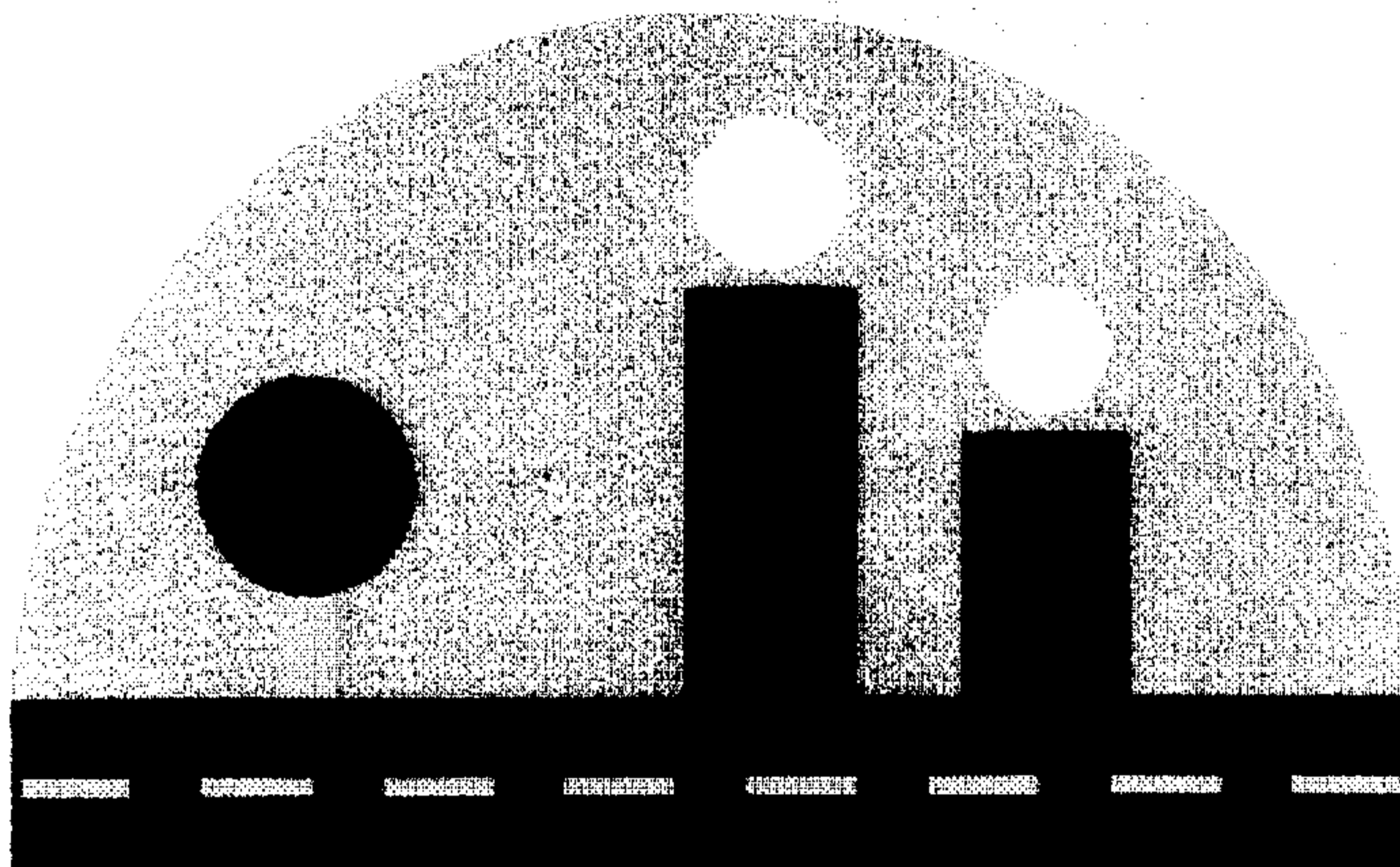


PUBLICADA NO  
DIÁRIO OFICIAL  
DE 30/12/96

*[Handwritten signature]*



**PDU SERRA**

**Plano Diretor Urbano do Município da Serra**

**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
Secretaria de Planejamento

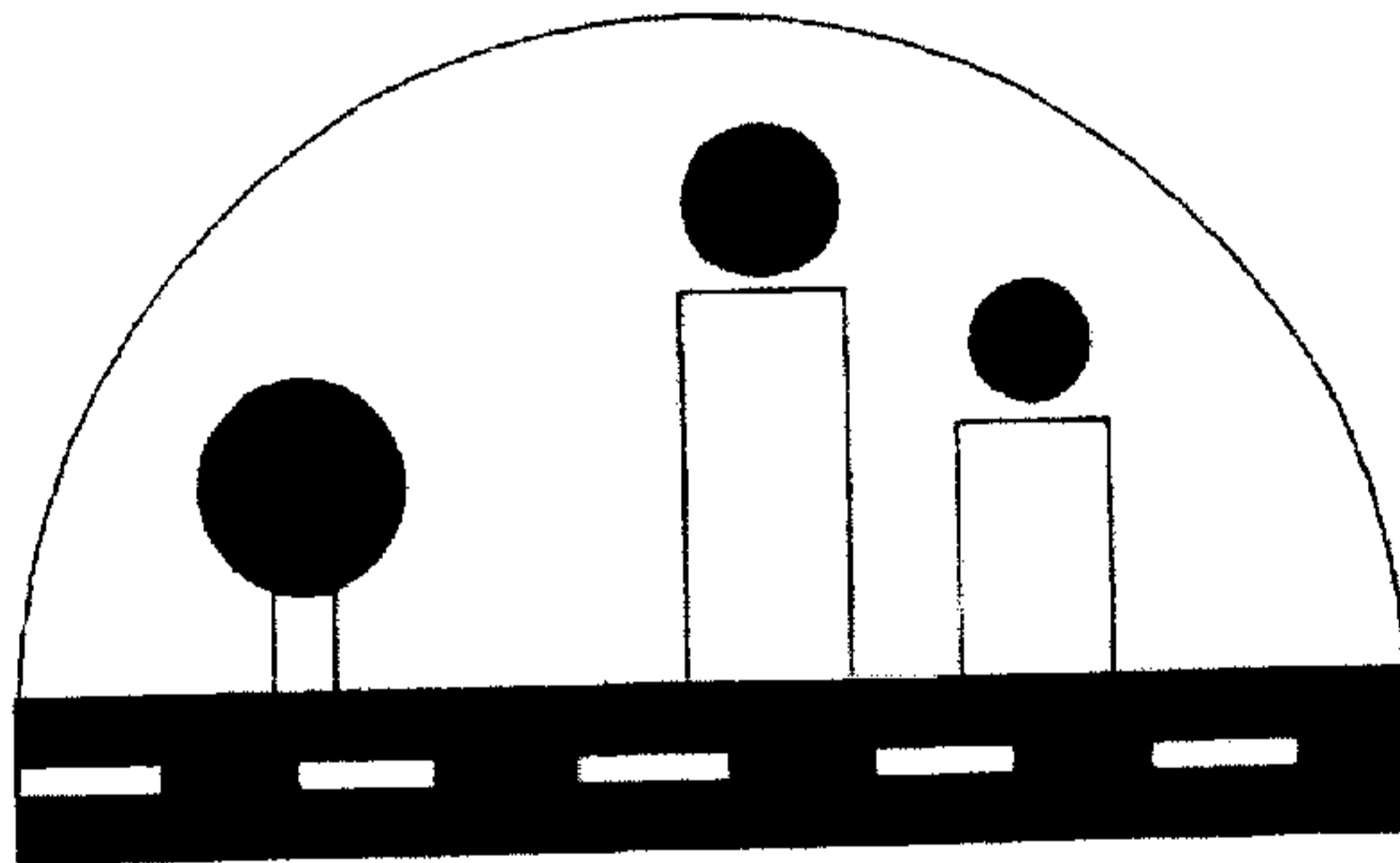
**USO DO SOLO**

*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

# USO DO SOLO



**PDU SERRA**

**Plano Diretor Urbano do Município da Serra**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**USO  
DO  
SOLO**

**1996**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
João Baptista da Motta

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**  
Maria Madalena Rodrigues Fraga

**INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES**  
Fernando Lima Sanchotene



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**COORDENAÇÃO GERAL DO PDU DO MUNICÍPIO  
DA SERRA**

Maria Madalena Rodrigues Fraga - PMS - SEPLAN

**SUPERVISÃO TÉCNICA MUNICIPAL**

Desil Moreira Henrique - PMS - SEPLAN

**EQUIPE TÉCNICA**

Ida Matilde Pela - PMS - SEPLAN

Jorge Luiz Có - PMS - SEPLAN

Márcia Castilho Correia - PMS - SEPLAN

Edmara Salete Lorenção - PMS - SEMMA

Simone Claude Raymond - PMS - SEMMA

**EQUIPE DE APOIO**

Fabíola Adriana Campagnaro - PMS - SEPLAN

Josimar Mattos Bueno - PMS - SEPLAN

Marta Cristina Sant'anna - PMS - SEPLAN

Sandra Maria Santana - PMS - SEPLAN

Thaís B. Portela - PMS - SEPLAN



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**LEI**

**USO**

**DO**

**SOLO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**SUMÁRIO**

TÍTULO I - Do Planejamento Urbano

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Do Conselho Municipal de Política Urbana

TÍTULO II - Do Plano Diretor Urbano

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Da Revisão do Plano Diretor Urbano

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

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Dos Setores de Planejamento

Seção III - Do Zoneamento Urbanístico

SubSeção I - Disposições Gerais

SubSeção II - Das Categorias de Uso

SubSeção III - Das Zonas de Uso

SubSeção IV - Do Controle Urbanístico

CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES  
AUTÔNOMAS

CAPÍTULO V - DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO

TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXOS**

ANEXO 1 - Mapa dos Setores de Planejamento

ANEXO 2 - Mapa do Zoneamento Urbanístico

ANEXO 3 - Classificação das Atividades por Categoria de Uso

ANEXO 4 - Tabela de Índices Urbanísticos

ANEXO 5 - Tabela de Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos, e Carga e Descarga de Mercadorias

ANEXO 6 - Mapa da Zona de Proteção do Aeroporto Eurico Sales





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**APRESENTAÇÃO**

Estudos da evolução da ocupação urbana apontam que até o início da década de 70 existiam no município da Serra, bairros isolados, com pouca ou nenhuma comunicação entre si.

Tais núcleos tinham, somente, a função de servirem de moradia à população de baixa renda, com exceção dos bairros litorâneos destinados, prioritariamente, ao turismo e ao lazer. Até esta década, os núcleos que se destacavam no município eram a sede, Nova Almeida e Jacaraípe, e com menos destaque Carapina, Manguinhos e Carapebus. O restante do território municipal era nitidamente agrícola com imensos vazios, sem nenhum tipo de ocupação.

As grandes indústrias instaladas na Serra a partir de 1970 começam a modificar o quadro anteriormente exposto. A abertura da rodovia BR-101 Norte e, principalmente, a localização da Cia. Siderúrgica de Tubarão (CST) e o Centro Industrial de Vitória - CIVIT definem o adensamento populacional da região, verificando-se um processo acelerado de urbanização, causado pelo fluxo migratório, que



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

multiplica por três o índice de crescimento populacional registrado até então.

Tal processo de urbanização promove no Município transformações significativas no modo de vida, na cultura, no ambiente natural e na forma de ocupação do solo. Surgem conjuntos habitacionais, loteamentos, invasões, ocupações irregulares, todos induzidos pelos novos agentes produtores do espaço urbano, demandando, cada vez mais, investimentos em infra-estrutura urbana e social.

Daí, a necessidade de dotar o município da Serra com a legislação urbanística básica, que possibilita ao poder público promover a ordenação do uso e da ocupação do solo, e estabelecer políticas públicas visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Nesse sentido, na proposta ora apresentada, o Plano Diretor Urbano da Serra foi concebido de forma a se constituir num efetivo instrumento de ordenamento e planejamento urbano.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Quanto ao ordenamento do solo foram definidos o Zoneamento Urbanístico e o de Planejamento.

Na definição do Zoneamento Urbanístico levou-se em consideração parâmetros tais como: qualidade do meio ambiente, capacidade dos equipamentos e serviços públicos, e ainda, a capacidade de adensamento populacional e potencial edificável. Cada Zona foi definida pelas principais funções que essa parte da cidade desempenha hoje e poderá desempenhar no futuro, traçando-se seus limites em função do uso e ocupação, atuais, e suas possibilidades de expansão, e a existência de áreas de preservação ambiental e paisagística. A partir da definição das diversas Zonas, foram apontadas as diversas categorias de uso, cuja instalação nessas Zonas seria permitida ou condicionada, bem, como, a intensidade máxima de aproveitamento dos lotes a ser permitida.

Assim, enquanto o Zoneamento Urbanístico detém-se na fixação de índices para o controle do uso e ocupação do solo, o Zoneamento de Planejamento qualifica e orienta o tipo de ação governamental que deverá ser desenvolvida nos diferentes setores da cidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Atendendo essa objetivo o Zoneamento de Planejamento proposto indica os seguintes setores:

- Setor de Intervenção Pública Prioritária
- Setor Histórico
- Setor de Proteção Ambiental
- Setor de Proteção Paisagística

Com o Zoneamento de Planejamento, objetiva-se, portanto possibilitar a vinculação das políticas urbanas ao plano de uso e ocupação do solo, passando o Zoneamento a servir, também, como instrumento de controle que permite ao poder público municipal a gestão democrática da cidade, entendida esta como uma distribuição social mais eqüitativa dos custos e benefícios da urbanização.

Um novo instrumento de controle foi também objeto de proposta no PDU. Trata-se do Relatório de Impacto Urbano - RIU, que ao lado do Relatório de Impacto Ambiental, já exigido pela legislação específica, se constitui em valioso instrumento de controle ao analisar os variados impactos causados por grandes empreendimentos a serem implantados no Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

No que diz respeito ao planejamento urbano, tendo como finalidade implantar na Prefeitura um processo contínuo de promoção do ordenamento do uso e da ocupação do solo, foi proposta a criação do Conselho Municipal de Política Urbana, instituído como órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e de propor medidas para concretização da política urbana bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor . O Conselho composto por representantes do poder público e da sociedade civil, garante a participação popular na condução das políticas públicas.

Desse modo, o Plano Diretor Urbano - PDU se constitui no instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, e é através dele que o poder público municipal poderá responder às necessidades do ordenamento territorial, racionalizando a utilização da infra-estrutura, dos equipamentos e serviços urbanos, e controlando, através do estabelecimento de índices urbanísticos o uso e a ocupação do solo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Portanto, a proposta ora apresentada, de anteprojeto de lei do Plano Diretor Urbano da Serra, vem responder aos objetivos da administração municipal, de se colocar à frente do processo de crescimento desordenado da cidade, dotando o Município com um instrumento jurídico fundamental para a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1944, DE 20 DE DEZEMBRO DE 1996.

DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO  
URBANO DA SERRA, INSTITUI O  
PLANO DIRETOR URBANO E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal da Serra: Faço saber que a Câmara  
Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO PLANEJAMENTO URBANO**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. O planejamento urbano do Município da Serra terá por finalidade promover a ordenação do uso do solo, com base nas condições físico-ambientais e sócio-econômicas locais, visando sempre a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 2º. O município da Serra, respeitado seu peculiar interesse, atenderá ao planejamento, à organização e à execução das funções públicas de interesse comum da Região Metropolitana da Grande



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Vitória, visando unir espaços na promoção de desenvolvimento urbano do Município e à sua integração regional.

Art. 3º. O Plano Diretor Urbano 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 de entidades e associações comunitárias em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

**CAPÍTULO II**  
**DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA**

Art. 5º. Fica instituído o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

atribuições de analisar e de propor medidas para concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano - PDU.

***Parágrafo único*** As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana -CMPU, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

Art. 6º. O CMPU é composto de 11 (onze) membros, designados pelo Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:

**I - Pela Administração Municipal**

a) Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN - 2 (dois) membros;

b) Secretaria Municipal de Obras - SEOB - 1 (um) membro;

c) Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA - 1 (um) membro;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

d) Procuradoria Geral do Município - PG - 1 (um) membro.

II - Pelas administrações estadual e federal:

a) Instituto Jones Santos Neves - IJSN - 1 (um) membro;

b) Universidade Federal do Espírito Santo - UFES - 1 (um) -  
membro.

III - Pelas entidades privadas:

a) Federação das Associações de Moradores do Município da  
Serra - FAMS - 1 (um) membro;

b) Associação dos empresários da Serra - ASES - 1 (um)  
membro.

c) Concessionárias (ESCELSA, CESAN E TELEST) - 1 (um)  
membro.

**Parágrafo único** Os representantes da administração  
municipal serão sempre os titulares das respectivas Secretarias, sendo



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

que o Secretário de Planejamento terá ainda mais dois representantes que são os diretores do Departamento de Urbanismo e do Departamento de Controle de Obras.

Art. 7º. Compete ao CPMU:

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, em especial, quanto à execução das funções públicas de interesse comum da Região Metropolitana da Grande Vitória;

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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**TÍTULO II**  
**DO PLANO DIRETOR URBANO**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 8º. Fica instituído o Plano Diretor Urbano - PDU, do Município da Serra, cuja implantação será procedida na forma desta Lei.

Art. 9º. O Plano Diretor tem como objetivos:

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

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

III - controlar a ocupação e o uso do solo no Município, com vistas a racionalizar a utilização da infra-estrutura urbana, proteger



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

áreas e edificações de interesse ambiental, histórico e cultural e promover maior conforto e qualidade de espaço da cidade;

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

V - promover a justa distribuição do custo e dos benefícios decorrentes do investimento público.

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

- a) Anexo 1 - Mapa dos Setores de Planejamento
- b) Anexo 2 - Mapa do Zoneamento Urbanístico
- c) Anexo 3 - Classificação das Atividades por Categoria de Uso
- d) Anexo 4 - Tabela de Índices Urbanísticos



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

4.1 - ZR1 - Zona Residencial 1

4.2 - ZR2 - Zona Residencial 2

4.3 - ZR3 - Zona Residencial 3

4.4 - ZR4 - Zona Residencial 4

4.5 - ZR5 - Zona Residencial 5

4.6 - ZR6 - Zona Residencial 6

4.7 - ZPHP- Zona de Proteção do Patrimônio Histórico e  
Paisagístico

4.7.1- ZPHP/01 - Zona Residencial - Zona de Proteção Histórica

4.7.2 - ZPHP/02 - Zona Residencial de Proteção  
Histórica

4.7.3 - ZPHP/03 - Zona Residencial de Proteção  
Histórica



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

4.7.4 - ZPHP/04 - Zona Residencial de Proteção

Histórica

4.8 - ZUD - Zona de Usos Diversos

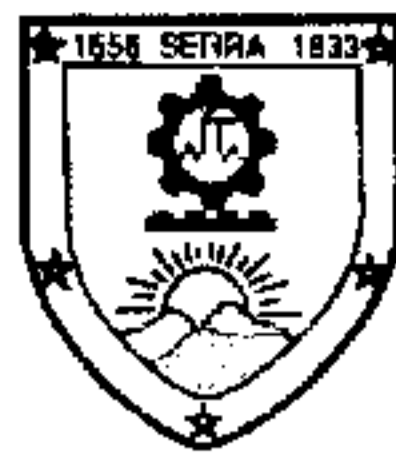
4.9 - ZI - Zona Industrial

4.10 - Para o Uso Comércio, Serviço e Industrial Especial.

e) Anexo 5 - Tabela de áreas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, e carga e descarga de mercadorias;

f) Anexo 6 - Mapa da Zona de proteção do aeroporto Eurico Sales.





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO II**  
**DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO**

Art. 11. O Plano Diretor Urbano -PDU- terá 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 de Política Urbana ou no Executivo Municipal.

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

Art. 14. Far-se-ão mediante decreto do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - a definição de empreendimentos de impacto (Art. 75);

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente (Art. 52 e Parágrafo único);

IV - alteração do afastamento das hipóteses do Art. 55;

V - alteração dos limites das Zonas de Intervenção Pública Prioritária; (Anexo 1)

VI - regulamentação dos setores de planejamento; (Anexo 1)

VII - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 3.

Art. 15. Far-se-á mediante Resolução do Conselho Municipal de Política Urbana, homologada por ato do Executivo Municipal, as seguintes visões:

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - a alteração do valor e do local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos (Art. 58);

Art. 16. Não são consideradas revisões do Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Política Urbana, homologadas por ato do Executivo Municipal, que tenham por objeto:

I - o estabelecimento de normas de execução complementares às desta Lei e de sua regulamentação;

II - aprovação de programas e projetos governamentais;

III - os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana, a teor desta Lei e de sua regulamentação, que não estejam referidos nos incisos anteriores e nos Artigos 13 e 14, desta Lei.

IV - a implantação de usos considerados especiais (Art. 33 e Parágrafo único);



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V- o enquadramento das atividades como de uso tolerado (Art. 34, § 3º).

Art. 17. As revisões do Plano Diretor Urbano do Município da Serra (PDU-Serra) não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

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

**SEÇÃO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 18. O planejamento e a ordenação do uso e da ocupação do solo se fará com o estabelecimento do Zoneamento de Planejamento e Urbanístico que indicará:

a) o condicionamento da ocupação do solo através de índices de controle urbanístico das edificações;

b) o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

c) as áreas de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;

d) as áreas objeto de programas de regularização fundiária e das edificações, e os programas de urbanização específica.

Art. 19. Os zoneamentos de planejamento e urbanístico observarão o princípio da função social da propriedade, com a subordinação do uso e da ocupação do solo ao interesse coletivo.

**SEÇÃO II**  
**DOS SETORES DE PLANEJAMENTO**

Art. 20. Os Setores de Planejamento compreendem a divisão do espaço urbano, objetivando possibilitar a vinculação das políticas urbanas às normas de uso e ocupação do solo, com vistas à uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização.

Art. 21. Ficam estabelecidos os seguintes Setores de Planejamento, cuja delimitação é a constante do Anexo 1, desta Lei:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - Setor de Intervenção Pública Prioritária - SIP;

II - Setor Histórico - SH;

III - Setor de Proteção Ambiental - SPA;

IV - Setor de Proteção Paisagística - SPP.

Art. 22. O Setor de Intervenção Pública Prioritária compreende as áreas de interesse social onde serão desenvolvidos, prioritariamente, os programas de urbanização específica, os programas de regularização fundiária e as edificações.

§ 1º. Para efeito desta Lei, entende-se como áreas de interesse social aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos, que apresentam condições precárias de moradia.

§ 2º. Lei Municipal específica disporá sobre os programas de regularização e urbanização de que trata o "caput" deste artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 23. O Setor Histórico -SH- compreende as áreas do entorno das edificações do patrimônio histórico de interesse de preservação e de valorização do ambiente urbano.

**Parágrafo único.** Para o Setor Histórico foram estabelecidos índices urbanísticos específicos, com vistas a resguardar a tipologia e a visibilidade das edificações do patrimônio histórico de interesse de preservação.

Art. 24. Setor de Proteção Ambiental -SPA- compreende as áreas naturais objetos de planos, programas, projetos e ações, com vistas à preservação, conservação, proteção, defesa, recuperação e controles ambientais.

**Parágrafo único.** Para o desenvolvimento dos planos, projetos e ações que se refere o "caput" deste artigo, deverão ser consideradas as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei.

Art. 25. O Setor de Proteção Paisagística -SPP- compreende as áreas com atributos cênicos naturais com características relevantes,



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

objeto de planos, programas, projetos e ações que visem a proteção, valorização e recuperação da qualidade visual.

*Parágrafo único.* As obras destinadas ao desenvolvimento e aproveitamento do potencial turístico e de lazer a serem realizadas em áreas integrantes do Setor de Proteção Paisagístico, deverão ter os respectivos projetos apreciados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

**SEÇÃO III**  
**Do Zoneamento Urbanístico**

**Subseção I**  
**Disposições Gerais**

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Subseção II**  
**Das Categorias de Uso**

Art. 27. As categorias de uso agrupam as atividades urbanas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento, de acordo com Anexo 3.

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

I - uso residencial;

II - uso comercial;

III - uso de serviço;

IV - uso industrial.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

***Parágrafo único.*** Considera-se como:

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Art. 31. O uso industrial é classificado pelo potencial poluidor e também pelo porte do empreendimento.

§ 1º. Quanto ao potencial poluidor o uso industrial se classifica em:

I - indústrias de pequeno ou médio potencial poluidor - I1: são aqueles cujos controles necessários para sua implantação são fáceis, ou seja, de uso corrente e baixo custo, e causam impacto mínimo ao seu entorno, sendo compatível com o uso comercial e residencial;

II - indústrias de grande porte poluidor - I2: são aquelas que exigem controles especiais ou de alto custo, e podem causar impacto no seu entorno, e demandando infra-estrutura e serviços especiais, devendo ser restritos a áreas industriais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - indústrias especiais - I3: são aquelas que por suas características, seja no processo produtivo ou pela demanda de infra-estrutura, causem significativo impacto, devendo ser restritas à áreas industriais e submetidas a Estudos de Impacto Ambiental - EIA.

§ 2º. Quanto ao potencial, o uso industrial se classifica em:

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

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

III - indústrias especiais -Ic- são aquelas não compatíveis com o uso residencial e instaladas em edificações de pequeno, médio ou grande porte.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 32. O agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida nesta Subseção, é o constante do Anexo 3.

§ 1º. As atividades que não constam do Anexo 3 deverão ser enquadradas nas categorias de uso definidas nesta Subseção, mediante proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, e no caso de indústrias a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Art. 35. Ficam vedadas:

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

de obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho, ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Art. 36. A classificação das atividades de uso permitido segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação e a constante do Anexo 3.

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

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**SUBSEÇÃO III**  
**Das Zonas de Uso**

Art. 38. Para efeito desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes do anexo 2:

I - Zona Residencial 1,2,3,4,5 e 6;

II - Zona de Usos Diversos;

III - Zona Industrial;

IV - Zonas Naturais;

V - Zona de Proteção do Patrimônio Histórico e Paisagístico.

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

I - maior precisão de limites;

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

a) ocorrência de elementos naturais e outros fatores bio-físicos condicionantes;

b) divisas de imóveis;

c) sistema viário.

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

I - Zona Residencial 1 (ZR1);

II - Zona Residencial 2 (ZR2);

III - Zona Residencial 3 (ZR3);

IV - Zona Residencial 4 (ZR4);

V - Zona Residencial 5 (ZR5);

VI - Zona Residencial 6 (ZR6);

VII - Zona de Proteção do Patrimônio Histórico e Paisagístico (ZPHP).



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 42. As Zonas de Uso Diversos (ZUD) caracterizam-se como áreas onde concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços.

Art. 43. As Zonas Industriais (ZI) caracterizam-se Município, como as áreas compreendidas pelo CIVIT 1, 2 e a área da CVRD/CST cujo uso é estritamente industrial.

Art. 44. As Zonas Naturais (ZN) caracterizam-se como as áreas cuja ordenação do uso do solo se especifica mediante os seguintes critérios:

I - preservação de amostras dos diversos ecossistemas naturais do Município;

II - importância ecológica e grau de fragilidade de determinados ecossistemas;

III - distribuição regular da malha urbana;

IV - proteção aos cursos d'água;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- V - valor paisagístico;
- VI - valor turístico;
- VII - valor cultural;
- VIII - valor funcional;
- IX - proteção da biodiversidade e do patrimônio genético;
- X - existência de instrumento legal de proteção estadual ou federal;

Art. 45. As Zonas Naturais classificam-se em:

I - Zonas Naturais 1 (ZN1) - são as Áreas de Preservação Permanente estabelecidas na Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965 -Código Florestal; na Resolução do CONAMA nº 004, de 18 de setembro de 1985, nº 10 de 01 de outubro de 1993 e nº 29 de 07 de dezembro de 1994; nas Leis Estaduais nº 4.030, de 23 de dezembro de



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

1987 e nº 4.119 de 22 de julho de 1988, sendo destinadas à preservação integral.

II - Zonas Naturais 2 (ZN2) - São aquelas que pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas e botânicas formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, sendo destinadas à Preservação Integral.

III - Zonas Naturais 3 (ZN3) - São aquelas que apresentam uma ou mais características com função de proteção, recuperação e melhoria de qualidade de vida e do meio ambiente, sendo destinadas a conservação, mantidas suas características funcionais.

Art. 46. Ficam identificadas e declaradas como Zonas Naturais 1 (ZN1), para efeito desta Lei, as seguintes Áreas de Preservação Permanente:

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

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

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

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

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

VIII- as restingas, em faixa mínima de 300,00m (trezentos metros) a contar da linha de preamar máxima;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IX - os manguezais em toda a sua extensão incluindo a faixa mínima de 30,00m (trinta metros) das áreas de apicum;

X - as dunas localizadas em terrenos quartzosos marinhos ao longo do cordão arenoso litorâneo;

XI - os brejos herbáceos existentes nos fundos de vale e ao longo dos córregos.

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

- a) atenuar a erosão das terras;
- b) formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e outros;
- c) proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- d) asilar exemplares da fauna e da flora ameaçadas de extinção;
- e) manter o ambiente necessário à vida das populações tradicionais;
- f) assegurar condições de bem estar público.

Art. 47. Compõe as Zonas Naturais 2 (ZN2), as áreas com vocação de Unidade de Conservação e suas respectivas faixas de entorno.

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º. A faixa de proteção, de bordadura variável, do entorno das Unidades de Conservação, será estabelecida caso a caso, pelo órgão municipal de Meio Ambiente, devendo contemplar o mínimo, 10% (dez por cento) do total da área protegida.

Art. 48. Ficam desde já identificadas e declaradas como Zonas Naturais 2 (ZN2), com finalidade de implantação de Unidades de Conservação as seguintes áreas:

- I - bacia hidrográfica da Lagoa de Carapebus;
- II - área de pedreira da Cia. Vale do Rio Doce, em bicanga;
- III - área das Lagoas de Jacuném e Capuba;
- IV - restinga do Rio Reis Magos em Nova Almeida;
- V - os remanescentes de Floresta Atlântica localizados na região de Caçaroca;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - manguezal do Município, localizado na ~~Baía~~ Vitória  
(sic).

Art. 49. Compõem as Zonas Naturais 3 (ZN3) as seguintes  
áreas:

I - bordas de tabuleiros e seus respectivos taludes com  
declividade entre 30% (trinta por cento) e 100% (por cento) cobertos  
ou não com vegetação;

II - áreas de fundo de vale em toda a extensão do talvegue  
quando não ocupados por brejo herbáceo;

III - áreas de entorno dos complexos e centros industriais;

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. Quando as áreas ou cinturões verdes de loteamentos, conjuntos habitacionais, centros e complexos industriais estiverem localizados em áreas definidas como Área de Preservação Permanente na forma da Lei, não poderão ser enquadradas em categoria diversas a de Preservação Permanente.

§ 2º. Não será permitido a exploração mineral do tipo classe II no entorno do Mestre Álvaro, em faixa compreendida pela Zona Residencial 5 (ZR5).

§ 3º. O licenciamento para exploração mineral na área urbana do Município fica sujeito à análise e aprovação de documentação exigida pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente.

§ 4º O Município através do órgão Municipal de Meio Ambiente, promoverá a identificação, a delimitação e demarcação, das Zonas Naturais 1, 2 e 3 (ZN 1, ZN2 e ZN3).



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Subseção IV**  
**Do Controle Urbanístico**

Art. 50. O controle urbanístico é realizado através do estabelecimento de índices que regulam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

Art. 51. Os índices urbanísticos correspondem:

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

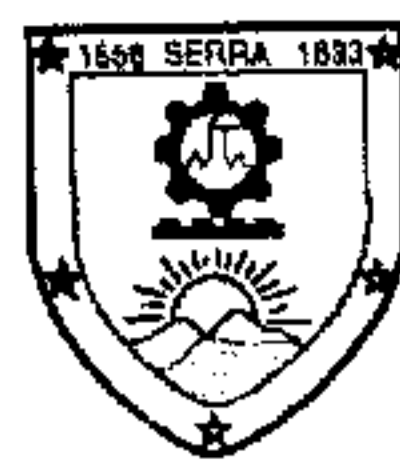
- a) número de vagas;
- b) área mínima para carga e descarga.

IV - quanto ao parcelamento do solo:

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

Art.52. Para efeitos desta Lei, os índices urbanísticos são definidos como a seguir:





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

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

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

*d*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

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

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

Art. 53. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

III - as áreas destinadas à guarda de veículos;

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

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

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

VII - central de gás e câmaras de transformação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VIII - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão, ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área de afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

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

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

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

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

IV - ÁREAS ESPECIAIS - áreas cobertas ou não necessárias para a realização de determinadas atividades do negócio sem qualquer



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

prejuízo do meio ambiente, e sem acarretar problemas de insalubridade para os operários, desde que se comprove através da apresentação de laudo técnico expedido pelos órgãos competentes, serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno como área industrial;

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

Art. 54. No afastamento de frente poderão avançar, os seguintes elementos construtivos:

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

II - balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo, 0,00m (um metro), a partir do 2º pavimento.

Art. 55. As áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

II - escadarias ou rampas de acesso nas Zonas Residenciais;

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - central de gás;

VII - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

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

Art. 56. Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente exigido para cada zona de uso, com exceção das edificações localizadas nas ZUD;

**Parágrafo único.** Através de proposição de Conselho Municipal de Políticas Urbanas e com base em estudos relativos ao sistema viário, poderão ser indicados:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

Art. 57. Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 58. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas áreas através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, em função de:

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

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Art. 59. É facultada no afastamento de fundos a construção de edificações dependências de garagem desde que esta não ultrapasse a altura máxima de 3,00m (três metros).

Art. 60. Nos afastamento laterais, de fundos e de frente poderão avançar:

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

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

Art. 61. O valor e o local de ocorrência dos afastamento de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal de Política Urbana, desde que fique mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

Praça Pedro Feu Rosa nº 01 - Tel.: 251- 1322 - Serra - Sede - ES Praça Pedro Feu



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, em especial daqueles imunes de corte, na forma do artigo 7º, do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1985;

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

Art. 62. O número de vagas de estacionamento de veículos, estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do Anexo 5.

Art. 63. A critério do Conselho Municipal de Política Urbana, 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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. 64. Quanto 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 (mil metros quadrados), e que implique no aumento de área vinculada à atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à 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 de Política Urbana que, conforme o caso, poderá exigir um número de vagas superior ao gerado pela área a ser acrescida com a reforma.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 65. A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículo é de 2.30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4.50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

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

Art. 66. Nas edificações destinadas ao uso misto, residenciais e comércio ou serviço o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado, separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Art. 67. A área e a testada mínima dos lotes exigidas para o parcelamento do solo são as estabelecidas nos Anexos 4.1 a 4.16.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO III**  
**DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

Art. 68. A instituição de condomínio por unidades autônomas instituído na forma do artigo 88, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida de acordo com esta Lei e sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidade autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

***Parágrafo único*** - Os condomínios por unidades autônomas só poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com área máxima de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 69. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

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

Art. 70. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 71. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

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

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

I - previsão, no projeto, dos índices urbanísticos ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, conforme Anexo 4, desta Lei:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

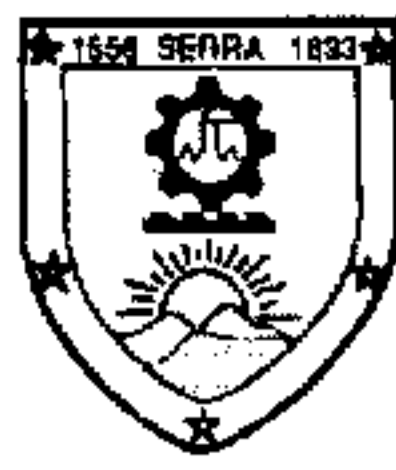
Art. 72. na instituição de condomínios por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico constantes do Anexo 4, sobre área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

II - quando em glebas ou lotes com área superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - quando em glebas ou lotes com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

Art. 73. Na instituição de condomínios por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - aplicação, relativamente às edificações, índices de controle urbanístico, constantes do Anexo 4, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum;

II - quando em glebas ou lotes com área de terreno superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do terreno.

Art. 74. Consideram-se áreas livres de uso comum aquelas destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas à equipamentos urbanos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 75. Em qualquer zona de uso, na instituição de condomínio por unidades autônomas, as áreas enquadradas nas categorias de Zona Natural 1, Zona Natural 2 e Zona Natural 3, não deverão ser incluídas nas áreas livres de uso comum e somente será permitido uso e ocupação restritos na ZN3, conforme Art. 41 desta Lei, cabendo ainda ao condomínio a responsabilidade de fiscalização na proteção destas áreas.

Art. 76. A instituição de condomínios por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem da prévia aprovação municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**CAPÍTULO IV**  
**DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO**

Art. 77. Dependerá de Relatório de Impacto Urbano -RIU, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos, públicos e privados, que quando instalados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou, ainda, que tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança do espaço natural circundante.

Art. 78. São considerados empreendimentos de impacto, entre outros, a serem definidos por Decreto do Executivo:

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

Art. 79. O Relatório de Impacto Urbano -RIU- deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

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

**Parágrafo único.** O Poder executivo poderá exigir do interessado no empreendimento a adoção de medidas de modo a



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

mitigar as consequências indesejáveis e a potencializar os possíveis efeitos positivos, além da implantação de melhorias públicas decorrentes da análise do RIU.

Art. 80. A aprovação dos empreendimentos sujeitos ao RIU está condicionada à prévia aprovação deste pelo poder público municipal.

**CAPÍTULO V**  
**DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO**

Art. 81. Consideram-se edificações, obras e monumentos de preservação aquelas que se constituem em elementos representativos do patrimônio urbano do município da Serra, por seu valor histórico, cultural, social, funcional, técnico ou efetivo.

Art. 82. A identificação das edificações, obras e monumentos de preservação será feita pelo C MPU, mediante os seguintes critérios:

I - historicidade - relação da edificação com a história social local;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - caracterização arquitetônica - qualidade arquitetônica de determinado período histórico;

III - situação que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;

IV - representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;

VI - valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;

Art. 83. As edificações e obras de interesse de preservação, segundo o seu valor histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas as seguintes graus de proteção:

I - preservação integral primária (GP1), para as edificações e obras que apresentam importância histórica e sócio-cultural e possuem



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, as quais devem ser objeto de conservação total, externa e internamente, quando for o caso;

II - preservação integral secundária (GP2), para as edificações e obras que por importância histórica e sócio-cultural, embora hajam sido descaracterizada, devem ser objeto, no exterior, de restauração total, ou de adaptação às atividades, desde que não prejudiquem o exterior;

III - preservação ambiental (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de preservação íntegra, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto em que estejam inseridas, sendo que na hipótese de seu perecimento a reconstrução não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação íntegra, ficando sujeita aos índices de controle urbanístico estabelecidos para o setor histórico onde se situa a edificação a ser reconstruída.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 84. Ficam desde logo identificadas e declaradas como edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, pelo efeito desta Lei, os seguintes imóveis:

I - conjunto jesuítico de Reis Magos, situado no distrito de Nova Almeida;

II - igreja de São João batista, situada no distrito de Carapina;

III - casa de fazenda, situada no distrito de Carapina;

IV - igreja de São José dos Queimados, situada no distrito de Queimado;

V - igreja de Nossa Senhora da Conceição, situada no distrito sede;

VI - edificação nº , situada na praça Barbosa Leão;

VII - edificação nº , situada na rua Cassiano Castelo;

VIII - edificação nº , situada na rua Florentino Peixoto;





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IX - edificação nº 104, situada na praça João Miguel;

X - edificação do Centro Social da Serra.

Art. 85. O projeto arquitetônico de restauração ou reforma das edificações identificadas de interesse de preservação deverá ser submetido, previamente, ao exame da secretaria Municipal de Planejamento, para parecer técnico.

Art. 86. Não será permitida a utilização de perfis metálicos ou placas similares que encobrem quaisquer elementos das fachadas das edificações identificadas como de interesse de preservação.

**TÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 87. Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de construção já foi concedido ou requerido anteriormente a esta Lei, terão um prazo improrrogável de 18 (dezoito) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

construção ou de aprovação do projeto, salvo hipótese prevista no §1º, do artigo 79 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 18 (dezoito) meses, desde que no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

Art. 88. Examinar-se-á de acordo com o regime urbanístico vigente 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 24 (vinte e quatro) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

§ 1º. Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo aos processos administrativos de modificação do projeto ou de construção, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

da vigência desta Lei, os quais são equiparados aos processos administrativos de aprovação de projetos.

§ 2º. O Alvará de Licença de Construção a que se refere este artigo, deverá ser requerido no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da vigência desta Lei.

Art. 89. Consideram-se concluídas as obras de infra-estrutura da construção, a execução das fundações, desde que são lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

§ 1º A interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problema de natureza técnica, relativos à qualidade de subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, poderá prorrogar o prazo referido no parágrafo único, do artigo 88, desta Lei.

§ 2º. As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta nos prazos dentro do qual



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Licença de Construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 90. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projeto já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em:

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

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

Art. 91. Os requerimentos de modificação de projetos ou de construções, para os efeitos do artigo 90, somente serão admitidos uma vez, ressalvadas as modificações internas, sem aumento do número de



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

unidades autônomas, e o seu deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes do artigo 77, desta Lei.

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

as obras de estrutura no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 92. O projeto de construção terá validade máxima de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação.

Art. 93. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de Alvará de Licença de construção, e o projeto deverá ser novamente submetido a análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

Art. 94. As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei, para uso não residencial, poderão ser ocupadas, à critério do Conselho Municipal de Política Urbana, por atividades consideradas como de uso permitido na zona de implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

Art. 95. A implantação de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade,



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

poderá ser considerada tolerada, à critério do Conselho Municipal de Política Urbana, nos casos de comércio e serviço, principal e especial, e indústria de grande porte e especial, e é considerada permitida nos casos de comércio e serviço, local e de bairro, e indústria de pequeno e médio porte.

Art. 96. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Serra, 20 de dezembro de 1996.

  
**JOÃO BAPTISTA DA MOTTA**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO 3**  
**CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO**

**1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

**2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

Corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

**3 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL**

Corresponde aos seguintes estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 200,00m<sup>2</sup>.

**3.1 - COMÉRCIO LOCAL**

- Antiquário e galeria de arte;
- Açougue e casas de carne;
- Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos, inclusive peças e acessórios;
- Armarinhos;
- Artesanatos, ateliês de pinturas e outros artigos de arte;
- Artigos fotográficos;
- Artigos para presentes;
- Artigos para limpeza;
- Artigos religiosos;
- Bar, restaurante e lanchonete/pizzaria;
- Bazar;
- Bicicletas, inclusive peças e acessórios;
- Bijouterias;
- Bomboniere e doceria;
- Boutique;
- Brinquedos;
- Calçados, bolsas, guarda-chuvas;
- Charutaria e tabacaria;
- Comércio de artigos de decoração;
- Comércio de artigos esportivos e de lazer;
- Comércio de artigos de uso doméstico;
- Comércio de gêneros alimentícios;
- Comércio de material de construção (incluída área descoberta vinculada a atividade);





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Discos, fitas e congêneres;
- Farmácia, drogaria e perfumaria;
- Floricultura, plantas e vasos ornamentais e artigos de jardinagem;
- Hortifrutigranjeiros;
- Instrumentos musicais;
- Joalheria;
- Jornais e revistas;
- Kilão;
- Livraria;
- Mercadinho e mercearia - Empório - Supermercado;
- Ornamentos para bolos e festas;
- Ótica;
- Padaria, confeitaria;
- Papelaria;
- Peixaria;
- Quitanda;
- Relojoaria;
- Sorveteria;
- Tecidos.

### 3.2 - SERVIÇO SOCIAL

- Associações;
- Alfaiataria e oficina de costuras;
- Auto-escola;
- Barbeiro;
- Biblioteca;
- Borracharia, consertos de pneus;
- Casa Lotérica e de Câmbio;
- Caixa automática de Banco;
- Centro Comunitário;
- Chaveiros;
- Clínicas Odontológicas;
- Conserto de eletrodomésticos;
- Conserto de móveis;
- Costureira;
- Creche;
- Despachante;
- Empresas de consultoria e projetos em geral;
- Empresas de instalação, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos;
- Empresas jornalísticas;
- Empresas de prestação de serviços de jardinagem e paisagismo;
- Empresas de publicidade, propaganda e comunicação;
- Empresas de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Empresas de reprodução de documentos por processo;
- Empresa de radiodifusão;
- Empresas de turismo e passagens;
- Escola de datilografia;
- Escritório de profissionais liberais;
- Escritório de engenharia, arquitetura, paisagismo e urbanismo;
- Escritório de representação comercial;
- Escritório de contabilidade;
- Estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional;
- Estabelecimento de ensino Maternal, Jardim de Infância;
- Estabelecimento de ensino de música;
- Estabelecimento para gravação de sons e ruídos e vídeo-tapes;
- Estabelecimento de serviços de beleza e estética;
- Estabelecimento de veículos;
- Estúdios fotográficos;
- Fisioterapia;
- Igreja;
- Museus;
- Imobiliária;
- Laboratório de análises clínicas;
- Laboratório fotográfico;
- Laboratório de próteses;
- Lavanderias;
- Locadora de livros;
- Locadora de fitas de vídeo cassete, vídeo games e similares;
- Pensão;
- Posto de atendimento de serviço público;
- Posto de coleta de anúncios classificados;
- Prestação de serviço de atendimento médico e correlatos;
- Prestação de serviço de informática;
- Prestação de serviço de reparos e conservação de bens imóveis;
- Prestação de serviço de estamperia (silk-screen);
- Representação estrangeira e consulado;
- Sapateiro;
- Serviço de decoração, instalação de equipamentos para festas e buffet;
- Serviços de instalação e manutenção de acessórios de decoração;
- Tinturarias;
- Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.

#### **4 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO**

Corresponde as atividades listadas como comércio e serviços, e mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada a atividade de até 500,00m<sup>2</sup>.

**Praça Pedro Feu Rosa nº 01 - Tel.: 251- 1322 - Serra - Sede - ES**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**4.1 - COMÉRCIO DE BAIRRO**

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

**4.2 - SERVIÇO DE BAIRRO**

- Academias de ginástica e similares;
- Agências de emprego, seleção e orientação profissional;
- Apart-Hotel, Hotel e similares (sem limite de área construída);
- Banco de sangue;
- Bancos;
- Boates;
- Boliche;
- Cartório e tabelionatos;
- Clínica Veterinária;
- Clubes e associações recreativas;
- Cooperativas de crédito;
- Corretora de títulos e valores;
- Empresa de administração, participação e empreendimentos;
- Empresa de limpeza e conservação e dedetização de bens imóveis;
- Empresa de reparação, manutenção e instalação (geral);
- Empresa de seguros;
- Empresa de aluguel de equipamentos de jogos de diversão;
- Empresa de capitalização;
- Empresa de intermediação e/ou agenciamento e de leilões;
- Empresa, sociedades e associações de difusão cultural e artística;
- Escritório de administração em geral;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Escritório de empresa de reparação e instalação de energia elétrica;
- Escritório de empresa de transporte;
- Empresa de importação e exportação;
- Estabelecimento de cobrança de valores em geral;
- Estabelecimento de ensino de primeiro grau;
- Estabelecimento de ensino de segundo grau;
- Estabelecimento de pesquisa;
- Funerária;
- Guarda móveis;
- Hospital, casas de saúde e maternidade;
- Instalação de peças de acessórios em veículos;
- Jogos eletrônicos e similares;
- Lavagem de veículos;
- Locação de equipamentos de sonorização;
- Marcenaria;
- Oficina mecânica - automóveis;
- Salão de beleza para animais domésticos;
- Serviço gráficos;
- Serralheria;
- Posto de abastecimento de veículos (até 500 m<sup>2</sup> de área edificada).

## **5 - COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL**

Corresponde as atividades listadas como comércio e serviço local e de bairro, e mais os seguintes estabelecimentos, com até 6.000,00m<sup>2</sup> de área edificada.

### **5.1 - COMÉRCIO PRINCIPAL**

- Artigos agropecuários e veterinários;
- Atacados em geral;
- Depósito de qualquer natureza;
- Distribuidora em geral;
- Embarcações marítimas;
- Loja de departamentos;
- Máquinas, equipamentos comerciais, industriais e agrícolas;
- Supermercados e hipermercados.

### **5.2 - SERVIÇO PRINCIPAL**

- Bolsa de títulos e valores e mercadorias;
- Canil, hotel para animais domésticos;
- Casa de diversões;
- Drive-in;
- Empresa de guarda de bens e vigilância;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Empresa de instalações, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos de uso industrial e agrícola;
- Empresas de montagem e instalação de estruturas metálicas, toldos e coberturas;
- Estabelecimento de ensino de terceiro grau;
- Estabelecimento de locação de veículos;
- Exploração comercial de edifício-garagem;
- Garagem de ônibus;
- Hospitais, Casas de Saúde e Repouso, Sanatórios, Maternidade, Pronto Socorro e Clínica Geral (com área até 1.000,00 m<sup>2</sup>);
- Oficina de tornearia e soldagem;
- Serraria e serralheria;
- Soldagem, galvanoplastia e operações similares.

## **6 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL**

Corresponde as atividades listadas como Comércio e Serviço local, de Bairro e Principal, e mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada à atividade, superior a 6.000,00 m<sup>2</sup>.

### **6.1 - COMÉRCIO ESPECIAL**

- Distribuidora de Petróleo e Derivados (tolerados apenas nas ZI)

### **6.2 - SERVIÇO ESPECIAL**

- Campos Desportivos;
- Cemitérios e Crematório;
- Centro de Convenções e Parque de Exposições;
- Distribuidora de Energia Elétrica;
- Empresa Limpadora e Desintupidora de Fossas;
- Empresas Rodoviárias - Transportes de Passageiros, Cargas e Mudanças;
- Estabelecimento de Ensino Superior;
- Estação de Telecomunicações;
- Estação de Tratamento de Água e Esgoto;
- Estação de Tratamento de Lixo;
- Hospitais, Casas de Saúde, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, Casas de Repouso, Clínica em Geral, (com área superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>).
- Motel;
- Oficina de Reparos Navais;
- Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos;
- Terminais de Passageiros e Cargas.

## **7 - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (Ia)**

Estabelecimento com área construída vinculada à atividade até 200,00m<sup>2</sup>.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Fabricação de artigos de cortiça;
- Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria;
- Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouteria;
- Fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos;
- Fabricação de artigos e acessórios do vestuário;
- Fabricação de artigos eletro-eletrônicos;
- Fabricação de móveis, artefatos de madeira, bambú, vime, junco ou palha trançada;
- Fabricação de peças e ornatos de gesso;
- Fabricação de peças ornamentais de cerâmicas;
- Fabricação de gelo;
- Fabricação de velas;
- Fabricação de produtos alimentícios;
- Fabricação do vestuário, calçados, artefatos do tecido;
- Beneficiamento de minerais não metálicos;
- Beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal;
- Conservas de carnes;
- Construção de embarcações, caldeiraria, máquinas, turbinas e motores marítimos de qualquer natureza;
- Curtimento, secagem e salga de couros e peles;
- Fabricação de açúcar natural;
- Fabricação de adubos e corretivos do solo não fosfatados;
- Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais;
- Fabricação de café solúvel e mate solúvel;
- Fabricação de concentrados aromáticos naturais e sintéticos;
- Fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;
- Fabricação e elaboração de vidro e cristal;
- Fabricação de estrutura e artefatos de cimento;
- Fabricação de estruturas metálicas;
- Fabricação de inseticidas e fungicidas;
- Fabricação de material cerâmico;
- Fabricação de material fotográfico e cinematográfico;
- Fabricação de óleos e gorduras comestíveis e congêneres;
- Fabricação de pasta mecânica;
- Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não;
- Fabricação de pneumáticos, câmaras de ar, e material para acondicionamento de pneumáticos;
- Fabricação de rações balanceadas para animais;
- Fabricação de resinas de fibras e fios artificiais;
- Fabricação de sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas;
- Fabricação de solventes;
- Fabricação de tinta, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes;
- Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Indústria de componentes, equipamentos, aparelhos e materiais elétricos e de comunicação;
- Moagem de trigo e farinhas diversas;
- Preparação de fumo e fabricações de cigarros, cigarrilhas e charutos;
- Preparação do leite e produtos laticínios;
- Preparação do pescado e conservas do pescado;
- Produção de soldas e anodos;
- Torneamento de peças;
- Torrefação de café;

**8 - INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE (Ib)**

Corresponde as atividades listadas como Ia, mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 500,00m<sup>2</sup> que possuam uma ou mais das seguintes características:

- a) baixo potencial de poluição atmosférica;
- b) efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamento em rede coletiva de esgotos, com ou sem tratamento;
- c) produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
- d) operação com ao menos um dos processos listados a seguir:
  - Abate de aves;
  - Aço-produção de laminados, relaminados, forjados, arames;
  - Fabricação de artefatos de fibra de vidro;
  - Fabricação de artigos de colchoaria, estofados e capas, inclusive para veículos;
  - Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes;
  - Fabricação de instrumentos e material ótico;
  - Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal, revestido ou não;
  - Fabricação de portas, janelas e painéis divisórios;
  - Fabricação de prótese, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de roda;
  - Fabricação de toldos;
  - Indústria editorial e gráfica;
  - Indústria têxtil.

**9 - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE (Ic)**

Corresponde às atividades listadas como Ia e Ib mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 1500,00m<sup>2</sup> que possuam uma ou mais das seguintes características:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

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

### **10 - INDÚSTRIA ESPECIAL**

Corresponde as atividades listadas em Ia, Ib, Ic, sem vínculo com área construída, vinculada à atividade maior que 1.500,00m<sup>2</sup> que apresentem grande potencial poluente, e que possuam uma ou mais das seguintes características:

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 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 e esporte e artigos pirotécnicos);
- Fabricação de soda cáustica e derivados;
- Produção de ferro e aço, ferro-ligas, formas primárias e semi-acabados (lingotes, biletas, palanguilhas, tarugos, placas e formas semelhantes);
- Produção de ferro-esponja;
- Produção de gusa;
- Metalurgia do pó - inclusive peças moldadas;
- As indústrias listadas como especiais só poderão ser instaladas no CIVIT I e II e nas áreas da CST e Vale do Rio Doce.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ZONA RESIDENCIAL 01							ZR01
USOS	ÍNDICES						
PERMITIDOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			GABARITO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar	1.95	65%	3,00	1,50 ou 3,00 em uma lateral	-	3 pavtos	
Residencial Multifamiliar					3,00 a partir do 2º pavto.		
Comércio e Serv. Local	1.95	65%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	1,50 e 3,00 à partir do 2º pavto	3 pavtos	
Comércio e Serv. de Bairro Misto							
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	2.25	75%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	1,50 e 3,00 à partir do 2º pavto	3 pavtos	
Industrial (Ia e II)	1.95	65%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não	3,00	3 pavtos	

**OBSERVAÇÕES:** \* em edifícios do tipo Multifamiliar, hotel pousada, apart-hotel e similares, o pavimento térreo poderá ocupar toda a área do terreno respeitando o afastamento frontal e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos. Sendo às áreas de uso comum neste pavimento não computadas no coeficiente de aproveitamento.

\*\* Uso industrial - Porte e grau poluidor conforme parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ZR01 - Carapebus - Nova Almeida - Campinho  
- Lagoa Manguinhos - Serra (sede) próximo ao Mestre Álvaro - Cascata  
- Lagoa de Capuba - Vista da Serra



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA RESIDENCIAL 02</b>							<b>ZR02</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	1.95	65%	3,00	1,50 ou 3,00 em uma lateral	-	3 pavtos	
*Residencial Multifamiliar	3.00	60%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	3,00 a partir do 2º pavto.	5 pavtos tipo + 01 de uso comum (não entra no coeficiente)	
Comércio e Serv. Local Misto	1.95	65%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	3,00 à partir do 2º pavto	3 pavtos	
*Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	2.25	75%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	3,00 à partir do 2º pavto	3 pavtos	
Industrial (Ia, II e Ib)	1.2	60%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não	3,00	2 pavtos	

**OBSERVAÇÕES:** \* Ídem à ZR01

\*\* Uso industrial - Porte e grau poluidor conforme parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ZR02 - Loteamento Centro da Serra (Macafê)  
- Bairro Nossa Senhora de Fátima  
- Ladoo esquerdo da rodovia que liga a BR ao CIVIT  
- Vila Nova de Colares  
- Feu Rosa



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ZONA RESIDENCIAL 03							ZR03
USOS	ÍNDICES						
PERMITIDOS	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			GABARITO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar	1.95	65%	3,00	1,50 ou 3,00 cm uma lateral	-	3 pavtos	
Residencial Multifamiliar	2.40	60%	3,00	1,50 nas laterais até o 3º pavto, acima, 10cm por pavto.	1,59 até o 2º pavto, 3,00 à partir do 3º pavto.		
Comércio e Serv. Local	1.95	65%	3,00	1,50 a partir do 2º pavto.	1,59 até o 2º pavto, 3,00 à partir do 3º pavto.		
Comércio e Serv. de Bairro Misto							
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	3.00	75%	3,00	1,50 até o 2º pavto, acima, 10cm por pavto.	1,59 até o 2º pavto, 3,00 à partir do 3º pavto		
**Industrial (Ia e II)	1.95	65%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não	3,00	3 pavtos	

**OBSERVAÇÕES:** \*\* Uso industrial - Porte e grau poluidor conforme parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ZR03 - Laranjeiras, Jardim Limoeiro, Novo Horizonte, Barcelona, Jardim Tropical, José de Anchieta, Sossego.

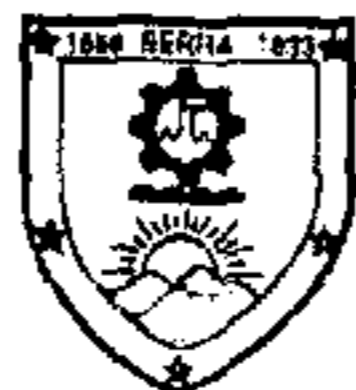


**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA RESIDENCIAL 04</b>							<b>ZR04</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	1.00	50%	5,00	1,50 ou 3,00 em uma lateral	-	2 pavtos	
Comércio e Serv. Local	1.00	50%	5,00	1,50 ou 3,00 em uma lateral	3,00	2 pavtos	
Comércio e Serv. de Bairro Misto							
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	1.80	60%	3,00	1,50 à partir do 2º pavto.	3,00 à partir do 2º pavto.	3 pavtos	
**Industrial, (Ia e II)	1.00	50%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não	3,00	2 pavtos	

**OBSERVAÇÕES:** \* Comércio e serviço local devem estar à uma distância de 150,00m dos terrenos da Marinha.  
\*\* Uso industrial - Porte e grau poluidor conforme parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ZR04 - Manguinhos



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA RESIDENCIAL 05</b>							<b>ZR05</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	0.30	15%	5,00	1,5	3,00	2 pavtos	
Residencial Multifamiliar							
Comércio e Serv. Local Misto							
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	0.50	25%	5,00	1,5	3,00	2 pavtos	
<b>OBSERVAÇÕES:</b>							
ZR05 - Fazenda Verde e Manguinhos - Margem e do Mestre Álvaro							



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA RESIDENCIAL 06</b>							<b>ZR06</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	1.20	60%	3,00	1,50 ou 3,00 em uma lateral		2 pavtos	
Residencial Multifamiliar	Lei 1784/94	60%	3,00	Lei 1784/94	3,00 à partir do 2º pavto.	Lei 1784/94	Lei 1784/94
Comércio e Serv. Local Misto							
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Similares	Lei 1784/94	60%	3,00	Lei 1784/94	3,00 à partir do 2º pavto.	Lei 1784/94	Lei 1784/94
* Industrial (Ia e II)	1.2	60%	5,00	1,50 com ou sem abertura	1,50	2 pavtos.	

**OBSERVAÇÕES:** \* Porte e grau poluidor conforme parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ZR06 - Jacaraípe



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ZONA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO						ZPHP-01	
USOS	ÍNDICES						
PERMITIDOS	COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			GABARITO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Residencial Unifamiliar Multifamiliar	1.00	60%	-	1,50 no caso de abertura ou não	-	1 pavtos	5,00 m
Comércio e Serv. Local Misto	1.00	60%	-	1,50 no caso de abertura ou não	-	1 pavtos	5,00 m
<b>OBSERVAÇÕES:</b> Nas zonas ZPHP em Carapina, Manguinhos e Serra Sede, os projetos deverão receber aprovação do SFHAN							
ZR07 - Proteção Histórica - Distrito de Nova Almeida							





**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO</b>						<b>ZPHP-02</b>	
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Área não Edificante	-	-	-	-	-	-	-
<b>OBSERVAÇÕES:</b>							
ZR07 - Proteção Histórica - Distrito de Nova Almeida							



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO 03</b>						<b>ZPHP-03</b>	
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	1.20	60%	-	1,5 no caso de abertura	-	2 pavtos	8,00
Residencial Multifamiliar	2.10	70%	-	1,5 no caso de abertura	3,00 à partir do 3º pavto.	3 pavtos	11,00
Misto (1 uso comum + 2 priv.)	1.80	60%	-	1,5 no caso de abertura	3,00 à partir do 3º pavto.	3 pavtos	12,50
Comércio e Serv. Local Bairro	1.80	60%	-	1,5 no caso de abertura	3,00 à partir do 3º pavto.	3 pavtos	12,50
	1.50	75%	3,00		-	2 pavtos	12,50
Industrial (Ia e II)				1,5 no caso de abertura			

**OBSERVAÇÕES:**  
ZR07-03 - Proteção Histórica - Distrito de Nova Almeida



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO 04</b>							<b>ZPHP-04</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA E EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar/Multifamiliar	1.20	60%	3,00	1,5 no caso de abertura	-	2 pavtos	8,00
Comércio e Serv. Local Bairro/Misto	1.4	70%	3,00	1,5 no caso de abertura	-	2 pavtos	8,00
Industrial (Ia e I1)				1,5 no caso de abertura ou não			

**OBSERVAÇÕES:**  
ZR07-03 - Proteção Histórica - Distrito de Nova Almeida



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>ZONA DE USO DIVERSO</b>							<b>ZUD</b>
<b>USOS</b>	<b>ÍNDICES</b>						
<b>PERMITIDOS</b>	<b>COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	<b>AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)</b>			<b>GABARITO</b>	<b>ALTURA MÁXIMA EDIFICAÇÃO</b>
			<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>		
Residencial Unifamiliar	1.20	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	-	2 pavtos	* 2
Residencial Multifamiliar	1.8	60%	3,00	1,50 no caso de abertura	-	3 pavtos	* 2
Comércio e Serv. Local Bairro	3.6	60%	3,00	1,50 à partir do 3º pavto	3,00 à partir do 3º pavto.	6 pavtos	* 2
Comércio e Serv. Principal	2.4	60%	6,00	1,50 à partir do 3º pavto	3,00 à partir do 3º pavto.	2 pavtos	* 2
Misto	3.0	75%	6,00	1,50 à partir do 3º pavto	3,00 à partir do 3º pavto.	4 pavtos	* 2
Industrial (Ia, II e Ib)	1.5	60%	6,00	1,50 com ou sem abertura	-		* 2

**OBSERVAÇÕES:**

\* 1 - De acordo com tipo de indústria

\* 2 - Fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, estabelecido no Anexo 6, desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ZONA INDUSTRIAL						ZI	
USOS	ÍNDICES						
PERMITIDOS	COEFECIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			GABARITO	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Indústrias de Pequeno Porte Indústrias de Médio Porte (Ia e I1)	1.3	65%	3,00	1,50 no caso de abertura ou não	-	-	* 1
Indústrias de Grande Porte (Ib e I2)	1.5	60%	6,00	1,50 no caso de abertura ou não	3,00 à partir do 3º pavto	-	* 1
Indústria Especial (Ic e I3)	1.0	60%	10,00	5,00	5,00	-	* 1

**OBSERVAÇÕES:**

- 1 - É tolerado a construção de unidade residencial, desde que a área construída não ultrapasse 5% da área total edificada da indústria.
- 2 : I1 - Estabelecimento com área construída vinculada à atividade até 200,00 m<sup>2</sup>.
- I2 - Estabelecimento com área construída vinculada à atividade até 500,00 m<sup>2</sup>.
- I3 - Estabelecimento com área construída vinculada à atividade até 1.500,00 m<sup>2</sup>.
- 14 - Sem vínculo com área construída.

\* 1 - Na ZI, a altura máxima da edificação fica sujeita as restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, estabelecido no Anexo 6, desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**TABELA DE USO ESPECIAL**

USO ESPECIAL	ÍNDICES URBANÍSTICOS				
	COEFICIENTE DE APROV. MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		
			FRENTE	LATERAL	FUNDOS
Comércio e (*) Serviços Diversos	2.4	60%	6,00	1,50 no caso de abertura ou não	-
Indústria (*) Especial	1.0	60%	6,00	5,00	5,00

**OBSERVAÇÕES:**  
(\*) Vide Art. 10 - Anexo 4.17



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ÁREAS DESTINADA À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA	Nº VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA, OU POR UNIDADE CONTRUÍDA	ÁREA OU UNIDADE	ÁREA DESTINAD. CARGA E DESCAR
Residência unifamiliar (*3) e multifamiliar	-	1 vaga/unidade residencial	-	-
Apart Hotel (*1)	-	1 vaga/1 apto	acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m <sup>2</sup> *2
Hotel/Pousada (*1)	-	1 vaga/2 apto	acima de 50 unidades de hospedagem	50,00 m <sup>2</sup> *2
Hotel	-	1 vaga/1 apto	-	-
Indústria	> 200 m <sup>2</sup>	1 vaga/100 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup> e <, 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> *2
			> 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> para cada 100 de área excedente*
Comércio, serviço em geral	-	1 vaga/50 m <sup>2</sup>	-	-
Consultório, ambulatório, pronto socorro, laboratório clínico	-	1 vaga/60 m <sup>2</sup>	-	-
Ensino: linguas, artes, ginásti- ca e semelhantes	-	1 vaga/40 m <sup>2</sup>	-	-



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ÁREAS DESTINADA À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			ÁREAS DESTINADAS À CARGA E DESCARGA	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	ÁREA	Nº VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA, OU POR UNIDADE CONTRUÍDA	ÁREA OU UNIDADE	ÁREA DESTINADA CARGA E DESCAR
Escola: 1º, 2º e 3º grau	-	1 vaga/200 m <sup>2</sup>	-	-
Hospital e maternidade	-	1 vaga/25 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup> e <, 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> *2
			> 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> para cada 100 de área excedente
Centro de compras, shopping center, supermercado, loja de departamento, banco, loja material de construção, qui- lão, clube recreativo, casa de festa, estádio esportivo	> 200 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50 m <sup>2</sup> que exceder 200 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup> e <, 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> *2
	> 500 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 25 m <sup>2</sup> que exceder 500m <sup>2</sup>	> 1000 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> para cada 100 de área excedente
Depósitos	> 200 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50 m <sup>2</sup> que exceder 200 m <sup>2</sup>	> 1000 m <sup>2</sup> <= 1500 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> *2
	> 500 m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 50 m <sup>2</sup> que exceder 500m <sup>2</sup>	> 1500 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup> para cada 100 de área excedente

**OBSERVAÇÕES.:**

\* 1 - No caso de Hotéis/Apart Hotéis, 1 vaga para ônibus de no mínimo 3,30 x 15,00 metros.

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

\* 3 - Residência unifamiliar edificada em lotes com testada superior a 10,00 m (dez metros) e situada nas zonas residenciais com exceção da ZR2.