



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

" LEI Nº 1.371/77 "

-REGULA O ZONEAMENTO, OCUPAÇÃO E O USO
DO SOLO DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DA
SEDE DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DA BAR
RA-

O Prefeito Municipal de Conceição da Barra, Estado do
Espírito Santo.

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanci
ono a seguinte Lei:

D O S O B J E T I V O S

Artº 1º - Esta Lei dispõe sobre o zoneamento, ocupa-
ção e uso do solo dentro do perímetro urba-
no da sede do Município de Conceição da Barra, tendo em vista os se
guintes objetivos:

I - Estimular e orientar o desenvolvimento urba
no, em conformidade com o Plano Diretor Urbano da sede do Município
de Conceição da Barra, consubstanciado pelo mapa que consta do ane
xo I (Mapas), integrante desta Lei;

II - Assegurar a distribuição equilibrada de ati
vidades e pessoas no território, mediante controle do tipo e da in
tensidade do uso do solo, tendo em vista uma melhor qualidade de vi
da para os habitantes e visando a preservação e valorização do Pa
trimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e natural da
Cidade.

III - Assegurar a reserva dos espaços necessários, ou localização adequada, destinada ao desenvolvimento de diferentes atividades, principalmente aquelas ligadas à habitação, ao lazer e ao turismo, que deve ser visto como a principal atividade econômica da cidade.

Art. 2º - O perímetro urbano da sede do Município de Conceição da Barra, objeto da presente Lei, é o delimitado pela Lei Municipal nº 870/70 de 14 de abril de 1970.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, ficam definidas as expressões dela constante no Anexo II (glossário) integrante desta Lei.

DA URBANIZAÇÃO

Art. 4º - As Zonas de Urbanização delimitadas no Mapa que consta do Anexo I (Mapas), visam orientar o processo de urbanização da sede do Município de Conceição da Barra.

PARÁGRAFO ÚNICO - As Zonas de Urbanização previstas neste Artigo são as seguintes:

- I - Zona de Urbanização Prioritária (ZUP)
- II - Zona de Expansão da Urbanização (ZEU)
- III - Zona de Urbanização Diferida (ZUD)

Art. 59 - Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), é a composta por áreas já urbanizadas ou que deverão ser urbanizadas tendo em vista o melhor aproveitamento dos serviços e equipamentos urbanos e a racionalização da aplicação dos recursos públicos mediante adensamento orientado.

Art. 60 - Zona de Expansão da Urbanização (ZEU), é a composta por áreas destinadas a abrigar o crescimento ordenado da sede do Município de Conceição da Barra mas que só deverão receber a aplicação de recursos públicos, quando a ocupação da Zona de Urbanização Prioritária (ZUP) houver atingido 70% (setenta por cento) do total de seus lotes.

Art. 79 - Zona de Urbanização Diferida (ZUD) é composta por áreas não incluídas nas demais zonas de urbanização, servindo como contenção urbana, só podendo ser urbanizadas a partir da ocorrência de, pelo menos, duas das seguintes hipóteses:

- I - Alteração do Plano Diretor Urbano da sede do Município de Conceição da Barra;
- II - Projeto de urbanização, vinculado a plano ou projeto econômico de implantação prioritária, a juízo do CODEBARRA;
- III - A ocupação das Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e de Expansão da Urbanização (ZEU) houver atingido 70% (setenta por cento) do total de seus lotes.

DOS USOS

Art. 89 - As categorias de usos de interesse da sede do Município de Conceição da Barra são: Residencial, Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Portuário, Hortigranjeiro, Institucional e Especial.

Art. 99 - Para efeito desta Lei, os usos Residencial, Comercial, Prestação de Serviços e Industrial se subdividem em:

I - Uso Residencial:

- a) Unifamiliar - que corresponde a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- b) Multifamiliar - que corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente ou verticalmente.

II - Uso Comercial: atacadista e varejista.

III - Prestação de Serviços:

- a) Inócuo - para aquelas atividades ligadas à Prestação de Serviços, que não originam desconforto para os vizinhos a juízo da Prefeitura;
- b) Incômodo - para aquelas atividades ligadas à Prestação de Serviços que sejam suscetíveis de originar desconforto para os vizinhos, sendo, porém, compatíveis com a vida urbana do ponto de vista da higiene e da segurança, a juízo da Prefeitura;

IV - Industrial:

- a) Inócuo - para aquelas atividades fabris que não originam desconforto para os vizinhos, a juízo da Prefeitura;
- b) Incômodo - para atividades fabris, suscetíveis de originar desconforto para os vizinhos, desde que compatíveis com a vida urbana do ponto de vista da higiene e da segurança a juízo da Prefeitura.

Art. 10 - O Uso Institucional caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas em atividades de: administração, educação, saúde, assistência social, segurança, cultura, culto, lazer, comunicações, terminais de transporte, centros de abastecimentos ligados ao Poder Público e outros equipamentos e serviços urbanos.

Art. 11 - Uso Portuário - caracteriza-se pela utilização de construções ou áreas que margeiam trecho de costa marítima, braço de mar ou de rio, onde sejam desenvolvidas quaisquer das seguintes atividades:

- I - Embarque e desembarque de mercadorias ou de passageiros, em embarcações atracadas a qualquer tipo de cais;
- II - Desmonte, reparação ou construção naval;
- III - Transporte de carga ou de passageiros entre as em
barcações atracadas e outros meios de transporte;
- IV - Estocagem ou armazenagem de cargas em pátios descobertos, trapiches, armazéns, depósitos, silos, frigoríficos e outros afins;
- V - Instalações administrativas específicas e da Polícia
Marítima, Sanitária e Alfandegária.

Art. 12 - Uso Hortigranjeiro - caracteriza-se por ligar-se a atividades do setor primário e relacionar-se com o abastecimento cotidiano da população.

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

PARÁGRAFO ÚNICO - Os objetivos específicos deste Artigo referem-se a:

- I - Preservação da paisagem de elementos construídos;
- II - Preservação da paisagem com predominância de elementos naturais;
- III - Preservação de interesse ecológico;
- IV - Ordenação da ocupação de áreas afetadas por ação do Poder Público.

DAS ZONAS DE USO

Art. 14 - As zonas de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a sede do Município de Conceição da Barra, são:

- I - Zona Residencial;
- II - Zona Comercial;
- III - Zona Industrial;
- IV - Zona Portuária;
- V - Zona Turística;
- VI - Zona Hortigranjeira e
- VII - Zona de Uso Especial.

PARÁGRAFO ÚNICO - As zonas previstas neste Artigo têm os seus limites indicados em planta que integra o Anexo I.

Art. 15 - A Zona Residencial caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial e subdivide-se conforme os tipos de habitação permitidos, as densidades de ocupação e outros usos permitidos em:

- I - Zona Residencial 1 (ZR 1), na qual são permitidas residências unifamiliares, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, integrante desta Lei;

- II - Zona Residencial 2 (ZR 2) na qual são permitidas, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, as seguintes atividades:
 - Residências uni e multi-familiares;
 - Cafés, bares, restaurantes, padarias e confeitarias;
 - Farmácias, ambulatórios, consultórios médicos e dentários, laboratórios de análise e hospitais;
 - Casas de espetáculos e diversões, clubes e locais de uso recreativo ou esportivo;
 - Estabelecimentos de ensino, bibliotecas e museus;
 - Escritórios de profissionais liberais;
 - Estabelecimentos bancários e financeiros

- Hotéis;
- Lavanderias;
- Edifícios públicos de uso local;
- Comércio a varejo;
- Templos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda e qualquer construção ou modificação a ser feita em prédios na ZR 2 deverão atender para a preservação e valorização do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e natural que caracteriza esta zona, devendo submeter-se a aprovação do CODEBARRA.

Art. 16 - A Zona Comercial caracteriza-se pelo uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, e subdivide-se conforme a natureza do comércio e outros usos permitidos em:

- I - Zona Comercial 1 (ZC 1) na qual são permitidas, em lotes e edificações cujas características básicas constam do Anexo III, as seguintes atividades:

- Todas as permitidas na ZR 2, mais:
- Supermercados;
- Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão;
- Garagens em geral para veículos motorizados, exce-
tuando-se os de carga e coletivos;
- Postos de serviços;
- Depósito com área coberta não superior a 200 metros
quadrados e destinados a armazenagem de produtos não
inflamáveis, explosivos ou que possam produzir gases
ou emanções nocivas ou incômodas.

II - Zona Comercial 2 (ZC 2), na qual são permitidas, em
lotes e edificações cujas características básicas
constam do Anexo III, as seguintes atividades:

- Todas as permitidas na ZC 1, mais:
- Comércio atacadista;
- Indústrias com até 100,00 m² (cem metros quadrados)
de área construída, consideradas inócuas pela Prefei
tura.

- Depósitos em geral, com área construída não superior a 500 metros, destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis, explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas;
- Garagens para veículos motorizados em geral, inclusive os de carga e coletivos.

Art. 17 - A Zona Industrial caracteriza-se pelo uso predominantemente industrial e nela são permitidas as seguintes atividades:

- Todas as permitidas na ZC 2, e mais:
- Indústria de qualquer porte, desde que não seja perigosa ou nociva, a critério da Prefeitura, ouvido o CODEBARRA.

Art. 18 - A Zona Portuária (ZP) caracteriza-se pelo uso predominantemente portuário, sendo permitidas:

- Atividades industriais relacionadas com a pesca;
- Residências para zeladores.

PARÁGRAFO ÚNICO - São proibidas na ZP as atividades que causem mau cheiro, proliferação de insetos (moscas, mosquitos, etc) e ruído excessivo, todos a critério das autoridades de saúde pública.

Art. 19 - A Zona Turística caracteriza-se - pelo fluxo de pessoas com permanência predominantemente - transitória, fluxo este motivado pela existência de atrativos ou atividades relacionadas com a recreação, o lazer e a cultura. As características básicas dos lotes e edificações nesta Zona constam do Anexo III, sendo nela permitidas as seguintes atividades:

- Residências uni e multi-familiares;
- Bares, cafés, restaurantes, confeitarias, lanchonetes, - sorveterias e congêneres;
- Farmácia;
- Comércio a varejo;
- Hotéis;
- Casas de espetáculos e diversões, clubes e locais de uso recreativo ou esportivo.

Art. 20 - A Zona Hortigranjeira caracteriza-se pelo uso predominantemente relacionado com o abastecimento cotidiano da população.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os lotes da Zona Hortigranjeira não poderão ter menos de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e as edificações neles executadas não poderão ocupar mais de 15% (quinze por cento) da área do lote.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nesta Zona só serão permitidos outros usos necessários ou convenientes à atividade hortigranjeira, a critério da Prefeitura, ouvido o CODEBARRA.

Art. 21 - As Zonas de Uso Especial destinam-se a preservação de recursos naturais, especialmente os hídricos, de paisagem construída ou natural, ou à ordenação da ocupação por parte do Poder Público. Subdividem-se conforme sua finalidade e usos permitidos em:

I - Zona de Uso Especial 1 (ZE 1). Considerada área de reserva natural, sendo permitidos os seguintes usos, a critério da Prefeitura Municipal, ouvido o CODEBARRA:

- a) Atividade voltada para o estudo, pesquisa e preservação da flora e da fauna;
- b) Atividade voltada para a recreação e o lazer, objeto de projeto específico, compatível com a finalidade da Zona.

- II - Zona de Uso Especial 2 (ZE 2), considerada a área de proteção de cursos d'água, nascentes, praias, vales úmidos e secos e de proteção ambiental entre zonas.- São os seguintes os usos nela permitidos, a critério da Prefeitura Municipal, ouvido o CODEBARRA:
- a) Equipamentos, edificações e áreas verdes relacionados com a recreação e o lazer, baseados em projetos específicos que demonstrem sua compatibilidade e necessidade;
 - b) Rede viária transversal e vias longitudinais para pedestres;
 - c) Rede d'água, esgoto, telefone e eletricidade;
 - d) Estações elevatórias de esgotos.
- III - Zona de Uso Especial 3 (ZE 3), considerada área de preservação de aspectos de interesse histórico artístico e cultural e paisagístico, os usos nela permitidos se não aqueles a critério do CODEBARRA.
- IV - Zona de Uso Especial 4 (ZE 4) considerada a área de reserva e que terá seu uso regulado pelo Poder Público Municipal, ouvido o CODEBARRA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Artº 22º - Nos usos previstos no Artigo anterior, são proibidos os lançamentos de afluentes de esgoto sem tratamento, o lançamento de lixo de qualquer tipo de uso não permitido.

Artº 23º - As Zonas compreendem todos os lotes ou áreas com frente para os logradouros públicos nelas incluídos, até a profundidade indicada na planta do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos, compreendidos em zonas de usos diferentes, caberá ao CODEBARRA estabelecer os limites entre um e outro uso.

Artº 24º - Nenhuma licença ou autorização para parcelamento do solo, construção ou reconstrução, ou reforma, bem como nenhuma licença ou autorização para utilização de habitação ("HABITE-SE") ou para localização de atividade, será concedida sem que esteja de acordo com as normas desta Lei, sendo nula de pleno direito a que for concedida em desacordo com ela.

Artº 25º - Esta Lei entra em vigor a partir desta data, revogadas todas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se como nela se contém.

Gabinete do Prefeito Municipal de Conceição da Barra, Estado do Espírito Santo, em 23 de dezembro de 1977.


HUMBERTO DE OLIVEIRA SERRA
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada neste Gabinete da Prefeitura Municipal de Conceição da Barra (ES), em 23 de dezembro de 1977.


JOÃO VERÍSSIMO MACHADO NETTO
CHEFE DE GABINETE

ANEXO II

GLOSSÁRIO

Acréscimo - ou ampliação, é o aumento da taxa de ocupação ou do coeficiente de aproveitamento de uma edificação.

Afastamento de Fundo - é a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundo do lote.

Afastamento da Frente - ou récuo, é a distância entre a edificação e o alinhamento.

Afastamento Lateral - é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote.

Ampliação - ver acréscimo.

Área Total Edificada - é a soma das áreas brutas dos pavimentos.

Área Verde - é a área livre, de caráter permanente, com vegetação, destinada à recreação e ao lazer.

Densidade - é a concentração de população em uma determinada área.

Frente de Lote ou Testada - é a divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

Índice de Aproveitamento - é a relação entre a área total edificada e a área do lote.

Lote - é a parcela de terreno com frente para logradouro público, e condições de receber uma edificação.

Taxa de Ocupação - é a relação entre a projeção horizontal da área edificada, e a área do lote.

Vias Longitudinais - são as vias paralelas à maior dimensão da faixa de terreno.

Vias Transversais - são as vias perpendiculares à maior dimensão da faixa de terreno.

Zona de Uso - é a região ou área que se caracteriza por determinado tipo de uso ou atividade.

	300,00	300,00	300,00	300,00	450,00	500,00	5.000,00
LOTE MÍNIMO (m ²)	300,00	300,00	300,00	300,00	450,00	500,00	5.000,00
TESTADA MÍNIMA (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	15,00	12,50	25,00
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	50%	50%	50%	50%	50%	-	15%
ÍNDICE APROVEITAMENTO MÁXIMO	1,0	1,0	1,5	1,5	a) 1,0 p/residência unifamiliares. b) 1,5 nos demais casos.	-	-
NÚMERO MÁXIMO PAVIMENTOS	2 (Térreo + um pavimento)	2 (Térreo + um pavimento)	3 (Térreo + 2 pavimentos)	3 (Térreo + 2 pavimentos)	a) 2 p/residência unifamiliar. b) 2 pav. + pilotis p/residências multifamiliares c) 3 pav. p/uso mistos. d) 3 pav. p/demais usos.	-	-
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE (m)	4	4	5	5	5	-	-
AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL (m)	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	1,50 de cada lado ou 3,00 em um dos lados.	2,00 de cada lado ou 4,00 em um dos lados.	-	-
AFASTAMENTO DE FUNDOS (m)	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	1/10 da profundidade do lote sendo mínimo de 2,50.	-	-
DENSIDADE MÍNIMA (hab/ha)	100,00	150,00	300,00	300,00	250,00	-	-

065: 1 - Quando as dependências do serviço forem separadas do corpo da casa, poderão localizar-se junto a divisa do fundo do lote, ou às extremidades laterais, desde que haja entre essas dependências e o corpo da casa um afastamento igual ao exigido para fundo de lotes.

2 - As dependências do serviço separadas do corpo da casa também entrarão na área da área total da edificação.