V E R  A N E X O  3	
Comércio e serviço local									
Residencial Multifamiliar ou Misto									
Comércio e serviço de bairro, principal	Comércio e Serviço Especial	4,00	65%						
Indústria de Pequeno e Medio Porte									

C.A = Coeficiente de aproveitamento      T.O = Taxa de ocupação      T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

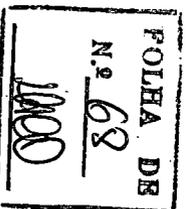
*Handwritten signature*

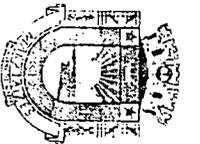


Prefeitura Municipal de Marataizes

Lv. 005-FI.0052 / 200

Anexo 4  
2ª página





Anexo 4

ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZPA								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
	Centro de Pesquisas e Lazer	Serão definidos índices específicos para cada área, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Urbano.						
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação			T.P = Taxa de Permeabilidade			
OBSERVAÇÕES:								

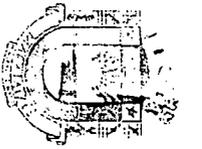
*WV*

Anexo 4

ZONA RESIDENCIAL 02 - ZR2								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Residencial Unifamiliar	Indústria de Médio porte	1,5	75%	15%	V E R		V E R	V E R
Comércio e serviço local								
Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Principal				A N E X O		A N E X O	A N E X O
Indústria de Pequeno porte								
Residencial Multifamiliar Misto Hotel, Pousada, Apart-Hotel		5,00	65%		2		3	3

C.A = Coeficiente de aproveitamento      T.O = Taxa de ocupação      T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:  
1 - No uso misto, a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.



Prefeitura Municipal de Marataízes

Lv. 005-FI.0054 / 200

Anexo 4  
4ª página

FOLHA DE  
N.º 10  
1000

Anexo 4

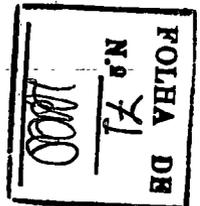
ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL - ZIA								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Unifamiliar	Centro de Vivência, esportes Posto de Atendimento de Serviço Público e Centro de Pesquisa	0,2	15%	50%	V E R  A N E X O  2	02 PAV	V E R  A N E X O  3	V E R  A N E X O  3
Hotel, Pousadas albergues, bares e restaurantes		0,4						
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação		T.P = Taxa de Permeabilidade				
OBSERVAÇÕES:								
1 - Será permitida a construção de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, utilizando-se para isto, os índices acima indicados. <i>W</i>								



Prefeitura Municipal de Marataízes

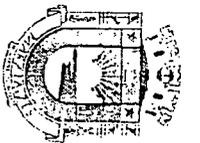
Lv. 005-FI.0055 / 200

Anexo 4  
5ª página



Anexo 4

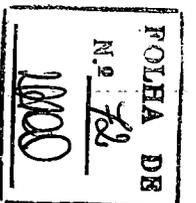
ZCNA INDUSTRIAL ZI								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	AREA P/ CARGA E DESC.
Indústria de Pequena Porte	Indústria Especial	2,4	60%	15%	V E R A N E X O 2		V E R A N E X O 3	V E R A N E X O 3
Indústria de Médio Porte								
Indústria de Grande Porte								
Comércio e Serviço Local e de Bairro								
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação			T.P = Taxa de Permeabilidade			
OBSERVAÇÕES: <span style="float: right;">✓✓</span>								



Prefeitura Municipal de Marataizes

Lv. 005-FI.0056 / 200

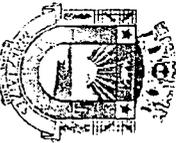
Anexo 4  
6ª página



Anexo 4

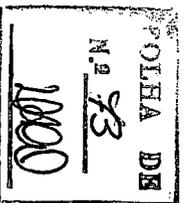
ZONA DE USO DIVERSOS ZUD								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Serviço principal e Especial	Comércio Principal e Especial	3	65%	15%	V E R  A N E X O  2		V E R  A N E X O  3	V E R  A N E X O  3
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação			T.P = Taxa de Permeabilidade			
OBSERVAÇÕES:								

Anexo 4  
7ª página



Prefeitura Municipal de Marataizes

Lv. 005-FI.0057 / 200



ANEXO 4

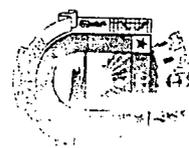
ZONA DE INTERESSE TURÍSTICOS ZIT

USOS		INDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Serviço Bairro e Principal Hotel, Apart. Hotel, Pousadas e Albergues Similares	Serviço Especial	6	35%	20%	V E R  A N E X O  2		V E R  A N E X O  3	V E R  A N E X O  3
Comércio Bairro e Principal	Comércio Especial	4	45%	15%				

C.A = Coeficiente de aproveitamento      T.O = Taxa de ocupação      T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

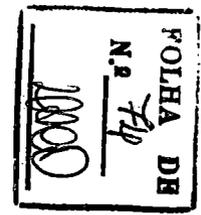
*Handwritten signature*

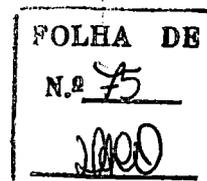


Prefeitura Municipal de Marataízes

LV. 005-FI.0058 / 200

Anexo 4  
8ª página





## Prefeitura Municipal de Marataízes

Lv. 005-FI.0059 / 200

### Anexo 5 GLOSSÁRIO

**ACRÉSCIMO** - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

**ADENSAMENTO** - Intensificação do uso do solo.

**AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO** - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

**AFASTAMENTO LATERAL e de FUNDO MÍNIMO** - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.

**ALINHAMENTO** - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

**ANDAR** - Qualquer pavimento acima do térreo.

**ÁREA DE CARGA E DESCARGA** - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

**ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO** - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

**ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE** - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

**ÁREA DE ESTACIONAMENTO** - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**ÁREA COMPUTÁVEL** - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**ÁREA LIVRE** - Superfície não edificada do lote ou terreno.

**ÁREA TOTAL EDIFICADA ou CONSTRUÍDA** - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

**ÁREA DE USO COMUM** - Área de edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

**BALANÇO** - Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo.

**BRISE** - conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

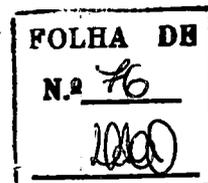
**CENTRO COMERCIAL** - Unidades comerciais ou de serviços integradas, geralmente voltadas para um centro de agências, compostas por mais de 40 lojas, com uma área construída compreendida entre 1.500 m<sup>2</sup> e 6.000 m<sup>2</sup>.

**COBERTURA** - Último pavimento de edificações residenciais com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - Coeficiente que multiplicado pela área do lote, determina a área computável edificada, admitida no terreno.

**COMPARTIMENTO** - Cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

HJ



## Prefeitura Municipal de Maratáizes

Lv. 005-FI.0060 / 200

**CONDOMÍNIO HORIZONTAL** - Conjunto de um determinado número de unidades unifamiliares, constituídas por edificações térreas ou assobradadas.

**EDIFÍCIO GARAGEM** - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**EMBARGO** - Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

**FACHADA** - Face externa da edificação.

**GABARITO** - É o número de pavimentos da edificação.

**GALERIA COMERCIAL** - Unidades comerciais ou de serviços voltadas para uma circulação interna ou externa com um ou mais acessos, compostos por no máximo 40 unidades autônomas e até 1.500 m<sup>2</sup> de área construída.

**GUARITA** - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

**HABITE-SE** - Documento expedido por órgão competente à vista da conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

**INTERDIÇÃO** - Impedimento por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

**JIRAU** - Elemento construtivo que subdivide parcialmente um andar em dois andares.

**LOJA DE DEPARTAMENTO** - Unidade de abastecimento isolada, de comercialização de produtos variados e mercadorias de consumo e uso da população.

**MARQUISE** - Estrutura em balanço sobre calçada destinada exclusivamente à cobertura e proteção de pedestre.

**PAVIMENTO** - Parte de edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

**PÉ DIREITO** - Distância vertical entre o piso e o teto de compartimento.

**PILOTIS** - Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação para o fim de proporcionar área de livre circulação.

**PLAY GROUND** - Área coberta destinada a recreação comum dos habitantes de uma edificação.

**SUBSOLO** - Pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

**TESTADA** - Maior extensão possível do alinhamento, de um lote ou grupo de lotes, voltada para um mesma via.

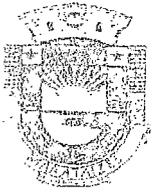
**USO MISTO** - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

**USO RESIDENCIAL** - As edificações unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

**USO NÃO RESIDENCIAL** - O exercício por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços de uso coletivo e industriais.

**VARANDA** - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**ZELADORIA** - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.



# Câmara Municipal de Marataízes

FOLHA DE  
N.º 77  
2000

Estado do Espírito Santo

## DESPACHO

DETERMINO que o presente Projeto de Lei Complementar nº 003/03, seja remetido a Parecer do Procurador desta Casa de Leis.

Câmara Municipal de Marataízes-ES, em 29 de dezembro de 2003.

  
\_\_\_\_\_  
Farley Santos Pedrada  
Presidente

Parecer – Procurador ...../2003

FOLHA DE

N.º 78

2003

Veio-me para apresentar parecer, por determinação do Sr. Presidente, o Projeto de Lei n. 130/2003, de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal, protocolado sob n 3732, em 30.12.03, que *dispõe sobre alteração da lei nº 305/2000, acrescentado o anexo III, e dá outras providências.*

O presente projeto sofre propositura de emenda visando sua transformação em projeto de Lei Complementar.

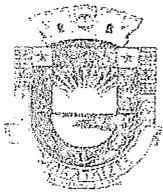
Os óbices apontados foram supridos com a juntada de cópia da lei modificada, para análise dos Senhores Vereadores, que poderão, assim entendendo realizar as modificações que entenderem necessárias.

Assim, o projeto pó ir à apreciação prévia na forma de Lei Complementar, sendo necessário contudo, *Quorum* especial para a aprovação, contando com 3/5 dos membros desta Casa de Leis, qual seja: 07 votos, REGIN 218,II.

É como vejo.

Marataízes, em 30 de dezembro de 2003.

  
Edmilson Gariolli  
Procurador



# Câmara Municipal de Marataízes

Estado do Espírito Santo



## DESPACHO

DETERMINO que o presente Projeto de Lei Complementar nº 003/03, seja remetido a Parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final.

Câmara Municipal de Marataízes-ES, em 31 de dezembro de 2003.

  
\_\_\_\_\_  
Farley Santos Pedrada  
Presidente



# Câmara Municipal de Maratáizes

FOLHA DE

N.º 80

1000

Estado do Espírito Santo

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 003/2003, que dispõe sobre alteração da Lei 305/2000, acrescentando anexo, e dá outras providências;

O Projeto de Lei é constitucional e atende ao disposto no Regimento Interno desta Casa.

Sua aprovação é recomendada, à vista de que o Procurador Jurídico também já se manifestou sobre a matéria.

É o parecer.

Plenário "Elias Silva" em 31 de dezembro de 2003.

  
AGISSÉ MELCHIADES DE SOUZA FILHO  
Presidente *ad hoc*

  
SEBASTIÃO MARVILA CLAUDIANO  
Membro-*ad hoc*

  
EUCI FERNANDES DA ROCHA  
Membro



## **CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que o projeto de lei complementar nº 003/03, foi aprovado em única discussão e votação, em Sessão Extraordinária, na data de hoje e mereceu a seguinte votação:

Agissé M. de Souza Filho:.....sim

Arcelino Marques de Almeida:.....sim

Cléber Júnior Pereira Bento:.....A U S E N T E

Dilcéa Marvila de Oliveira:.....sim

Enedina Marvila da Silva:.....A U S E N T E

Edmo Carlos Brandão Mendes:.....A U S E N T E

Euci Fernandes da Rocha:.....sim

Farley Santos Pedrada:.....**P R E S I D E N T E**

Ione Belarmino Alves:.....sim

João de Almeida Marvila:.....sim

Sebastião Marvila Claudiano:.....sim

**DECISÃO:** Em votação decidiu o Plenário **APROVAR POR UNANIMIDADE DOS PRESENTES.**

O referido é verdade.

Câmara Municipal de Marataízes-ES, em 31 de dezembro de 2003, do Plenário "Elias Silva".

  
\_\_\_\_\_  
**FARLEY SANTOS PEDRADA**

Presidente da C.M.M.



# Câmara Municipal de Marataízes

FOLHA DE

22  
100

Estado do Espírito Santo

<b>P O T O C O L O</b>
P. M. M. N. 9.009
31 / 12 / 03
<i>[Assinatura]</i>
PROJ. DE LEI Nº

Autógrafo de Lei nº 126/2003

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 305/2000, acrescentando o Anexo III, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Marataízes, Estado do Espírito Santo, aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona o seguinte:

**Art. 1º.** Esta Lei altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 305/2000, de 30 de maio de 2000 – PLANO DIRETOR URBANO.

**Art. 2º** - Fica denominada Zona de Ocupação Especial (ZOE) a área remanescente de herdeiros, com o total de 59.760,05m<sup>2</sup>, situada no local atualmente conhecido “Campo de Aviação”, de acordo com o Anexo 1 desta lei.

**Art. 3º** - A Zona de Ocupação Especial caracterizar-se-á pela existência de atividades urbanas diversificadas, sendo permitidos exclusivamente os usos **residencial** (unifamiliar ou multifamiliar, e permanente ou temporário), **comercial** e de **serviços**, de acordo com as definições dos arts. 35 e 36 da Lei 305/2000.

§ 1º - Será tolerado o uso misto residencial/ comercial.

§ 2º - Fica proibido o uso comercial que, devido às suas características, gere poluição de qualquer espécie.

§ 3º - Fica vedado na ZOE o uso industrial, independente do porte e da atividade.

**Art. 4º** - São permitidos preferencialmente na ZOE o uso comercial classificado como “de Bairro” e “Principal”, e tolerado o uso comercial “Especial”, de acordo com o art.36 e Anexo 1 da Lei 305/2000.

**Art. 5º** - 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 obra 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 atividade considerada 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 recreação.



**Art. 6º** - As construções a serem edificadas na ZOE obedecerão os seguintes índices urbanísticos instituídos por esta lei:

**I.** Coeficiente de aproveitamento é um fator estabelecido para cada uso, que multiplicado pela área do terreno definirá a área total de construção, conforme o anexo 3 desta Lei.

**II.** Taxa de ocupação é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote, conforme o anexo 3 desta Lei.

**III** Taxa de permeabilidade é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área do terreno dotada de vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e drenagem natural, conforme o anexo 3 desta Lei.

**IV.** Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação. Os lotes situados nas gleba A, B e C poderão apresentar gabarito máximo de 12 pavimentos-tipo; os lotes situados nas gleba D, E e F poderão apresentar gabarito máximo de 8 pavimentos-tipo; os lotes situados nas gleba D, E e F poderão apresentar gabarito máximo de 4 pavimentos-tipo, conforme o anexo 4 desta Lei.

**V.** Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;

$$AFr (mín) = 2,50m^*$$

**VI.** Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;

$$AFd (mín) = 1,50m^*$$

**VII.** Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

$$AL (mín) = 1,50m^*$$

\* Nota: os afastamentos definidos nos itens V, VI e VII valem para as edificações com no máximo 3 pavimentos. Para construções com número de pavimentos superior vale o estabelecido no Anexo 2 do Plano Diretor Urbano.

**§1º** - Na Zona de Ocupação Especial não serão permitidas construções residenciais com área construída total inferior a 100m<sup>2</sup>, considerando-se como área construída apenas a que tenha cobertura.

**§2º** - São válidos para a ZOE os artigos 42 a 69 da Lei 305/2000, referentes aos parâmetros específicos de cada índice urbanístico, bem como o Código de Obras Municipal vigente.

**Art. 7º** - A ocupação do solo na ZOE, depende, obrigatoriamente, de prévia aprovação sob pena de multa, aplicável conforme os artigos 108 a 116 da Lei 305/2000, qualquer que seja o uso pretendido:

**I** - construção de edificação nova;

**II** - reforma e regularização; ou

**III** - parcelamento do solo.



# Câmara Municipal de Marataízes

FOLHA DE

84  
100

Estado do Espírito Santo

§1º - Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos referida no artigo 2º, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

§2º - Antes da elaboração do projeto, é facultado ao interessado formular ao Município consulta prévia que resulte em informações quanto ao uso e ocupação do solo, relativas ao imóvel.

**Art. 8º** - As glebas resultantes do projeto de arruamento projetado, conforme o anexo 2 desta Lei, poderão ser objeto de parcelamento, nas seguintes modalidades:

**I** - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de **gleba** em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**II** - Considera-se **desmembramento** a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Parágrafo Único** - Não será permitido sob hipótese alguma na Zona de Ocupação Especial o parcelamento do solo na modalidade **fracionamento**, considerada esta a redivisão de lote em parcelas menores destinadas à edificação, com o aproveitamento do sistema viário, ficando o imóvel remanescente com dimensões relativas a área total e testada para logradouro público inferiores ao mínimo estipulado por esta lei.

**Art. 9º** - O Modelo de Parcelamento a ser adotado deverá seguir as seguintes dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- b) testada de 10,00m (dez metros).

**Parágrafo Único** - Em razão de características excepcionais da gleba a ser parcelada, relativas a forma e sistema viário, existente ou projetado, e mediante solicitação dos interessados, poderão ser admitidas testadas com dimensões inferiores às exigidas por esta Lei, desde que o lote de terreno atenda às dimensões de testada, na sua largura média, e de área mínima, estabelecidas por esta lei para a ZOE.”

**Art. 10º** - Os demais Títulos, Capítulos, Artigos, Parágrafos e Incisos, permanecem inalterados.

**Art. 11º**. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Marataízes – ES, 31 de Dezembro de 2003.

Farley Santos Pedrada  
Presidente da C.M.M