

PROJETO DE LEI Nº _____ /2025

(PL nº 029/2025 - nº do Executivo Municipal)

DISPÕE SOBRE A REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, APROVADO PELA LEI Nº 7.915, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021.

O **Prefeito do Município de Cachoeiro de Itapemirim**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, conforme disposto no Art. 51 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **APROVA**, e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Municipal do Município de Cachoeiro de Itapemirim, aprovado pela Lei nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021, sendo elaborada de forma participativa, consoante os termos do art. 338 da referida Lei.

Parágrafo único. A revisão consiste em ajustes e adequações dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano pelo Plano Diretor Municipal, visando o alcance de seus objetivos de maneira adequada aos conceitos estabelecidos pelo Capítulo III da Lei nº 7.915/2021 "(DOS MACRO-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS)", a saber:

- I** - Fortalecimento Regional e do Desenvolvimento Sustentável;
- II** - Desenvolvimento Ambiental;
- III** - Estruturação, Integração e Qualidade Urbana;
- IV** - Gestão Estratégica do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º Ficam mantidos os princípios, diretrizes, objetivos e estratégias de ordenação territorial da Política de Desenvolvimento Territorial Municipal, estabelecidos pela Lei nº 7.915/2021, com base nos seguintes elementos:

- I** - Macrozoneamento municipal e os elementos estruturadores do modelo territorial;
- II** - Zoneamento Urbano; e
- III** - Áreas de interesse especial.

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



CAPÍTULO II DOS AJUSTES DA REVISÃO INTERMEDIÁRIA

Art. 3º Fica acrescido ao texto da Lei nº 7.915/2021, o art. 62-A, que terá a seguinte redação:

"Art. 62-A. O Município poderá elaborar legislação própria, visando a criação, em seu território, de Zonas de Urbanização Específica, em especial sobre as áreas em que há interesse turístico, como: a região do Monumento Natural do Itabira, Morro do Caramba e Pedra da Penha, conforme previsão contida no art. 3º, da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único. Tal legislação deverá, obrigatoriamente, observar os aspectos financeiros, jurídicos, ambientais e topográficos da área objeto de eventual zoneamento específico, bem como se compatibilizar com o previsto nesta lei."

Art. 4º Fica acrescido ao texto da Lei nº 7.915/2021, o art. 74-A, que terá a seguinte redação:

"Art. 74-A. Motivada pelo interesse público, a administração municipal poderá criar zonas, regiões e/ou corredores industriais que, precedidos de lei própria, alterarão o zoneamento municipal.

I - A proposta de criação da zona industrial deverá ser apreciada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, que deliberará, a partir de parecer técnico da secretaria competente para o desenvolvimento urbano, sobre a aprovação do novo zoneamento e seus respectivos índices urbanísticos, antes do encaminhamento da propositura ao Poder Legislativo.

II - Aprovada a proposta em sede de reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, a equipe técnica mencionada fará lavrar minuta de lei, em que conste, no mínimo, a poligonal da área a ser alterada, junto do respectivo memorial de coordenadas geográficas, bem como os índices urbanísticos aplicáveis.

III - Lavrada a minuta, a propositura será encaminhada ao Poder Legislativo municipal, para apreciação e deliberação."

Art. 5º Os incisos VI e VII, e os §§ 1º e 4º, do art. 161 da Lei nº 7.915/2021, ficam alterados, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 161. (...)

(...)

VI - Pilotis: é o pavimento pelo qual se dá o acesso principal da edificação ao logradouro público, em pilares abertos, que não apresente fechamentos que ultrapassem a, no máximo, 20% (vinte por cento) da sua área.



VII - *Altura (ALT): é a quantidade máxima em metros no plano vertical que uma edificação pode ter, contabilizada a partir do piso do pavimento térreo ou do pilotis ou do último subsolo, quando couber, até a laje do último pavimento, não computando-se a altura da caixa d'água, barrilete e/ou casa de máquinas, quando houver, neste Plano Diretor classificada em:*

a) *Básica (B): altura máxima da edificação considerando o CA Básico definido;*

b) *Máxima (M): altura máxima da edificação considerando o CA Máximo definido”.*

(...)

§ 1º. *Para fins de aplicação desta Lei, pavimento térreo é o andar localizado ao nível da via de acesso. Em caso de edificações com acessos em cotas altimétricas diferentes, o andar térreo será definido como sendo o pavimento situado na cota de acesso mais alta.*

(...)

§ 4º. *Para as edificações construídas em terrenos com 02 (dois) acessos em desnível, o gabarito será contado a partir do nível de acesso mais alto.”*

Art. 6º O art. 161 da Lei nº 7.915/2021, passa a vigorar acrescido do inciso IX e do item III ao §2º, conforme a seguir:

"Art. 161. (...)

(...)

IX - Pavimento de Uso Comum - PUC: Parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de administração, estacionamento, de lazer e recreação, como: piscina, salão de festas, quadras esportivas, entre outras áreas comuns, destinadas ao uso coletivo dos moradores, englobando todas aquelas que não são de propriedade exclusiva de um apartamento ou unidade habitacional, e que podem ser utilizadas por todos os moradores.

(...)

§ 2º. (...)

(...)

III – Pavimento de uso comum.

(...)"



Art. 7º O *caput* e o inciso VII, do art. 167 da Lei nº 7.915/2021, ficam alterados, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167. Fica permitida a utilização dos afastamentos para:

(...)

VII - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão que ocupem área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento."

Art. 8º O *caput* e o parágrafo único, do art. 169 da Lei nº 7.915/2021, ficam alterados, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 169. Fica permitida a ocupação dos fundos de terreno em aclave, até a altura do talude, sendo a edificação isenta de cumprir a taxa de ocupação determinada para a zona de uso onde está inserida.

§ 1º. A edificação deverá respeitar os demais índices urbanísticos aplicados à zona de uso em que o imóvel está inserido.

§ 2º. Será permitida a inclusão de edícula térrea, afastada no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, quando compuser área destinada a lazer ou depósito, sendo possível encostar na divisa dos fundos, desde que a altura máxima seja 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e respeite os recuos laterais obrigatórios e os demais índices urbanísticos."

Art. 9º O art. 171 da Lei nº 7.915/2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 171. Para edificações de qualquer uso, até 05 (cinco) pavimentos, é facultado encostar-se em uma das divisas do terreno."

Art. 10. Fica acrescentado o art. 171-A na Lei nº 7.915/2021, com a seguinte redação:

"Art. 171-A. Em edificações com mais de 05 (cinco) pavimentos, deverá ser aplicado o escalonamento da construção com relação à(s) divisa(s) laterais e de fundos, iniciando-se o afastamento mencionado do sexto até o último pavimento, aplicando-se a seguinte fórmula:

I - Nos afastamentos laterais: será considerado o produto da multiplicação do fator 0,15 m (quinze centímetros) pela quantidade de pavimentos escalonados/afastados;

II - No afastamento de fundos: será considerado o produto da multiplicação do fator 0,10 m (dez centímetros) pela quantidade de pavimentos escalonados/afastados.



§ 1º. Em ambos os casos, o resultado da multiplicação consubstanciará o afastamento a ser empregado com relação às divisas, sendo o mesmo valor aplicado em todos os pavimentos em que necessário o escalonamento (do sexto ao último).

§ 2º. O escalonamento de que trata o parágrafo anterior deve ser empregado a partir, e tomando como ponto de referência, do afastamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, somando-se a ele, em direção ao interior do imóvel.

§ 3º. Quando a face da edificação não possuir aberturas (parede cega), o afastamento a ser adotado será o da tabela de índices urbanísticos, constante do Anexo XV, sendo dispensada a regra do caput do presente artigo.

§ 4º. Para as construções em que necessário adotar o escalonamento na forma do caput, será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 3,00 m (três metros), salvo exceções contidas no art. 166.”

Art. 11. O art. 172 da Lei nº 7.915/2021 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 172. Em edificações não residenciais ou de uso misto, desde que localizadas em Zona de Atividade Dinâmica, fica permitida a ocupação total das laterais dos três primeiros pavimentos, após aplicação do afastamento de frente e de fundos, bem como as normas de ventilação e iluminação dos compartimentos, aplicando-se quanto ao quarto pavimento em diante a regra de escalonamento do artigo 171-A.

§ 1º. Nos casos descritos no caput, fica vedado o uso residencial dos três primeiros pavimentos que ocuparem totalmente as laterais do imóvel.

§ 2º. Para os casos descritos no caput, será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 03 m (três metros), salvo exceções contidas no art. 166.”

Art. 12. O § 5º do art. 183 da Lei nº 7.915/2021, passa a vigorar com a seguinte redação, revogados os seus itens I e II:

“Art. 183. (...)

(...)

§ 5º. Serão admitidas quadras residenciais com tamanhos diferentes daqueles estabelecidos nos §§ 3º e 4º deste artigo, até o limite de 300 m (trezentos metros) de frente por 60 m (sessenta metros) de lateral, desde que as vias sejam no sentido das curvas de nível em terrenos que apresentem inclinação superior a 20% (vinte por cento).”



Art. 13. O art. 200 da Lei nº 7.915/2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 200. Loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento definida nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, permitido pela municipalidade, mediante a apresentação e aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser apresentado previamente ao protocolo do pedido de Licença para Construção do loteamento, devendo apontar a vocação da gleba para implantação do projeto, comprovando sua viabilidade técnica junto ao sistema viário atual, sem gerar prejuízo às futuras conexões viárias.

§ 2º. O Estudo Urbanístico deverá ser compatibilizado com base no projeto legal aprovado no pedido de Licença para Construção.

§ 3º. Durante o processo de Licença para construção deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - Área delimitada, cercada ou murada em seu perímetro, que deverá ser de, no máximo, 220.000 m² (duzentos e vinte mil metros quadrados);

II - Acesso num único local por portaria ou portão, com porteiro, admitido o ingresso mediante prévia identificação;

III - Ruas, praças e vias de comunicação e outros logradouros ou espaços livres têm seu uso limitado aos proprietários dos lotes, mediante permissão ou concessão de uso, outorgado pelo Município;

IV - Vias de comunicação, praças e espaços livres continuam sendo propriedade do Município;

V - Domínio comum sobre determinados bens, tais como: cerca, alambrado ou muro que limita o loteamento, portaria, quadras de esporte e/ou equipamentos comunitários;

VI - Administração legalmente instituída responsável pela realização de todas as tarefas afetas ao funcionamento interno do loteamento, pela gestão dos recursos financeiros necessários à manutenção e conservação das partes comuns, dos serviços e outras decorrentes, como a manutenção e conservação das vias de comunicação, praças e espaços livres, a manutenção de portaria, serviço de vigilância e segurança, serviços de coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, rede de água e esgoto, pavimentação e similares.

§ 4º. Fica vedado o impedimento de acesso à pedestres ou a condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados e cadastrados, salvo decisão motivada de representante de associação ou entidade equiparada a administradora de imóveis legalmente constituída, visando preservar a ordem pública e o bem-estar social.



§ 5º. O cercamento dos loteamentos de acesso controlado poderá ser realizado com muros, cercas ou elementos vazados com altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), observando:

I - Quando o cercamento estiver confrontando com vias ou logradouros públicos ou condominiais, deverão possuir vedação total máxima de 40% (quarenta por cento) da sua área;

II - Quando os limites do loteamento de acesso controlado estiverem se confrontando com vias ou logradouros públicos ou condominiais deverão ser apresentadas calçadas para as vias externas de, no mínimo, 4,20 m (quatro metros e vinte centímetros) de largura, sendo que 1,00 m (um metro) destes deverá ser reservado para implantação de faixa gramada, contendo unidades arbóreas conforme o Anexo XIX desta Lei.

§ 6º. Os residentes e proprietários de lotes localizados no loteamento de acesso controlado, estão sujeitos às regras estabelecidas pela associação ou entidade equiparada a administradora de imóveis legalmente constituída, que deverá normatizar as demandas de interesse interno, desde que a matéria não seja conflitante com os dispositivos legais ou demais leis municipais.”

Art. 14. O art. 228 da Lei nº 7.915/2021 passa a vigorar com alteração de seu § 4º, I e II, inclusão do inciso III, alteração do § 5º e acrescido dos §§ 6º e 7º, com a seguinte redação:

"Art. 228. (...)
(...)

§ 4º. Nos casos de retificação de área, medidas lineares, desmembramento e unificação de lotes onde as dimensões do passeio/logradouro público sejam, comprovadamente, insuficientes para atendimento ao previsto nesta lei, deverá o Município observar as seguintes regras para fins de concessão da anuência pretendida:

I - nos imóveis que contenham edificações e estejam localizados em áreas consolidadas deverá ser mantido, no mínimo, o alinhamento do passeio público das construções adjacentes aos mesmos, aplicando-se a maior medida no caso de diferença entre aquelas, desde que finalizadas até a entrada em vigor do Plano Diretor Urbano (PDU), Lei Municipal nº. 4.172 de 18 de março de 1996;

II - nos imóveis sobre os quais se pretenda executar edificações novas, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, ou as definidas no projeto de parcelamento de solo aprovado, independentemente do alinhamento das demais edificações;

III - nas edificações que forem objeto de reforma ou ampliação que importem em mudança de seu alinhamento, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, independentemente do alinhamento das demais edificações.

§ 5º. Para os casos previstos no § 4º do presente artigo, caberá ao requerente fazer prova das condições de enquadramento de sua condição a uma das



situações acima previstas, mediante a juntada de todas as provas admitidas em direito, sob pena de indeferimento liminar de seu pedido;

§ 6º. Nos casos de retificação de área, medidas lineares, desmembramento e unificação de lotes, deverá o Município atestar, por sua fiscalização, a veracidade das informações prestadas pelo requerente.

§ 7º. Nos casos de retificações de medidas lineares em imóveis confrontantes com imóveis públicos, deverá ser consultada a secretaria municipal responsável pelo patrimônio público.”

Art. 15. O art. 267 da Lei nº 7.915/2021 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 267. O Município de Cachoeiro de Itapemirim poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, podendo o instrumento ser utilizado independente da classificação da via de acesso à edificação e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, desde que de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.”

Art. 16. Fica acrescido ao texto da Lei nº 7.915/2021, o art. 332-A, que terá a seguinte redação:

“Art. 332-A. Em edificações concluídas, desde que registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis e que possuam habite-se ou estejam regularizadas de acordo com o Programa de Regularização de Construções (PRC) e que não atendam às normas relativas aos afastamentos, será permitido o acréscimo, em sentido vertical, no alinhamento do(s) pavimento(s) inferior(es), desde que o somatório dos pavimentos da edificação não ultrapasse o número de 04 (quatro).

Parágrafo único. Os índices pré-estabelecidos para a edificação existente deverão condicionar a ampliação proposta, de modo que aquelas que excedam o alinhamento da edificação existente passem a observar os parâmetros atuais estabelecidos na lei em vigor.”

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Os anexos da Lei nº 7.915/2021 ficam substituídos pelos integrantes desta Lei, na seguinte conformidade:

I - O “Anexo XIV - Regime de Atividades Conforme o Uso” pelo Anexo I constante desta lei;

II - O “Anexo XV - Normas de Ocupação e Parcelamento do Solo – SEDE” pelo Anexo II constante da presente lei;

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



III - O "Anexo XV - Normas de Ocupação e Parcelamento do Solo - SEDE DISTRITOS" pelo Anexo III constante desta lei;

IV - O "ANEXO XVI - Exigência Mínima de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos e de áreas destinadas a carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros" pelo Anexo IV constante desta lei.

Art. 18. Os mapas anexos à presente Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente pelo responsável da pasta, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de Cachoeiro de Itapemirim.

Art. 19. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 01 de setembro de 2025.

THEODORICO DE ASSIS FERRAÇO
Prefeito Municipal

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO I - REGIME DE ATIVIDADES CONFORME O USO

| Zoneamento | Habitação | | | Comércio e serviços | | | Indústria | | |
|--|-------------------------|------------------------------|----------------------|--|--|---|---|--|------------------|
| | Multifamiliar até 50 UH | Multifamiliar >50 UH ≤100 UH | Multifamiliar >100UH | Inócuas | Incomodidade 1 | Incomodidade 2 | Inócuas | Incomodidade 1 | Incomodidade 2 |
| Zona de Ocupação Restrita – ZOR | Permitida | Permitida c/ EIV | Permitida c/ EIV | Permitida Acima de 1.000m ² c/ EUP | Ate! 750m ² c/ EUP >750m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV | Permitido Acima 1.000m ² c/ EUP | Permitido c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Consolidada – ZOC | Permitida | Permitida c/ EIV | Permitida c/ EIV | Ate! 4.000m ² Acima de 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² c/ EUP Acima de 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Reurbanização – ZRE | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 4.000m ² Acima de 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² c/ EUP Acima de 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EUP | Permitido c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Prioritária 1 – ZOP 1 | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 8.000m ² Acima de 8.000m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² c/ EUP > 4.000m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² c/ EUP Acima de 2.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² > 3.000m ² c/ EUP | Ate! 1.500m ² c/ EUP > 1.500m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Prioritária 2 – ZOP 2 | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 6.000m ² Acima de 6.000m ² c/ EUP | Ate! 3.000m ² c/ EUP > 3.000m ² c/ EIV | Ate! 1.500m ² c/ EUP Acima de 1.500m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² > 2.000m ² c/ EUP | Ate! 1.000m ² c/ EUP > 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Prioritária 3 – ZOP 3 | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 4.000m ² Acima de 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² c/ EUP Acima de 1.000m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² > 1.000m ² c/ EUP | Ate! 500m ² c/ EUP > 500m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Orientada 1 – ZOO 1 | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 6.000m ² Acima de 6.000m ² c/ EUP | Ate! 3.000m ² c/ EUP > 3.000m ² c/ EIV | Ate! 1.500m ² c/ EUP Acima de 1.500m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² > 2.000m ² c/ EUP | Ate! 1.000m ² c/ EUP > 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Ocupação Orientada 2 – ZOO 2 | Permitida | Permitida c/ EUP | Permitida c/ EIV | Ate! 3.000m ² Acima de 3.000m ² c/ EUP | Ate! 1.500m ² c/ EUP > 1.500m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² c/ EUP Acima de 1.000m ² c/ EIV | Acima de 1.000m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² > 1.000m ² c/ EUP | Permitido c/ EIV |



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



| | | | | | | | | | |
|--|-----------|------------------|------------------|--|--|---|---|--|------------------|
| Zona de Expansão Urbana Prioritária – ZEP | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 12.000m ² Acima de 12.000m ² c/ EUP | Ate! 6.000m ² c/ EUP > 6.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² c/ EUP Acima de 3.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² > 3.000m ² c/ EUP | Ate! 1.500m ² c/ EUP > 1.500m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Expansão Urbana Futura – ZEF | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 8.000m ² Acima de 8.000m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² c/ EUP > 4.000m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² c/ EUP Acima de 2.000m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² > 2.000m ² c/ EUP | Ate! 1.000m ² c/ EUP > 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Atividades Dinâmicas 1 – ZAD 1 | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 12.000m ² Acima de 12.000m ² c/ EUP | Ate! 6.000m ² c/ EUP > 6.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² c/ EUP Acima de 3.000m ² c/ EIV | Ate! 6.000m ² > 6.000m ² c/ EUP | Ate! 3.000m ² c/ EUP > 3.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Atividades Dinâmicas 2 – ZAD 2 | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 8.000m ² Acima de 8.000m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² c/ EUP > 4.000m ² c/ EIV | Permitido Até 1.100m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² > 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Atividades Dinâmicas 3 – ZAD 3 | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 3.000m ² Acima de 3.000m ² c/ EUP | Ate! 1.500m ² c/ EUP > 1.500m ² c/ EIV | Ate! 1.000m ² c/ EUP Acima de 1.000m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² > 2.000m ² c/ EUP | Ate! 1.000m ² c/ EUP > 1.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Desenvolvimento Estruturante 1 – ZDE 1 | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 12.000m ² Acima de 12.000m ² c/ EUP | Ate! 6.000m ² c/ EUP > 6.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² c/ EUP Acima de 3.000m ² c/ EIV | Ate! 8.000m ² > 8.000m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² c/ EUP > 4.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Desenvolvimento Estruturante 2 – ZDE 2 | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 8.000m ² Acima de 8.000m ² c/ EUP | Ate! 4.000m ² c/ EUP > 4.000m ² c/ EIV | Ate! 2.000m ² c/ EUP Acima de 2.000m ² c/ EIV | Ate! 4.000m ² > 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento – ZED | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 12.000m ² Acima de 12.000m ² c/ EUP | Ate! 6.000m ² c/ EUP > 6.000m ² c/ EIV | Ate! 3.000m ² c/ EUP Acima de 3.000m ² c/ EIV | Ate! 6.000m ² > 6.000m ² c/ EUP | Ate! 3.000m ² c/ EUP > 3.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |
| Zona Industrial – ZI | Proibida | Proibida | Proibida | Permitida | Permitida | Permitida | Permitida | Permitida | Permitido |
| Sedes Urbanas dos Distritos | Permitida | Permitida EUP c/ | Permitida c/ EIV | Ate! 6.000m ² Acima de 6.000m ² c/ EUP | Ate! 3.000m ² c/ EUP > 3.000m ² c/ EIV | Ate! 1.500m ² c/ EUP Acima de 1.500m ² c/ EIV | Ate! 4.000m ² > 4.000m ² c/ EUP | Ate! 2.000m ² c/ EUP > 2.000m ² c/ EIV | Permitido c/ EIV |

Legenda:

- EUP: Estudo Urbanístico Prévio;
- EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança.



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ANEXO II - NORMAS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO SEDE

| Zoneamentos | Gabarito Máximo(GA) | Taxa de Permeabilidade (TP) | Taxa de Ocupação (TO) | Coeficiente de Aproveitamento (CA) | | Altura Total da Edificação (ALT) | | Afastamentos Mínimos | | | Parcelamento | |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------|----------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|--------|--------------|----------------------|
| | | | | Básico | Máximo | B | M | Frontal | Lateral | Fundos | Testada | Área |
| Zona de Ocupação Restrita | 6 pav. (*1) | 15% | 70% | 6,0 | --- | 26 m | --- | 1,5 m | 1,5 m | 1,5 m | 10 m | 200 m ² |
| Zona de Ocupação Consolidada | 7 pav. | 15% | 70% | 7,0 | --- | 29 m | --- | 2,0 m | 1,5 m | 2,0 m | 10 m | 200 m ² |
| Zona de Reurbanização | s/outorga | 15% | 75% | 7,0 | --- | 29 m | --- | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | 7 pav. | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 75% | --- | 9,0 | --- | 36m | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | 9 pav. | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação Prioritária 1 | s/outorga | 15% | 80% | 14 | --- | 64 m | --- | 2,0 m | 1,50 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| | 15 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 80% | --- | 16 | --- | 70 m | 3,0 m | 1,50 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| Zona de Ocupação Prioritária 2 | s/outorga | 15% | 70% | 12 | --- | 55 m | --- | 2,0 m | 1,50 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| | 12 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 70% | --- | 14 | --- | 61 m | 2,0 m | 1,50 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| Zona de Ocupação Prioritária 3 | s/outorga | 15% | 70% | 10 | --- | 48 m | --- | 1,50 m | 1,50 m | 1,50 m | 12 m | 240 m ² |
| | 10 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 70% | --- | 12 | --- | 55 m | 1,50 m | 1,50 m | 1,50 m | 12 m | 240 m ² |
| Zona de Ocupação Orientada 1 | s/outorga | 15% | 75% | 6,0 | --- | 26 m | --- | 2,0 m | 1,5 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| | 6 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 75% | --- | 8,0 | --- | 32 m | 3,0 m | 1,5 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| | 8 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação Orientada 2 | s/outorga | 15% | 75% | 8,0 | --- | 32 m | --- | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 10 m | 300 m ² |
| | 8 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 75% | --- | 10,0 | --- | 39m | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 10 m | 300 m ² |
| | 10 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Expansão Urbana Prioritária ZEP | s/outorga | 20% | 70% | 7,0 | --- | 29 m | --- | Misto: 3,0 m Industrial:5,0m | 1,5 m | 2,0 m | 15 m | 300 m ² |
| | 7 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 20% | 70% | --- | 11,0 | --- | 42m | 5,0m | 1,5 m | 2,0 m | 15 m | 300 m ² |
| Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento | s/outorga | 20% | 70% | 6,0 | --- | 26 m | --- | Misto: 3,0 m Industrial:5,0m | 2,0 m | 2,0 m | 15 m | 360 m ² |
| | 6 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 20% | 70% | --- | 9,0 | 39 m | 39 m | 5,0m | 5,0 m | 2,0 m | 15 m | 360 m ² |
| | 10 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Expansão Urbana Futura | 4 pav | 20% | 75% | 4,0 | 4,0 | 20 m | 20 m | Misto: 3,0 m Industrial:5,0m | Misto: 1,5 m Industrial:3,0m | 2,0 m | 15 m | 300 m ² |
| Zona de Atividades Dinâmicas 1 | s/outorga | 10% | 80% | 16 | --- | 70 m | --- | 3,0 m | 2,0 m | 2,0 m | 12 m | 300 m ² |
| | 20 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 10% | 80% | --- | 17 | --- | 77 | 5,0 m | 2,0 m | 2,0 m | 12 m | 300 m ² |
| | 22 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Atividades Dinâmicas 2 | s/outorga | 20% | 70% | 12,0 | --- | 55 m | --- | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | 15 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 20% | 70% | --- | 14,0 | --- | 61 m | 5,0 m | 1,5 m | 2,0 m | 12 m | 240 m ² |
| | 17 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Atividades Dinâmicas 3 | s/outorga | 15% | 75% | 10,0 | --- | 45 m | --- | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | 12 pav | | | | | | | | | | | |
| | c/outorga | 15% | 75% | --- | 11,0 | --- | 51 m | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | 14 pav | | | | | | | | | | | |
| Zona de Desenvolvimento Estruturante 1 | 8 pav | 20% | 75% | 7,0 | --- | 32 m | --- | 5,0 m | 3,0 m | 3,0 m | 20 m | 1.000 m ² |
| | 10 pav | 20% | 75% | --- | 9,0 | --- | 39 m | 5,0 m | 3,0 m | 3,0 m | 20 m | 1.000 m ² |
| Zona de Desenvolvimento Estruturante 2 | 3 pav | 20% | 70% | 4,0 | 4,0 | 16 m | 16 m | 5,0 m | 3,0 m | 3,0 m | 20 m | 1.000 m ² |



| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|-------|-------|-------|------|----------------------|
| Zona Industrial | 7 pav | 15% ou 10% (sistema de água pluvial) | 75% | 7,0 | 7,0 | 29 m | 29 m | 5,0 m | 3,0 m | 3,0 m | 20 m | 1.000 m ² |
|-----------------|-------|--------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|-------|-------|-------|------|----------------------|

Observações Anexo II - NORMAS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - SEDE :

- A aplicação do gabarito previsto está condicionada à observância de restrições relacionadas ao patrimônio natural, cultural, histórico e arquitetônico porventura existentes.
- A aplicação dos afastamentos mínimos está condicionada à observância de possíveis condicionantes impostas por normativas estaduais ou federais que regularem posteriormente a matéria.
- (*1) Em Zona de Proteção do Rio Itapemirim, o gabarito será limitado a 4 pavimentos.



PREFEITURA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**ANEXO III - NORMAS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
SEDE DISTRITOS**

| Zoneamentos | Gabarito Máximo(GA) | Taxa de Permeabilidade (TP) | Taxa de Ocupação (TO) | Coeficiente de Aproveitamento (CA) | | Altura Total da Edificação (ALT) | Afastamentos Mínimos (AFAST) | | | Parcelamento | | |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|------|----------------------|
| | | | | Básico | Máximo | | Frontal | Lateral | Fundos | Testada | Área | |
| Zona de Ocupação Restrita | sem outorga | 2 pav. | 15% | 70% | Básico | 1,5 | 7,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 1,5 m | 10 m | 200 m ² |
| Zona de Ocupação Consolidada | sem outorga | 4 pav. | 15% | 70% | Básico | 3,0 | 14,0 m | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 10 m | 200 m ² |
| Zona de Reurbanização | sem outorga | 4 pav. | 15% | 75% | Básico | 3,0 | 14,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| Zona de Ocupação Prioritária | sem outorga | 4 pav. | 15% | 75% | Básico | 3,0 | 14,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento | sem outorga | 2 pav. | 15% | 70% | Básico | 1,5 | 7,0 m | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 20 m | 300 m ² |
| Zona de Expansão Urbana Futura | sem outorga | 4 pav. | 20% | 75% | Básico | 3,0 | 14,0 m | Misto: 3,0 m Indus.: 5,0 m | Misto: 1,5 m Indus.: 3,0 m | 2,0 m | 15 m | 300 m ² |
| Zona de Desenvolvimento Estruturante | sem outorga | 4 pav. | 20% | 70% | Básico | 3,0 | 14,0 m | 5,0 m | 3,0 m | 3,0 m | 20 m | 1.000 m ² |
| | com outorga | 6 pav. | | | Máximo | 4,5 | 21,0 m | | | | | |
| Zona de Expansão Urbana Prioritária | Sem outorga | 6 pav. | 15% | 75% | Básico | 4,5 | 21,0 m | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 20 m | 300 m ² |

Observações Anexo III - NORMAS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - SEDE DISTRITOS:

- A aplicação do gabarito previsto está condicionada à observância de restrições relacionadas ao patrimônio natural, cultural, histórico e arquitetônico porventura existentes.
- A aplicação dos afastamentos mínimos está condicionada à observância de possíveis condicionantes impostas por normativas estaduais ou federais que regularem posteriormente a matéria.
- (*1) Em Zona de Proteção do Rio Itapemirim, o gabarito será limitado a 4 pavimentos.



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





ANEXO IV - EXIGÊNCIA MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E DE ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS E EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS

| USOS | CONDICIONANTE (ÁREA CONSTRUÍDA / UNIDADE) | Nº MÍNIMO DE VAGAS | | | | CARGA E DESCARGA | OBSERVAÇÕES |
|---|---|--|----------------------------|--|----------------------------|---|---|
| | | AUTOMÓVEIS | MOTOCICLETAS | ÔNIBUS | BICICLETAS | | |
| Residencial Unifamiliar | ≤120 m ² | 1 | - | - | - | - | - |
| | >120 m ² | 2 | - | - | - | - | - |
| Residencial Multifamiliar | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | A cada 30 unidades 1 vaga para visitante. Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades >120 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | |
| Residencial Multifamiliar Loft/Studio | Unidades até 35 m ² (Unidades acima de 35 m ² deverão seguir as exigências das alíneas superiores para residencial multifamiliar) | 1 vaga para cada 2 unidades | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | A cada 30 unidades 1 vaga para visitante. Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Condomínio | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 30 unidades 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 120 m ² ≤ 250 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades > 250 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | | |
| Sala comercial isolada ou em conjunto | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | A cada 30 unidades 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤ 170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades >170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | |
| Pavimento Livre | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | A cada 500 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤ 170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades >170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1/2 vaga por unidade | - | |
| Galerias, Centros Comerciais, Shoppings, Lojas e atividades de comércio e serviços em geral | Unidades ≤ 100 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | - | 1 vaga (VCM) a cada 30 unidades | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| | Unidades > 100 m ² ≤ 5.000 m ² | 1 vaga para cada 100 m ² de área destinada ao público | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | | Obrigatória a disponibilização de área de embarque e desembarque de público e estacionamento de apoio ao serviço de táxi. |
| | Unidades > 5.000 m ² | 1 vaga para cada 150 m ² de área destinada ao público | 10% das vagas de automóvel | - | - | | |
| Supermercado, hortomercado, hipermercado, atacados e atacarejos | ≥ 100 m ² | 1 vaga para cada 40 m ² (área destinada ao público) | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² e 1 vaga (VCG) a cada 1.000 m ² | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. Obrigatória a disponibilização de área de embarque e desembarque de público e estacionamento de apoio ao serviço de táxi. |
| Hotel, apart-hotel e outras atividades de hospedagem | Com qualquer área | - | 10% das vagas de automóvel | - | - | 1 vaga (VUC) | Quando houver Centro de Convenções, sala de reuniões, auditório, bar, restaurante, academia de ginástica, lavanderia ou lojas, disponibilizar 1 vaga para cada 40 m ² de área ocupada por atividade relacionada. |
| | 1.000 m ² ≤ 3.000 m ² | 1 vaga para cada 2 unidades | 10% das vagas de automóvel | 1 | 5 | | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| | Unidades > 3.000 m ² | - | 10% das vagas de automóvel | 2 | - | | |
| Motel | Com qualquer área | 1 vaga por unidade | - | - | 5 | 1 vaga (VUC) | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para cada 50 m ² de área funcional |
| Academia de ginástica, dança e similares | ≥ 40 m ² | 1 vaga para cada 40 m ² (área destinada ao público) | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | - | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| Boate, Danceteria, Bailões, Casa de Shows, Casa de Festas | ≥ 100 m ² | 1 vaga para cada 20 m ² (área destinada ao público) | 10% das vagas de automóvel | - | - | 1 vaga (VUC) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| Igreja, templo, cinema e teatro, centro de convenções, local de culto ou reuniões públicas | Com qualquer área | - | 10% das vagas de automóvel | - | - | 1 vaga (VUC) | |
| | > 1.000 m ² ≤ 3.000 m ² | 1 vaga para cada 20 lugares | 10% das vagas de automóvel | 1 | 5 | | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| | > 3.000 m ² | - | 10% das vagas de automóvel | 2 | - | | |
| Clube recreativo, instalações e quadras esportivas e similares | Com qualquer área | 1 vaga para cada 50 m ² | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | Acima de 5.000 m ² , 1 vaga (VCM) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| Estabelecimento de ensino Infantil, Fundamental e Médio | Com qualquer área | - | 10% das vagas de automóvel | - | - | 1 vaga (VCL) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| | > 1.000 m ² ≤ 3.000 m ² | 1 vaga para cada 10 m ² de salas de aula, laboratório e biblioteca | 10% das vagas de automóvel | 1 | 1 vaga a cada 4 alunos | | Obrigatória a disponibilização de área de embarque e desembarque de alunos de, no mínimo, 5 (cinco) automóveis simultaneamente. |
| | > 3.000 m ² | - | 10% das vagas de automóvel | 2 | - | | |
| Estabelecimento de ensino Técnico, Superior e Pós-Graduação | Com qualquer área | 1 vaga para cada 20 m ² de salas de aula, laboratório e biblioteca | 25% das vagas de automóvel | - | 1 vaga a cada 4 alunos | 1 vaga (VCM) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| | ≥ 500 m ² | - | 25% das vagas de automóvel | 1 vaga para cada 1.000 m ² de salas de aula | - | - | Obrigatória a disponibilização de área de embarque e desembarque de alunos de, no mínimo, 5 (cinco) automóveis simultaneamente. |
| Hospitais | ≤ 1.000 m ² | 1 vaga para cada 200 m ² de área construída | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | 1 vaga (VCM) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. Obrigatória a disponibilização de área de embarque e desembarque de pacientes de, no mínimo, 3 (três) automóveis simultaneamente. |
| | > 1.000 m ² | 1 vaga para cada 175 m ² de área acrescida aos 1.000 m ² | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | - | Obrigatória a disponibilização de, no mínimo, 2 (duas) vagas de ambulância. |
| Clínicas e similares | ≥ 80 m ² | 3 vagas para cada 80 m ² | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | 1 vaga (VU) | Obrigatória a disponibilização de vagas preferenciais conforme a legislação vigente. |
| Indústrias, Armazéns, Depósitos e Armazéns Logísticos | ≤ 1.000 m ² | - | 10% das vagas de automóvel | - | 10% das vagas de automóvel | 1 vaga (VCL) | |
| | > 1.000 m ² ≤ 3.000 m ² | 5 vagas para cada 1.000 m ² de área destinada ao público | 10% das vagas de automóvel | 1 | 10% das vagas de automóvel | 1 vaga (VCG) | Obrigatória a disponibilização de área interna dedicada à manobra dos veículos de carga |
| | > 3.000 m ² | - | 10% das vagas de automóvel | 2 | 10% das vagas de automóvel | | |
| Outras atividades | Número de vagas a ser exigido definido pelo Executivo Municipal com base em estudo específico, EUP ou EIV, levando-se em consideração as características do empreendimento e a sua localização. | | | | | | |



O quantitativo de vagas constante do presente anexo refere-se ao mínimo aplicável a cada tipo de uso, podendo ser ampliado conforme definição do respectivo Estudo Urbanístico Prévio ou Estudo de Impacto de Vizinhança

Nota 1: Não será computado para efeito do cálculo de vagas de estacionamento as áreas destinadas às vagas de veículos, áreas de manobras e os acessos as áreas de estacionamento.

Nota 2: Vagas para bicicletas: poderá ser apresentado uma legenda no projeto com a definição do espaço que garanta a guarda das bicicletas no quantitativo especificado neste anexo.

Dimensão das vagas:

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Automóvel: | 2,30m x 4,50m |
| Motocicleta: | 1,25m x 2,50m |
| VU – Veículo Utilitário: | 2,40m x 6,00m |
| VUC – Veículo Urbano de Carga: | 3,00m x 7,00m |
| VCL – Veículo de Carga Leve: | 3,10m x 9,00m / altura 4,40m |
| VCM – Veículo de Carga Média: | 3,50m x 11,00m / altura 4,40m |
| VCG – Veículo de Carga Grande: | 3,50m x 20,00m / altura 4,40m |



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





JUSTIFICATIVA TÉCNICA

- REVISÃO INTERMEDIÁRIA -

PLANO DIRETOR MUNICIPAL (LEI Nº 7.915 / 2021)

Cachoeiro de Itapemirim / ES, julho de 2025.



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 230023500200022003400340034005000. Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves
Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).



I. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como finalidade apresentar justificativa técnica para a realização de revisão intermediária do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, instituído pela Lei Municipal nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021. Esta iniciativa visa garantir a efetividade e a atualização das diretrizes de planejamento urbano e territorial do município, considerando as transformações sociais, econômicas, ambientais e institucionais ocorridas desde a promulgação da referida lei.

A revisão intermediária, conforme prevista na legislação federal e nas boas práticas de gestão urbana, constitui um instrumento legítimo e necessário para promover ajustes pontuais ou estruturais que assegurem a coerência do Plano Diretor com a realidade local e os objetivos estratégicos do desenvolvimento municipal.

Neste contexto, busca-se alinhar as políticas públicas urbanas às novas demandas da população, corrigir eventuais inconsistências técnicas, e garantir maior efetividade na implementação dos instrumentos urbanísticos, consistindo em ajustes e adequações dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano pelo plano diretor regulados, visando o alcance de seus objetivos de maneira adequada aos conceitos do Fortalecimento Regional e do Desenvolvimento Sustentável; Do Desenvolvimento Ambiental; Da Estruturação, Integração e Qualidade Urbana & Da Gestão Estratégica do Uso e Ocupação do Solo, todos estabelecidos pelo Capítulo III da Lei nº 7.915/2021 "(DOS MACRO OBJETIVOS ESTRATÉGICOS)".

Este documento detalha os fundamentos legais, técnicos e contextuais que motivam a proposta de revisão, descrevendo os aspectos analisados, os diagnósticos atualizados e as diretrizes que norteiam as alterações pretendidas, em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e os princípios da gestão democrática da cidade.



II. DO PROCESSO DE REVISÃO INTERMEDIÁRIA E DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS NO CURSO DO PROCEDIMENTO

O processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), instituído pela Lei Municipal nº 7.915 / 2021, conforme estabelece o artigo 338, deve observar os parâmetros legais previstos, garantindo ampla participação social, transparência e o devido processo legislativo.

Nos termos da legislação mencionada:

Art. 338 O Executivo deverá iniciar o processo de revisão desta lei, no máximo, em até oito anos contados da data da sua publicação, a fim de garantir a revisão do Plano Diretor Municipal a cada dez anos, cujo processo deverá ter por fundamento e princípio a efetiva participação da população de todo o território municipal, do Executivo, do Legislativo, da Sociedade Civil Organizada, devendo contemplar minimamente as seguintes etapas e ações:

I - instituição de equipe técnica municipal destinada a coordenação das atividades de atualização e revisão;

II - realização de, pelo menos, 4 (quatro) audiências públicas;

III - realização de reuniões comunitárias em várias regiões do município, contemplando todas as sedes distritais;

IV - realização de, pelo menos, 3 (três) reuniões temáticas;

V - realização de workshops;

VI - disponibilização de página eletrônica que permita o recebimento de contribuições populares e acompanhamento dos trabalhos de revisão;

VII - resguardar a efetiva participação de todos os cidadãos, entidades governamentais e não governamentais e órgãos de controle ao longo de todo o processo de revisão;

VIII - instituição de um Fórum Comunitário constituído por representantes devidamente eleitos pelos participantes das reuniões comunitárias.

IX - realização de levantamentos de informações junto as secretarias de governo e entidades da Administração Indireta Municipal; de pesquisas e inspeções de campo pelas equipes municipais.

Como se lê, o processo de alteração/revisão do Plano Diretor deve passar por uma série de expedientes, os quais tiveram início nos idos do ano de 2024, em atendimento à demanda apresentada pela então Comissão Permanente de Revisão do Plano Diretor Municipal, órgão que integra o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM.

A Comissão Permanente, a princípio, elaborou e sugeriu 05 (cinco) pontos de alteração, que visavam aprimorar o ordenamento territorial, sendo eles:

- > Redefinição do pavimento denominado “pilotis”;
- > Revisão dos arts. 171 e 172, que tratam do escalonamento da edificação com relação às divisas laterais e de fundos;



- Melhor definição e Regulamentação do instrumento da Outorga Onerosa;
- Revisar o cômputo de elementos que influem na altura da edificação, como: barrilete e casa de máquinas;
- Revisar a necessidade de Vagas para visitantes.

As aludidas propostas, encaminhadas ao CPDM, iniciaram o procedimento de revisão, ocasião em que, apresentadas ao conselho, foram aprovadas pela plenária na data de 31 de outubro de 2024 para continuidade dos trabalhos descritos no já mencionado artigo 338 da Lei nº 7.915/2021, conforme ilustram as figuras seguintes:



Figura 01: 6ª reunião ordinária do Conselho do Plano Diretor Municipal. Data: 31/10/2024



Figura 02: 6ª reunião ordinária do Conselho do Plano Diretor Municipal. Data: 31/10/2024



A partir de então, foram encaminhados os pontos sugeridos ao Grupo Técnico Permanente, estabelecido pela Portaria nº 777/2025, para análise de propostas de alteração da legislação urbanística.

Imperioso relatar que se tratam de alterações pontuais à legislação, observadas a partir de demanda popular, bem como aquelas realizadas pela equipe técnica interna da secretaria municipal ao longo do período compreendido entre a aprovação da revisão levada a cabo no ano de 2021 até o presente, identificando discrepâncias entre a legislação e a aplicação prática da norma durante a análise de requerimentos de licenciamento de obras.

O grupo técnico permanente, por sua vez, realizou análise das normativas e diretrizes estabelecidas na já referida norma que institui o PDM, levando em consideração o contexto atual da cidade e as dinâmicas que envolvem o crescimento urbano e as necessidades da população, identificando a necessidade de revisão para ajustar o Plano Diretor às demandas emergentes, especialmente no que diz respeito ao equilíbrio entre o desenvolvimento imobiliário e a produção de moradias, na utilização da estratégia "dots", bem como na readequação dos índices urbanísticos à parte conceitual da Lei nº 7.915-2021, proporcionando, assim, o efetivo desenvolvimento de uma cidade três "C" (compacta, conectada e coordenada), com vistas a assegurar a sustentabilidade e o uso responsável do espaço urbano.

Durante o período de implementação e acompanhamento das políticas previstas na Lei, foram identificadas situações que exigem ajustes, a fim de aprimorar a eficácia dos instrumentos urbanísticos, além de garantir que o crescimento da cidade seja orientado de maneira harmoniosa, preservando os aspectos ambientais e sociais, fundamentais para o desenvolvimento equilibrado e sustentável.

As modificações propostas buscaram, desta forma, responder às necessidades de ordenamento territorial, ao mesmo tempo em que buscam otimizar o aproveitamento do espaço urbano disponível, favorecendo o desenvolvimento de áreas com usos diversos (residenciais, comerciais, serviços, entre outros) que atendam à população, sem comprometer os princípios de sustentabilidade e qualidade de vida. Tais ajustes são essenciais para assegurar que Cachoeiro de Itapemirim continue a se desenvolver de forma ordenada, eficiente e em consonância com as melhores práticas urbanísticas.

Entre as principais alterações propostas, destacam-se: a priorização do adensamento urbano em zonas de uso misto, a utilização do espaço aéreo para edificações de maior gabarito, a atualização dos índices urbanísticos nas zonas de atividade dinâmica e a busca pela redução dos custos de construção, o que gera reflexos diretos no acesso à moradia pela população.

Além disso, as alterações propostas focam na melhoria dos efeitos bioclimáticos das edificações, promovendo práticas que favoreçam o conforto



térmico, a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental. Essas modificações têm como objetivo não apenas responder às necessidades de crescimento da cidade, mas também garantir que o desenvolvimento de Cachoeiro de Itapemirim seja orientado por princípios de qualidade de vida, sustentabilidade e otimização dos recursos urbanos disponíveis.

O processo foi conduzido em estrita observância à legislação vigente, com a realização de audiências públicas para assegurar a participação popular e o debate democrático, conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e na própria Lei Municipal nº 7.915/2021.

Foram realizadas, ao todo, cinco audiências públicas, 12 (doze) reuniões comunitárias, três reuniões temáticas e dois workshops. A fim de garantir o acesso a toda documentação desenvolvida, calendário de reuniões, links de acesso e demais informações, foi criada página junto ao sítio eletrônico da prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim, que pode ser acessado através do link: <https://www.cachoeiro.es.gov.br/secretaria-de-desenvolvimento-urbano-semdurb/pdm2025/>

II.I – Das alterações propostas

Conforme mencionado, nos termos da Lei Municipal nº 7.915/2021 (Plano Diretor Municipal), art. 338, inciso I, a administração pública deve, para os fins de promover a revisão já amplamente tratada, realizar ações e etapas, dentre elas a instituição de equipe técnica municipal. Observemos:

Art. 338 O Executivo deverá iniciar o processo de revisão desta lei, no máximo, em até oito anos contados da data da sua publicação, a fim de garantir a revisão do Plano Diretor Municipal a cada dez anos, cujo processo deverá ter por fundamento e princípio a efetiva participação da população de todo o território municipal, do Executivo, do Legislativo, da Sociedade Civil Organizada, devendo contemplar minimamente as seguintes etapas e ações:

I - instituição de equipe técnica municipal destinada a coordenação das atividades de atualização e revisão;

Dentre as atribuições da citada equipe técnica, está a coordenação das atividades de atualização e revisão, sendo tal exigência cumprida através da nomeação de Grupo Técnico Permanente, de acordo com a Portaria nº 777/2025 (em anexo). O referido grupo, portanto, coordenará, a partir das primeiras sugestões advindas do Conselho do Plano Diretor Municipal, todo o processo de atualização em que, conforme já enunciado, as propostas derivam de demandas sociais que, também verificadas ao longo do tempo em que promulgado o Plano Diretor Municipal (2021) até o presente, pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEMDURB, merecem consideração, de modo que as proposituras exsurgem dos próprios



membros do Conselho do Plano Diretor, através da Comissão Permanente de Revisão do Plano Diretor Municipal, bem como de sugestões do corpo técnico da SEMURB, em especial aquelas consignadas pelo Grupo Técnico Permanente, conforme ata de reunião anexa, sendo elas:

II.I.I Das Propostas encaminhadas pela Comissão Permanente de Revisão do Plano Diretor (órgão interno do Conselho do Plano Diretor Municipal)

- > Redefinição do pavimento denominado "pilotis";
- > Revisão dos arts. 171 e 172, que tratam do escalonamento da edificação com relação às divisas laterais e de fundos;
- > Melhor definição e Regulamentação do instrumento da Outorga Onerosa;
- > Revisar o cômputo de elementos que influem na altura da edificação, como: barrilete e casa de máquinas;
- > Revisar a necessidade de Vagas para visitantes.

II.I.II Das Propostas derivadas, sugeridas pelo Grupo Técnico Permanente, bem como advindas do Conselho do Plano Diretor Municipal ao longo do processo de revisão

- > Possibilidade de criação de novos "Distritos Industriais" no município de Cachoeiro de Itapemirim / ES;
- > Modificação da forma de contagem do número de pavimentos e altura das edificações verticais em terrenos com acessos em cotas diferentes;
- > Alteração de requisitos e tipologias de empreendimentos que demandam elaboração de EIV e outros estudos;
- > Aumentar o prazo de validade dos Alvarás de Construção para o período de 03 (três) anos (Decreto 32.700/2023 – Código de Obras);
- > Redução da exigência de garagens para prédios caracterizados como "STUDIOS", com sugestão de 01 (uma) vaga para cada duas unidades de Studio
- > Incentivo à ocupação de áreas consolidadas, como o centro urbano; flexibilização dos índices urbanísticos, bem como das normas de uso quando de reforma e/ou alterações de uso nos imóveis que ocupam as citadas áreas, entre outros instrumentos que utilizaram cidades mais desenvolvidas, a fim de evitar o êxodo populacional de determinados bairros / zonas, concentrando a ocupação em áreas já dotadas de equipamentos públicos, o que tem reflexo direto na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos urbanos, no comércio, na facilidade em realizar obras de melhoria e infraestrutura, segurança, evitar o esvaziamento de áreas públicas etc.;



- > Contagem do número de pavimentos / altura da edificação em imóveis com cotas diferentes, em aclave e declive ...Necessidade de alterar definições de gabarito, cômputo da altura da edificação e contagem do número de pavimentos (gabarito);
- > Excluir ou adequar o afastamento da edificação de acordo com o número de pavimentos (escalonamento), conforme PDM, arts. 171 e 172, tornando-o fixo, sem a necessidade de cálculo nos moldes estabelecidos pelos dispositivos legais citados;
- > Possibilidade de seguir o alinhamento de edificação já existente até determinado número de pavimentos, em áreas consolidadas e/ou na reforma com ampliação de área;
- > Revisar a necessidade de vagas para guarda de veículos e bicicletas;
- > Revisar a definição de pilotis e pavimento térreo;
- > Flexibilizar a implantação de Loteamentos de acesso controlado e Condomínios de lotes, principalmente os zoneamentos em que é permitida a instalação dos citados empreendimentos;
- > Flexibilizar as categorias de profissionais que podem elaborar os estudos urbanísticos (EIV, EUP e EPO), acrescentando profissionais de formações correlatas às já estabelecidas pelo Plano Diretor, facilitando, assim, a contratação pelo empreendedor;
- > Readequação dos índices urbanísticos dos zoneamentos, principalmente as zonas de uso misto (como as Zonas de Atividades Dinâmicas), permitindo a combinação de atividades comerciais, residenciais e de serviços, bem como incentivar o adensamento vertical, com a revisão das normas de uso do solo. Facilitar o crescimento das áreas urbanas de forma ordenada, incentivando a construção de edifícios de múltiplos andares e a instalação de serviços urbanos essenciais.
- > Adequar o Plano Diretor à realidade local já existente, prevendo normas de adequação da ocupação já existente e/ou flexibilizando a sua utilização e reforma, como meio de evitar o esvaziamento de edificações e garantir o cumprimento da função social da propriedade.

II.II – Das contribuições recebidas no curso do processo democrático de alteração do plano diretor municipal

Além das propostas que pode-se denominar de “internas” (ou seja: aquelas que surgiram do próprio Conselho do Plano Diretor ou do Grupo Técnico Permanente), o procedimento contou com a participação popular, que também





realizou proposituras (externas) à revisão, de modo que, também em atendimento ao art. 338 da Lei nº 7.915/2021, durante o período compreendido entre 24 de maio de 2025 a 10 de julho de 2025, esteve aberta consulta pública à população, sendo disponibilizado junto ao sítio eletrônico da prefeitura campo específico para encaminhamento das proposituras. Vejamos:

Figura 03: Excerto extraído do site da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim / ES.

Figura 04: Excerto extraído do site da Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim / ES.



As tratativas foram amplamente divulgadas nos canais oficiais de comunicação da administração pública, além de jornais locais, transmissão direta via aplicativo de mensagens instantâneas (whatsapp) e redes sociais, como: Instagram e Facebook, oportunizando assim o cumprimento do rito de participação popular, através do qual se deram as contribuições à revisão intermediária do Plano Diretor Municipal abaixo discriminadas:

1. Contribuição realizada pelo Sr. Mateus Ambrosim Dare, em 25 de maio de 2025.

“Melhorias no fluxo de trânsito no centro da cidade, se possível com rodízios de placas para melhoras o fluxo, liberação de construção de prédios nos distritos”.

2. Contribuição realizada pela Sra. Marília Vasconcelos, em 29 de maio de 2025.

“Sugestão de inserção da previsão de expressa desvinculação dos procedimentos administrativos de regularização/licenciamento no novo Plano Diretor Municipal (PROCESSO 71307/2024)

- Em 22 de dezembro de 2021, o Prefeito Municipal assinou o Novo Plano Diretor Municipal trazido pela Lei Ordinária Municipal Nº 7.915/2021 (“Plano Diretor Municipal”), que traz, em alguns de seus dispositivos, a exigência de prévia realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (“EIV”) e sua contrapartida, para os empreendimentos, como em seu artigo 139, inciso XXI, a dispor sobre instalações especiais que exigem a realização de prévio EIV, sendo que o conceito de instalação especial é extraído do artigo 144, §1º, alíneas "a" e "d", da mesma lex;
- Em 27 de dezembro de 2021, o Prefeito Municipal assinou a Lei Ordinária Municipal Nº 7.921/2021 (“Lei Específica”), a qual direciona-se de forma específica às empresas de instalação de estruturas de suporte para telecomunicações e, além de não exigir e sequer tratar sobre a realização e apresentação de EIV e sua contrapartida para tal atividade de implantação, dispôs expressamente, em seu artigo 21, revogar disposições em sentido contrário, ou seja, tratar-se-ia, na prática, de leis de mesma hierarquia (ordinária), sendo que a posterior, por dispor de forma específica e contrária ao que dispôs a anterior, sobre ela prevaleceria em caso de conflito, em observância do princípio da especialidade;
- Em 30 de dezembro do mesmo ano de 2021, o Plano Diretor Municipal e a Lei Específica foram publicados no Diário Oficial do Município de Cachoeiro de Itapemirim – Estado do Espírito Santo;
- Diversos procedimentos administrativos de regularização/licenciamento de instalações perante o Município de Cachoeiro de Itapemirim – Estado do Espírito Santo, encontram-se obstaculizados em razão de aparente conflito entre normas jurídicas municipais acima evidenciado, ou seja, pela exegese de



prévia realização de EIV e sua contrapartida, pela municipalidade, com base em seu Plano Diretor Municipal atual;

- Por tratarem-se tanto o Plano Diretor Municipal como a Lei Específica de leis ordinárias municipais, de mesma hierarquia normativa, o município deve promover a inserção da previsão de expressa desvinculação dos procedimentos administrativos de regularização/licenciamento no novo Plano Diretor Municipal ou, alternativamente, promover a atualização da Lei Específica, a prever expressamente a revogação dos dispositivos do Plano Diretor Municipal que tratem sobre a exegese de realização de prévio EIV.”

3. Contribuição realizada pelo Sr. André Suhet, em 04 de junho de 2025.

“Algo tem que ser feito com relação a toda extensão da Avenida José Felix Cheim, mesmo após o Ferraço, em gestão passadas, tem retirado a linha férrea do centro da cidade ainda existe uma problemática enorme com relação a faixa de domínio, onde a União - Rede Ferroviária Federal (RFFSA) vem se mostrando interessado nas propriedades que há muito tempo vem se consolidando com as residências e não conseguindo aquisição da propriedade por meio da posse.”

4. Contribuição realizada pelo Sr. Lucas Teixeira de Matos, em 04 de junho de 2025.

“O Art. 167 faz menção exclusivamente ao afastamento frontal para a implantação de piscinas, o que pode gerar dúvidas quanto à possibilidade de sua construção nos afastamentos de fundos, por exemplo — situação que, inclusive, se mostra mais recorrente na prática, já que é comum que a piscina seja concebida na parte posterior do lote, em detrimento da fachada principal. Assim, seria pertinente considerar a inclusão de disposições específicas que tratem dessa possibilidade no texto legal. Adicionalmente, sugiro a reavaliação das medidas mínimas exigidas para os afastamentos frontal e de fundos. A partir da entrada em vigor do PDM de 2021, a maioria das zonas passou a demandar um recuo mínimo de 2 metros, em substituição aos 1,5 metros anteriormente exigidos — alteração que pode impactar significativamente o aproveitamento dos terrenos, especialmente em lotes de menores dimensões.”

5. Contribuição realizada pelo Sr. Luiz Felipe Imenes de Mendonça, em 09 de junho de 2025.

“Encaminho a proposta para revogação do artigo 214 do Plano Direito Municipal. Art. 214 É permitida a implantação de condomínio de lotes somente na Zona de Expansão Urbana de Desenvolvimento, Zona de Expansão Urbana Futura e Zona de Reurbanização, desde que atenda os parâmetros estabelecidos por esta lei. (Redação dada pela Lei nº 8.011/2023) A justificativa é a possibilidade de utilização do condomínio de lotes em qualquer zoneamento urbano, uma vez que a sua implantação depende de Estudo



Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), o qual demonstrará a possibilidade de sua implantação.”

6. Contribuição realizada pelo Sr. Marilucio Gomes Barbosa, em 09 de junho de 2025.

“Em construções em terreno acidentados, acima ou abaixo do nível da rua, será autorizado que rampas, de garagem por exemplo, avancem sobre calçadas externas, desde que, não atrapalhe o fluxo de pedestres nas calçadas.”

7. Contribuição realizada pelo Sr. Alex Lamonato, em 11 de junho de 2025.

“Participei de uma audiência pública e um workshop do PDM, vi como positivo a preocupação dos Técnicos da SEMURB em construir um documento que atenda a realidade de Cachoeiro e faça a cidade crescer. Contudo, vi com preocupação a apresentação sobre a mobilidade urbana, em específico a visão sobre os automóveis de pequeno porte e transporte público /cargas. Como usuário dioturnamente das vias da sede, creio que existe um erro de interpretação quanto as seguintes vias: Aristides Campos, Jones Santos Neves, Francisco Lacerda de Aguiar, Leopoldina Smarzaró, Mauro Miranda Madureira, Francisco Mardegan, José Félix Cheim, Domingos Alcino Dadalto, essas vias devem estar desobstruídas para que o fluxo veicular ocorra. Essas vias fazem o trânsito fluir (veículos particulares/ transporte público e cargas), contudo equivocadamente são instalados vários quebra-molas, faixas elevadas de pedestres. Esses dispositivos diminuem o fluxo da via, gerando lentidão, engarrafamentos e até aumentando o risco de acidentes. Outro fator que impede o fluxo normal de veículos nessas vias são os pontos de ônibus sem o recuo viário. Quando o ônibus para no ponto, o fluxo de veículos é interrompido, gerando engarrafamento e lentidão posterior. Propostas: 1- criar um recuo viário para os pontos de ônibus nas vias citadas acima; 2- diminuir o número de faixa eleva e quebra-molas nessas vias; 3- construir passagens subterrâneas para pedestres ou passarelas principalmente na Jones Santos Neves, Aristides Campos. Sendo que as passagens subterrâneas para os pedestres e ciclistas geram mais segurança sem impedir o fluxo de veículos ou gerar poluição visual na via. 4- Acelerar o fluxo de veículos na Aristides Campos, Jones Santos Neves, Mauro Miranda Madureira, Francisco Mardegan, José Félix Cheim. (adotando as medidas 1-2 e 3, esta será executada”

8. Contribuição realizada pelo Sr. João Gabriel Dario Soares, em 17 de junho de 2025.

“Venho por meio desta solicitar uma revisão para o bairro: Itaoca Pedra, poucos lugares são industriais. Proponho a rua do desvio (vai ser um desvio alternativo para os caminhões e afins irem direto as empresas, sem ter que



passar por dentro de Itaoca Pedra), Córrego dos macacos (só tem empresas nesse lugar e está classificada como área urbana), Ipiranga também. Grato”

9. Contribuição realizada pela Sra. Marina Azevedo Fonseca de Andrade, em 17 de junho de 2025.

“bom dia, Recentemente, adquiri um imóvel em nossa cidade e, ao buscar informações sobre sua regularização, deparei-me com os altos custos e a complexidade do processo atual. As exigências vigentes, que muitas vezes demandam uma série de documentos e trâmites adicionais, tornam a regularização financeiramente inviável para muitos cidadãos, incluindo eu mesma. Acredito que a exigência de processos mais onerosos para a comprovação da propriedade, em detrimento do simples recibo de compra e venda, tem criado uma barreira significativa. Essa realidade impede que inúmeras famílias regularizem seus bens, o que as priva de acesso a financiamentos, de segurança jurídica sobre sua propriedade e da valorização de seus imóveis. Além disso, a falta de regularização impacta a arrecadação municipal, uma vez que imóveis não regularizados podem não gerar a totalidade dos impostos e taxas devidos. Diante disso, gostaria de sugerir que a Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim avalie a possibilidade de alterar o Plano Diretor Municipal (PDM) e outras legislações pertinentes, a fim de permitir a regularização de imóveis apenas com a apresentação do recibo de compra e venda, acompanhado de um processo simplificado e de baixo custo. Desde já agradeço.”

10. Contribuição realizada pelo Sr. Alexandre Rabello de Freitas, em 17 de junho de 2025.

“Minha sugestão é no sentido de que seja incluído a regulamentação do Zoneamento de Urbanização Específica (ZUE) para que seja possível ao Executivo Municipal a regulamentação da matéria bem como a regularização de moradias consolidadas fora das áreas de expansão urbana, como já ocorre em municípios vizinhos a Cachoeiro de Itapemirim, tais como Vargem Alta, Muniz Freire, Iconha, etc.”

11. Contribuição realizada pela Sra. Isabel Cristina Brandolim Honhas, em 18 de junho de 2025.

“Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.”

12. Contribuição realizada pelo Sr. Fábio, em 18 de junho de 2025.

“É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.”



13. Contribuição realizada pelo Sr. Edson Antônio de Moraes, em 18 de junho de 2025.

“É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.”

14. Contribuição realizada pela Itabira Agro Industrial S.A., em 18 de junho de 2025.

“Prezado Sr. Secretário, Para sua análise, segue o documento que apresenta a Sugestão de Alteração dos Limites de Expansão Urbana e Zoneamento do PDM, detalhando as áreas destinadas à extração de calcário e argila, insumos essenciais para a produção de cimento e outros agregados para a construção civil, utilizados pelas empresas Itabira Agro Industrial S.A. e CBE-Companhia Brasileira de Equipamento.

<https://drive.nassau.com.br/index.php/s/4esbNu8QI1TeIso>

Atenciosamente”

15. Contribuição realizada pela Sra. Carina Monteiro de Castro, em 18 de junho de 2025.

“Sugestão: Na tabela do anexo XV do PDM, Lei 7915/2021, alterar o índice da taxa de ocupação da Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP1), de 70% para 80%.”

16. Contribuição realizada pelo Sr. José Amarildo Parmanhani, em 18 de junho de 2025.

“PROPOSTA: No anexo XV do PDM, alterar a TAXA DE OCUPAÇÃO - TO, na ZOP 01 de 70 para 80%. Justificativa: a taxa TO de 70% está incoerente com as taxas de afastamentos e área permeável.”

17. Contribuição realizada pela Sra. Isabela de Souza Machado Ferreira, em 18 de junho de 2025.

“a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município.”



18. Contribuição realizada pela Sra. Ingrid Moreira Amorim, em 18 de junho de 2025.

"Prezados, Visando melhorias para o desenvolvimento urbano da nossa cidade, sugiro, na tabela do anexo XV (NORMAS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO) do PDM, Lei 7915/2021, alterar o índice da taxa de ocupação da Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP1), Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP2) e Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP3), de 70% para 80%."

19. Contribuição realizada pela Sra. Mariana Muniz da Cruz, em 18 de junho de 2025.

"a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município."

20. Contribuição realizada pelo Sr. Felipe Moreira Marquezini, em 18 de junho de 2025.

"a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município."

21. Contribuição realizada pela Sra. Beatriz Anequim, em 18 de junho de 2025.

"a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.



c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município.”

22. Contribuição realizada pela Sra. Bárbara Sereno Langa Zanoteli, em 18 de junho de 2025.

“a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município”

23. Contribuição realizada pela Sra. Maria do Carmo Napolitano, em 18 de junho de 2025.

“a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município.”

24. Contribuição realizada pela Sra. Ida Magidman Feital, em 18 de junho de 2025.

“a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município.”

25. Contribuição realizada pelo Sr. Nelson Luiz Napolitano, em 18 de junho de 2025.



"a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município."

26. Contribuição realizada pela Sra. Sheila Feital Fiuza da Rocha, em 18 de junho de 2025.

"a) Solicito a inclusão do zoneamento de urbanização específica no PDM para regularização de moradias em áreas fora da zona de expansão urbana.

b) É necessário que o PDM trate de possibilidade de regulamentação de ZUE (zona de urbanização específica) para desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município.

c) Não consta no projeto do novo PDM a possibilidade da ZUE (zona de urbanização específica), como ocorre em cidades vizinhas, sendo indispensável a inclusão deste assunto para melhoria do município."

27. Contribuição realizada pela Sra. Maira do Vale Machado, em 20 de junho de 2025.

"Há hoje no PDM do município uma ausência de ZUE (zona de urbanização específica), fato presente em cidades vizinhas e que permite o desenvolvimento urbanístico e regularização de moradias já consolidadas em áreas rurais do município. Por este motivo, solicito a criação da ZUE. Atenciosamente, Maíra do Vale Machado."

28. Contribuição realizada pelo Sr. João Vitor Chagas Parmanhani, em 25 de junho de 2025.

"Aumentar o índice da taxa de ocupação da ZOP 01 para 80%, para viabilizar novos empreendimentos na região do bairro Gilberto Machado."

29. Contribuição realizada pelo Sr. Alexandre D'Ávila de Almeida, em 26 de junho de 2025.

"Prezados (as) Srs (as),

Saudações,

Tendo participado de alguns eventos do PDM 2025 como representante suplente da secretaria a qual me encontro lotado como servidor, percebi que o



tema dos imóveis sem uso ou abandonados no perímetro urbano de Cachoeiro necessitará de destaque nas próximas etapas de revisão do Plano. Me parece que a definição de diretrizes para a readequação de tais imóveis corresponde a um ponto nevrálgico do planejamento, principalmente se considerarmos o interesse em uma cidade "compacta" como preconizado, haja visto que a contínua expansão do perímetro urbano englobando novas áreas do entorno da cidade não se traduz apenas em maiores despesas para o município, como mencionado nas audiências, mas também em maior pressão de uso sobre áreas naturais e/ou rurais da zona de amortecimento ao redor da cidade (ex: áreas de recarga d'água/reabastecimento de aquíferos). Em que pese o reuso de imóveis vazios ou abandonados corresponder a um problema global que afeta grandes cidades e metrópoles em todo o mundo, também aqui faz-se necessário estipular critérios e mecanismos (tributários, fiscais, mercadológicos, etc) para que o município possa estimular a readequação e o reaproveitamento de prédios residenciais, comerciais ou industriais, retardando a expansão do perímetro urbano que, como ocorre em muitos outros locais, pode levar ao processo de conurbação das cidades e seus prejuízos ambientais e sociais. Creio que um evento temático sobre este assunto poderia despertar para a gravidade do problema. Ao tempo em que agradeço a atenção dispensada, aproveito para parabenizar à equipe pela forma como os trabalhos estão sendo conduzidos. Alexandre."

30. Contribuição realizada pelo Sr. Higor Mothé Lima, em 07 de julho de 2025.

"Ao Ilustríssimo Secretário de Desenvolvimento Urbano, JUSTIFICATIVA PARA RECLASSIFICAÇÃO DA ZONA DE ATIVIDADE DINÂMICA 03 PARA ZONA DE ATIVIDADE DINÂMICA 01 Solicita-se a reclassificação da área atualmente designada como Zona de Atividade Dinâmica 03 (AD-03), destacada em verde na figura 01 abaixo, para integração à Zona de Atividade Dinâmica 01 (AD-01), destacada em laranja na mesma figura, conforme os fundamentos e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM) de Cachoeiro de Itapemirim. As Zonas de Atividades Dinâmicas (ZADs) são subdivisões urbanas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim com o objetivo de organizar o território conforme a intensidade e natureza dos usos econômicos e urbanos permitidos. As ZADs também possuem outras subdivisões. Abaixo, ilustramos uma região do bairro Gilberto Machado e Recento, com as ZADs subdivididas:





Figura 01: Ilustração das divisões as ZADs

Na figura 01, a ZAD 01 (Laranja) é destinada a áreas com maior flexibilidade de usos e adensamento urbano, permitindo atividades comerciais, de serviços e mistas, com impacto urbano médio a alto. A ZAD 02 (Roxo) apresenta restrições maiores, sendo voltada a atividades de menor impacto e fluxo, com uso mais controlado. Já a ZAD 03 (Verde) é a mais restritiva dentre as zonas de atividades dinâmicas, permitindo usos de menor porte e com baixa intensidade de tráfego e ocupação.

Abaixo, na Figura 02 apresentamos os índices urbanísticos conforme o PDM:

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------|-----|-----|--------|------|--------|-------|-------|-------|------|--------------------|
| Zona de Atividades Econômicas 1 - ZAD 1 | sem outorga | 14 pav. | 10% | 80% | Mínimo | 10,0 | 48,0 m | 3,0 m | 2,0 m | 2,0 m | 12 m | 300 m ² |
| | com outorga | 18 pav. | | | Máximo | 12,0 | 63,0 m | 5,0 m | 2,0 m | 2,0 m | | |
| Zona de Atividades Econômicas 2 - ZAD 2 | sem outorga | 7 pav. | 20% | 70% | Mínimo | 5,0 | 24,5 m | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | com outorga | 10 pav. | | | Máximo | 7,0 | 35,0 m | 5,0 m | 1,5 m | 2,0 m | | |
| Zona de Atividades Econômicas 3 - ZAD 3 | sem outorga | 4 pav. | 15% | 75% | Mínimo | 3,0 | 14,0 m | 2,0 m | 1,5 m | 1,5 m | 12 m | 240 m ² |
| | com outorga | 6 pav. | | | Máximo | 4,5 | 21,0 m | 3,0 m | 1,5 m | 1,5 m | | |

Figura 02: Índices Urbanísticos de cada ZAD

Resumo da Figura 02:

Zona de Atividades Econômicas - ZAD 1

- Pavimentos permitidos: até 14 (sem outorga), até 18 (com outorga).
- Taxa de ocupação (TO): 10%.
- Índice de aproveitamento (IA): 80%.
- Altura máxima: 12 m.
- Área mínima do lote: 300 m².



- Recuos:
 - o Frontal: 10,0 m (básico) / 12,0 m (máximo).
 - o Fundos: 3,0 m / 5,0 m.
 - o Laterais: 2,0 m em ambos os lados.
- Zona de Atividades Econômicas - ZAD 2
 - Pavimentos permitidos: até 7 (sem outorga), até 10 (com outorga).
 - TO: 20%.
 - IA: 70%.
 - Altura máxima: 12 m.
 - Área mínima do lote: 240 m².
 - Recuos:
 - o Frontal: 5,0 m (básico) / 7,0 m (máximo).
 - o Fundos: 1,5 m.
 - o Laterais: 1,5 m.
- Zona de Atividades Econômicas - ZAD 3
 - Pavimentos permitidos: até 4 (sem outorga), até 6 (com outorga).
 - TO: 15%.
 - IA: 75%.
 - Altura máxima: 12 m.
 - Área mínima do lote: 240 m².
 - Recuos:
 - o Frontal: 3,0 m (básico) / 4,5 m (máximo).
 - o Fundos e laterais: 1,5 m.

JUSTIFICATIVA PROPRIAMENTE DITA

A proposta de reclassificação da Zona de Atividade Dinâmica 03 (AD-03) para AD-01 fundamenta-se na integração territorial, coerência urbanística e racionalidade na gestão do uso do solo, conforme os princípios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal (PDM). A área em análise apresenta localização estratégica, inserida em região com acesso direto à Avenida Aristides Campos, classificada como via arterial de alto fluxo e capacidade. Este fator, somado à existência de infraestrutura urbana consolidada, oferece total viabilidade para receber usos mais intensivos, como aqueles previstos para a AD-01, sem comprometer a mobilidade urbana ou a sustentabilidade ambiental. Adicionalmente, a continuidade funcional da malha urbana também se impõe como argumento central: a área está completamente cercada por zonas ZAD-01, o que configura uma situação de descontinuidade no zoneamento atual. Manter um fragmento de ZAD-03, neste contexto, compromete a coerência do ordenamento urbano, prejudicando a harmonia espacial e funcional entre as atividades implantadas. A flexibilidade de uso e o potencial de verticalização previstos na ZAD-01 permitem uma utilização mais eficiente do solo urbano, favorecendo a diversificação de atividades econômicas, a geração de empregos e o aumento da densidade construtiva em área já equipada, sem demandar novos investimentos públicos em infraestrutura.



Por fim, a proposta está alinhada com os macro objetivos estratégicos do PDM, especialmente no que se refere à:

- Estruturação e integração urbana (Art. 10);
- Otimização da infraestrutura instalada (Art. 4º, VI);
- Promoção do desenvolvimento econômico e sustentável (Art. 11 e 12);
- E adequação do uso do solo às condições reais do território (Art. 17, II).

>Análise da Região em Questão

>Capacidade de Infraestrutura Existente:

A área em questão já conta com infraestrutura urbana adequada (rede viária estruturada, abastecimento de água, energia, esgotamento sanitário e drenagem urbana) compatível com os padrões exigidos para ZAD-1. Isso garante suporte ao maior adensamento construtivo e operacional permitido na ZAD-1 sem comprometer sustentabilidade urbana.

>Demanda Econômica e Potencial de Desenvolvimento:

Esta área do bairro Gilberto Machado e Recanto, apresenta crescimento progressivo, gerando empregos e incentivando a cadeia produtiva local. A limitação imposta pela ZAD-3 (com apenas 4 a 6 pavimentos e índice de aproveitamento de 75%) restringe a expansão natural do empreendimento. A reclassificação para ZAD-1 possibilitará:

- Expansão vertical (até 18 pavimentos com outorga);
- Maior aproveitamento do terreno (IA de 80%);
- Aumento na densidade de uso e intensificação de atividades produtivas.
- Compatibilidade com a Função Urbana da Região:

A área encontra-se próxima ou integrada a zonas com vocação econômica mais intensiva, como áreas classificadas como ZAD-1 ou ZAD-2, favorecendo sinergias operacionais. A mudança para ZAD-1 promoverá integração funcional, reduzindo deslocamentos logísticos e promovendo maior eficiência urbana.

Adoção de Parâmetros Técnicos Mais Eficientes:

A classificação ZAD-1 permite:

- Menor taxa de ocupação (10%), o que proporciona maior permeabilidade e áreas livres.
- Recuos generosos, com até 12 metros frontais, garantindo melhor relação entre edificação e espaço público.
- Lotes mínimos de 300 m², promovendo empreendimentos com escala adequada à dinâmica econômica local.

>Comprometimento com a Outorga Onerosa:



O requerente manifesta disponibilidade para cumprir com os instrumentos de contrapartida previstos para o uso intensivo, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, inclusive por meio de outorga onerosa do direito de construir, conforme previsto para edificações que ultrapassem o parâmetro básico.

>Continuidade Funcional e Territorial

A área em questão se encontra completamente circundada por zonas classificadas como Atividade Dinâmica 01. A manutenção de uma zona de AD-03 isolada neste contexto compromete a coerência do zoneamento urbano, fragilizando o desenvolvimento integrado e harmônico previsto no Art. 10 do PDM, que estabelece como macroobjetivo estratégico a “estruturação, integração e qualidade urbana”.

>Proximidade estratégica de via Arterial

A região em análise é diretamente atendida pela Avenida Aristides Campos, classificada como via arterial nos Anexos VII e VIII do PDM. Essa infraestrutura viária de alto fluxo assegura as condições adequadas de mobilidade, acessibilidade e suporte à intensificação do uso do solo, conforme diretrizes da Seção III - Da Estruturação Viária Municipal e do Plano de Mobilidade Urbana (Art. 116 a 129), que prevê a “qualificação do espaço urbano com foco na integração territorial e na diversidade de usos” (Art. 17, II).

>Potencial de uso Compatível com a Vizinhança

Conforme disposto no Art. 72 do PDM (Seção IX – Zona de Atividades Dinâmicas), as zonas de AD-01 destinam-se a usos mistos e intensos, com grande diversidade de atividades econômicas. A área em análise apresenta características físicas e locais plenamente compatíveis com esses objetivos, não havendo justificativas técnicas ou ambientais que justifiquem a manutenção de um zoneamento mais restritivo como o da AD-03.

>Otimização da Infraestrutura Existente

A reclassificação proposta permite a consolidação da malha urbana e o adensamento ordenado de áreas já dotadas de infraestrutura urbana, atendendo aos princípios estabelecidos no Art. 4º, VI do PDM, que prevê a “otimização dos investimentos públicos já realizados no território”.

>Fomento ao Desenvolvimento Econômico Local

Conforme os objetivos traçados no Art. 11 e Art. 12 do PDM, a proposta está alinhada com a promoção do desenvolvimento sustentável, da diversificação da economia e do fortalecimento dos arranjos produtivos locais, princípios centrais da Política de Desenvolvimento Territorial Municipal.



>CONCLUSÃO

Diante do exposto, considera-se plenamente justificável e tecnicamente recomendável a reclassificação da

área de AD-03 para AD-01, por se tratar de uma medida que promove:

- A integração urbanística com o tecido existente;
- A melhoria da eficiência do uso do solo urbano;
- A valorização da infraestrutura implantada;
- E o fomento ao desenvolvimento econômico local, respeitando os critérios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

Solicita-se, portanto, a análise favorável do presente pedido por parte da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a fim de adequar o zoneamento à realidade urbana consolidada e ao potencial de desenvolvimento da região.

Deste modo pede-se deferimento,

SUELEN VIANNA BAHIENSE

PhD em Políticas Sociais Assistente Jurídico

ALLAN BRANDÃO ARAÚJO

Advogado OAB/ES sob o nº 19.044

ALEXANDRE VIANNA BAHIENSE

Engenheiro Civil CREA MG-89032/D

HIGOR MOTHÉ LIMA

Eng. de Produção CREA / ES 052384/D Gerente Geral

MICHEL ADRIANO RABBI

Físico PhD em Educação por Projetos Diretor”

31. Contribuição realizada pelo Sr. Augusto Carletti Moraes, em 09 de julho de 2025.

“GOSTARIA DE SABER SOBRE AS ATIVIDADES DE EMPRESAS COMO POR EXEMPLO ACADEMIAS E ATIVIDADES FINIS COMO ESTA EM RUAS RESIDÊNCIAIS QUE NÃO POSSUEM ISOLAMENTO ACÚSTICO EM TODO AMBIENTE PARA SANAR O IMPACTO SONORO NAS VIZINHAÇAS, CITO PRINCIPALMENTE A RUA ALIPIO GOMES DE MORAES, LOCALIZADA NO BAIRRO BASILEIA E SOBRE AS ATIVIDADES COMERCIAIS NO LOCAL, POIS É UMA RUA RESIDENCIAL, POIS ALÉM DE IMPACTO DE BARULHO A PERTURBAÇÃO. POIS



QUANDO É SOLICITADO FISCALIZAÇÃO DE POSTURA PARA VERIFICAR AS CONDIÇÕES DE SOM, SOMENTE FISCALIZAM A DOCUMENTAÇÃO O PRINCIPAL QUE É SOM E BARULHO NADA, GOSTARIA DE SABER COMO FICARIA ESSA LIMITAÇÃO, RESTRIÇÃO NAS ATIVIDADES DA RUA ALIPIO GOMES DE MORAES NO BAIRRO BASILEIA E TAMBÉM NA FISCALIZAÇÃO.”

32. Contribuição realizada pelo Sr. Higor Mothé Lima, em 09 de julho de 2025.

“Artigo sugerido: Nas áreas classificadas como urbanização consolidada, toda nova edificação, reforma ou requalificação de imóvel deverá assegurar que a calçada correspondente mantenha as características mínimas de acessibilidade e circulação pedonal, preservando a integração e coerência com as calçadas existentes na via.

Parágrafo único: A calçada deverá respeitar os padrões predominantes da rua ou quarteirão quanto a largura, materiais, nivelamento, continuidade da faixa livre de obstáculos, presença de mobiliário urbano, arborização e demais elementos característicos, de forma a garantir a harmonia visual e funcional do espaço público.”



III. DAS PROPOSITURAS CONSIDERADAS PERTINENTES PELO GRUPO TÉCNICO PERMANENTE (COORDENADOR DO PROCESSO DE REVISÃO)

As propostas sugeridas passaram, então, por avaliação do Grupo Técnico Permanente, sejam elas internas ou externas, que considerou a pertinência de sua inserção no processo de revisão levado a cabo, sendo abaixo discriminadas junto das respectivas proposituras de redação.

As análises mais significativas do Plano Diretor vigente (Lei nº 7.915-2021) se debruçaram na adequação dos índices urbanísticos, onde se dá a aplicação prática dos conceitos preconizados pela norma, à porção conceitual da *lex*, a partir da observação (tanto prática quanto teórica) de que suas diretrizes não encontravam consonância com a intenção do legislador ao redigir o texto legal, principalmente aquele composto pelo Capítulo III da Lei nº 7.915/2021 "(DOS MACRO OBJETIVOS ESTRATÉGICOS)", quais sejam: Fortalecimento Regional e do Desenvolvimento Sustentável; Do Desenvolvimento Ambiental; Da Estruturação, Integração e Qualidade Urbana & Da Gestão Estratégica do Uso e Ocupação do Solo.

Deste modo, as proposituras relacionadas e que se mostravam pertinentes à referida adequação da aplicação prática da norma à sua parte conceitual foram agrupados no item 10, abaixo, estando ele relacionado à atualização mais expressiva, que trata de ajustar o planejamento urbano futuro à expectativa de desenvolvimento esperada pelo próprio Plano Diretor Municipal promulgado no ano de 2021.

III.I – Das propostas consideradas válidas e pertinentes pelo Grupo Técnico Permanente, sua propositura de texto e consequentes implicações à lei nº 7.915/2021

1. PROPOSTA: REDEFINIÇÃO DO PAVIMENTO DENOMINADO "PILOTIS". ACRÉSCIMO DO PAVIMENTO DE USO COMUM.

1.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

"Art. 161. Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições:

[...]

VI. Pilotis: é o pavimento pelo qual se dá o acesso principal da edificação ao logradouro público, em pilares abertos, que não apresente fechamentos que ultrapassem a, no máximo, 20% (vinte por cento) da sua área.

[...]



IX. Pavimento de Uso Comum - PUC: Parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de administração, estacionamento, de lazer e recreação, como: piscina, salão de festas, quadras esportivas, entre outras áreas comuns, destina das ao uso coletivo dos moradores, englobando todas aquelas que não são de propriedade exclusiva de um apartamento ou unidade habitacional, e que podem ser utilizadas por todos os moradores.

[...]

§ 2º Não serão considerados como gabarito e nem computados como altura da edificação:

[...]

III – Pavimento de uso comum”

Obs 1.: A proposta acresce, no art. 161, o inciso IX e o item III ao parágrafo 2º, que não existiam anteriormente.

Obs 2.: remover a observação 5 do Anexo XV – Normas de ocupação e parcelamento do solo.

1.2 - REDAÇÃO ANTERIOR:

“Art. 161 Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições: [...]

VI - Pilotis: é o pavimento térreo pelo qual se dá o acesso principal da edificação ao logradouro público em pilares abertos, que não apresente fechamentos que ultrapassem a, no máximo, 20% (vinte por cento) da sua área.”

2. PROPOSTA: ADEQUAÇÃO DOS ARTIGOS 171 E 172, AMBOS DA LEI MUNICIPAL Nº 7.915/2021 (ESCALONAMENTO DE AFASTAMENTOS).

2.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

“Art. 171. Para edificações de qualquer uso, até 05 (cinco) pavimentos, é facultado encostar-se em uma das divisas do terreno.

Art. 171-A. Em edificações com mais de 05 (cinco) pavimentos, deverá ser aplicado o escalonamento da construção com relação à(s) divisa(s) laterais e de fundos, iniciando-se o afastamento mencionado do sexto até o último pavimento, aplicando-se a seguinte fórmula:



a) Nos afastamentos laterais: será considerado o produto da multiplicação do fator 0,15m (quinze centímetros) pela quantidade de pavimentos escalonados/afastados;

b) No afastamento de fundos: será considerado o produto da multiplicação do fator 0,10m (dez centímetros) pela quantidade de pavimentos escalonados/afastados.

§1º Em ambos os casos, o resultado da multiplicação consubstanciará o afastamento a ser empregado com relação às divisas, sendo o mesmo valor aplicado em todos os pavimentos em que necessário o escalonamento (do sexto ao último).

§2º O escalonamento de que trata o parágrafo anterior deve ser empregado a partir, e tomando como ponto de referência, do afastamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, somando-se a ele, em direção ao interior do imóvel.

§3º Quando a face da edificação não possuir aberturas (parede cega), o afastamento a ser adotado será o da tabela de índices urbanísticos, constante do Anexo XV, sendo dispensada a regra do caput do presente artigo.

§4º Para as construções em que necessário adotar o escalonamento na forma do caput, será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros), salvo exceções contidas no art. 166.

Art. 172. Em edificações não residenciais ou de uso misto, desde que localizadas em Zona de Atividade Dinâmica, fica permitida a ocupação total das laterais dos três primeiros pavimentos, após aplicação do afastamento de frente e de fundos, bem como as normas de ventilação e iluminação dos compartimentos. Nos demais pavimentos (quarto pavimento em diante) aplicar-se-á a regra de escalonamento do artigo anterior.

§1º Nos casos descritos no caput, fica vedado o uso residencial dos três primeiros pavimentos que ocuparem totalmente as laterais do imóvel.

§2º Para os casos descritos no caput, será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros), salvo exceções contidas no art. 166."

2.2 - REDAÇÃO ANTERIOR:

"Art. 171 Para edificações de qualquer uso até ~~04~~ (quatro) pavimentos sem pilotis, é facultado encostar-se em uma das divisas do terreno.



~~§1º A partir do quinto pavimento o afastamento a ser aplicado de forma linear nos demais pavimentos da edificação resultará do somatório do total de andares da edificação, considerando-se 0,10 m (dez centímetros) de fundos e 0,15m (quinze centímetros) para cada lateral, sendo obrigatório 3,00m (três metros) de afastamento frontal mínimo.~~

~~§2º Os afastamentos de que trata o parágrafo anterior devem ser calculados tomando como ponto de referência o afastamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.~~

~~Art. 172 Em edificações não residenciais ou de uso misto, fica permitida a ocupação total das laterais dos três primeiros pavimentos em Zona de Atividade Dinâmica, após aplicação do afastamento de frente, de fundos e as normas de ventilação e iluminação dos compartimentos.~~

~~§1º Fica vedado o uso residencial dos três primeiros pavimentos nas edificações de uso misto que ocuparem totalmente as laterais dos respectivos pavimentos;~~

~~§2º A partir do quarto pavimento o afastamento a ser aplicado de forma linear nos demais pavimentos da edificação resultará do somatório do total de andares da edificação, considerando-se 0,10 m (dez centímetros) de fundos e 0,15m (quinze centímetros) para cada lateral, sendo obrigatório observar o afastamento frontal mínimo previsto."~~

3. PROPOSTA: CÔMPUTO DE GABARITO/ALTURA DA EDIFICAÇÃO – DEIXAR DE COMPUTAR ALTURA DE BARRILETE / CASA DE MÁQUINAS

3.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

"Art. 161 Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições:

[..]

VII - Altura (ALT): é a quantidade máxima em metros no plano vertical que uma edificação pode ter, contabilizada a partir do piso do pavimento térreo ou do pilotis ou do último subsolo, quando couber, até a laje do último pavimento, não computando-se a altura da caixa d'água, barrilete e/ou casa de máquinas, quando houver, neste Plano Diretor classificada em:

- a) Básica (B): altura máxima da edificação considerando o CA Básico definido;
- b) Máxima (M): altura máxima da edificação considerando o CA Máximo definido.



§1º Para fins de aplicação desta Lei, pavimento térreo é o andar localizado ao nível da via de acesso. Em caso de edificações com acessos em cotas altimétricas diferentes, o andar térreo será definido como sendo o pavimento situado na cota de acesso mais alta.”

3.2 - ARTIGOS DIRETAMENTE AFETADOS PELA NOVA REDAÇÃO:

“Art. 161 Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições:

[..]

VII - Altura (ALT): é a quantidade máxima em metros no plano vertical que uma edificação pode ter, contabilizada a partir do piso do pavimento térreo ou do pilotis ou do último subsolo, quando couber, até a laje do último pavimento, ~~computando-se a altura do barrilete~~, quando houver, neste Plano Diretor classificada em:

a) Básica (B): altura máxima da edificação considerando o CA Básico definido;

b) Máxima (M): altura máxima da edificação considerando o CA Máximo definido.

§ 1º. Para fins de aplicação desta Lei, pavimento térreo é o andar localizado ao nível da via de acesso. Em caso de edificações com acessos em cotas altimétricas diferentes, o andar térreo será definido como sendo aquele situado em cota mais baixa.”

4. PROPOSTA: ALTERAÇÃO DO QUANTITATIVO DE VAGAS PARA VISITANTES

4.1 - PROPOSTA DE TABELA DE EXIGÊNCIA DE VAGAS:

| USOS | CONDICIONANTE (ÁREA CONSTRUÍDA / UNIDADE) | Nº MÍNIMO DE VAGAS | | | | | OBSERVAÇÕES |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------|---------------------|---|---|
| | | VEÍCULOS MOTORIZADOS | | | | | |
| | | AUTOMÓVEIS | MOTOCICLETAS | ONIBUS | BICICLETAS | CARGA E DESCARGA | |
| Residencial Unifamiliar | ≤120 m ² | 1 | - | - | - | - | - |
| | >120 m ² | 2 | - | - | - | - | - |
| Residencial Multifamiliar | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 12 unidades 1 vaga para visitante |
| | Unidades >120 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Residencial Multifamiliar Loft/Studio | Unidades até 35 m ² (Unidades acima de 35 m ² deverão seguir as exigências das alíneas superiores para residencial multifamiliar) | 1 vaga para cada 2 unidades | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | - | - |
| Condomínio | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 800 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 120 m ² ≤ 250 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades > 250 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Sala comercial isolada ou em conjunto | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | A cada 500 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades >170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Pavimento Livre | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | A cada 500 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤ 170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades >170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |



4.2 - TABELA DE EXIGÊNCIA DE VAGAS ANTERIOR:

| USOS | CONDICIONANTE (ÁREA CONSTRUÍDA / UNIDADE) | Nº MÍNIMO DE VAGAS | | | | CARGA E DESCARGA | OBSERVAÇÕES |
|---------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|--------|---------------------|---|---|
| | | VEÍCULOS MOTORIZADOS | | | | | |
| | | AUTOMÓVEIS | MOTOCICLETAS | ÔNIBUS | BICICLETAS | | |
| Residencial Unifamiliar | ≤120 m ² | 1 | - | - | - | - | - |
| | >120 m ² | 2 | - | - | - | - | - |
| Residencial Multifamiliar | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 800 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades >120 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Condomínio | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 800 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 120 m ² ≤ 250 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades > 250 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Sala comercial isolada ou em conjunto | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | A cada 500 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤ 170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades > 170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 100 unidades | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Pavimento Livre | Unidades ≤ 80 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | A cada 500 m ² 1 vaga para visitante. |
| | Unidades > 80 m ² ≤ 170 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| | Unidades > 170 m ² | 3 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 3 vagas por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 500 m ² de área construída | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |

5. PROPOSTA: READEQUAÇÃO DO INSTRUMENTO DA OUTORGA ONEROSA

5.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

"Art. 267 O Município de Cachoeiro de Itapemirim poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, podendo o instrumento ser utilizado independente da classificação da via de acesso à edificação e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, desde que de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei."

5.2 - TEXTO LEGAL DIRETAMENTE AFETADO(S):

Observação nº 04 do Anexo XV, da Lei Municipal nº 7.915/2021. Vejamos:

5.3 - EFEITO:

Revogar a observação nº 4, constante do Anexo XV, que trata da possibilidade de utilização do instrumento apenas em vias arteriais e coletoras.

6 - PROPOSTA: REDUÇÃO DA EXIGÊNCIA DE GARAGENS PARA PRÉDIOS CARACTERIZADOS COMO "STUDIOS", COM SUGESTÃO DE 01 (UMA) VAGA PARA CADA DUAS UNIDADES DE APARTAMENTO STUDIO.

6.1 - PROPOSTA DE TABELA DE EXIGÊNCIA DE VAGAS:



| USOS | CONDICIONANTE (ÁREA CONSTRUÍDA / UNIDADE) | VEÍCULOS MOTORIZADOS | | | | CARGA E DE SCARGA | OBSERVAÇÕES |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------|---------------------|---------------------------------|---|
| | | Nº MÍNIMO DE VAGAS | | | | | |
| | | AUTOMOVEIS | MOTOCICLETAS | ÔNIBUS | BICICLETAS | | |
| Residencial Unifamiliar | ≤120 m ² | 1 | - | - | - | - | - |
| | >120 m ² | 2 | - | - | - | - | - |
| Residencial Multifamiliar | Unidades ≤ 120 m ² | 1 vaga por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | 1 vaga (VCM) a cada 50 unidades | A cada 12 unidades 1 vaga para visitante. |
| | Unidades >120 m ² | 2 vagas por unidade | 10% das vagas de automóvel | - | 2 vagas por unidade | | Obrigatória a disponibilização de 1 vaga para PCD, independente da área construída. |
| Residencial Multifamiliar Loft/Studio | Unidades até 35 m ² (Unidades acima de 35 m ² deverão seguir as exigências das alíneas superiores para residencial multifamiliar) | 1 vaga para cada 2 unidades | 10% das vagas de automóvel | - | 1 vaga por unidade | - | - |

6.2 – EFEITO NA NORMA EXISTENTE:

Alterar a tabela constante do Anexo XVI da Lei Municipal nº 7.915/2021, uma vez que o conceito de apartamentos studio já está definido através do Código de Obras (Decreto Municipal nº 32.700/2023).

7. PROPOSTA: CONTAGEM DO NÚMERO DE PAVIMENTOS / ALTURA DA EDIFICAÇÃO EM IMÓVEIS COM COTAS DIFERENTES, EM ACLIVE E DE CLIVE ...NECESSIDADE DE ALTERAR DEFINIÇÕES DE GABARITO, CÔMPUTO DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO E CONTAGEM DO NÚMERO DE PAVIMENTOS (GABARITO)

7.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

“Art. 161 Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições:

[...]

§ 4º Para as edificações construídas em terrenos com 02 (dois) acessos em desnível, o gabarito será contado a partir do nível de acesso mais alto.”

7.2 - TEXTO LEGAL DIRETAMENTE AFETADO PELA NOVA REDAÇÃO:

“Art. 161 Os índices urbanísticos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo XV, na qual consideram-se as seguintes definições:

[...]

§ 4º Edificações construídas em aclive ou declive distintas das elencadas no inciso II do parágrafo anterior não serão consideradas subsolo e deverão atender a todos os índices estabelecidos neste plano diretor.”

8. PROPOSTA: ALTERAÇÃO DE REQUISITOS E TIPOLOGIAS DE EMPREENDIMENTOS QUE DEMANDAM ELABORAÇÃO DE EIV E OUTROS ESTUDOS



8.1 – PROPOSTA DE TABELA:

Tabela apresentada em anexo (Anexo I).

Obs.: a presente proposta foi parcialmente considerada, de modo que mantidas as tipologias anteriores, alterando-se, porém, os parâmetros de exigência do estudo urbanístico em questão.

8.2 – TABELA ANTERIOR:

Tabela apresentada em anexo (Anexo V).

9. PROPOSTA: REVISAR A NECESSIDADE DE VAGAS PARA GUARDA DE VEÍCULOS E BICICLETAS

9.1 – PROPOSTA DE TABELA:

Tabela apresentada em anexo (Anexo IV).

9.2 – TABELA ANTERIOR:

Tabela apresentada em anexo (Anexo VI).

10. PROPOSTA(S):

- INCENTIVO À OCUPAÇÃO DE ÁREAS CONSOLIDADAS, COMO O CENTRO URBANO;

- ADEQUAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS, BEM COMO DAS NORMAS DE USO QUANDO DE REFORMA E/OU ALTERAÇÕES DE USO NOS IMÓVEIS QUE OCUPAM AS CITADAS ÁREAS, ENTRE OUTROS INSTRUMENTOS QUE UTILIZARAM CIDADES MAIS DESENVOLVIDAS, A FIM DE EVITAR O ÊXODO POPULACIONAL DE DETERMINADOS BAIROS / ZONAS, CONCENTRANDO A OCUPAÇÃO EM ÁREAS JÁ DOTADAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, O QUE TEM REFLEXO DIRETO NA MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA DOS CIDADÃOS URBANOS, NO COMÉRCIO, NA FACILIDADE EM REALIZAR OBRAS DE MELHORIA E INFRAESTRUTURA, SEGURANÇA, EVITAR O Esvaziamento de Áreas Públicas etc.;

- POSSIBILIDADE DE SEGUIR O ALINHAMENTO DE EDIFICAÇÃO JÁ EXISTENTE ATÉ DETERMINADO NÚMERO DE PAVIMENTOS, EM ÁREAS CONSOLIDADAS E/OU NA REFORMA COM AMPLIAÇÃO DE ÁREA;

- READEQUAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS DOS ZONEAMENTOS, PRINCIPALMENTE AS ZONAS DE USO MISTO (COMO AS ZONAS DE ATIVIDADES DINÂMICAS), PERMITINDO A COMBINAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E DE SERVIÇOS, BEM COMO INCENTIVAR O ADENSAMENTO VERTICAL, COM A REVISÃO DAS NORMAS DE USO DO SOLO. FACILITAR O CRESCIMENTO DAS ÁREAS URBANAS DE FORMA ORDENADA,



INCENTIVANDO A CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS DE MÚLTIPLOS ANDARES E A INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS URBANOS ESSENCIAIS.

- ADEQUAR O PLANO DIRETOR À REALIDADE LOCAL JÁ EXISTENTE, PREVENDO NORMAS DE ADEQUAÇÃO DA OCUPAÇÃO JÁ EXISTENTE E/ OU FLEXIBILIZANDO A SUA UTILIZAÇÃO E REFORMA, COMO MEIO DE EVITAR O ESVAZIAMENTO DE EDIFICAÇÕES E GARANTIR O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

10.1 – PROPOSTA: NOVA TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS:

Tabela apresentada em anexo (Anexos II & III).

10.1.2 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS ANTERIOR:

Tabela apresentada em anexo (Anexo VII).

10.2 – PROPOSTA: MELHORAR O USO E APROVEITAMENTO DOS ESPAÇOS URBANOS DISPONÍVEIS, PROPICIANDO ADEQUAÇÕES À IMÓVEIS TAMBÉM COM RELAÇÃO AOS REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE

10.2.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO (ALTERAÇÃO DO ART. 167):

“Art. 167. Fica permitida a utilização dos afastamentos para:

I. Estacionamento descoberto de veículos, desde que não represente obstrução ao passeio público;

II. Instalação de elevador adaptado em edificações existentes anteriores a esta lei que tenham que se adequar ao estabelecido pela Lei Federal nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000 ou legislação que venha a substituí-la, em relação à acessibilidade.

III. Piscinas, espelhos d’água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

IV. Escadarias ou rampas de acesso ocupando no máximo a metade do valor do afastamento, desde que estejam descobertas;

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

VI. central de gás;

VII. depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão que ocupem área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento.

10.2.1 – REDAÇÃO ANTERIOR:



"Art. 167. Fica permitida a utilização do afastamento frontal para:

I. Estacionamento descoberto de veículos, desde que não represente obstrução ao passeio público;

II. Instalação de elevador adaptado em edificações existentes anteriores a esta lei que tenham que se adequar ao estabelecido pela Lei Federal nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000 ou legislação que venha a substituí-la, em relação à acessibilidade.

III. Piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

IV. Escadarias ou rampas de acesso ocupando no máximo a metade do valor do afastamento, desde que estejam descobertas;

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

VI. central de gás;

VII. depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão que ocupem área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente."

10.3 - PROPOSTA: MELHORAR A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DISPONÍVEL, ATRELADO À REALIDADE DE TOPOGRAFIA DO MUNICÍPIO, PRINCIPALMENTE O APROVEITAMENTO DE ÁREA EM IMÓVEIS EM QUE HÁ DESNÍVEL DE TERRENO E OS AFASTAMENTOS NÃO AGREGAM RELEVANTE SERVIÇO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, BEM COMO AOS PRECEITOS AMBIENTAIS

10.3.1 DE REDAÇÃO (ALTERAÇÃO DO ART. 169):

"Art. 169. Fica permitida a ocupação dos fundos de terreno em aclave, até a altura do talude, sendo a edificação isenta de cumprir a taxa de ocupação determinada para a zona de uso onde está inserida.

§1º. A edificação deverá respeitar os demais índices urbanísticos aplicados à zona de uso em que o imóvel está inserido."

§2º. Será permitida a inclusão de edícula térrea, afastada no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta) da construção principal, quando compuser área destinada a lazer ou depósito. Poderá encostar na divisa dos fundos, desde que a altura máxima seja 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e respeite os recuos laterais obrigatórios e os demais índices urbanísticos."

10.3.2 - REDAÇÃO ANTERIOR:



“Art. 169 Fica permitida a ocupação nos fundos de terreno em aclave até a altura do talude, desde que respeitados os índices urbanísticos aplicáveis a respectiva zona.

Parágrafo único. Será permitida a inclusão de edícula térrea, afastada no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta) da construção principal, quando compuser área destinada a lazer ou depósito. Poderá encostar na divisa dos fundos, desde que a altura máxima seja 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e respeite os recuos laterais obrigatórios e os demais índices urbanísticos.”

Obs.: a alteração proposta modifica o art. 169 e seu parágrafo único, possibilitando a flexibilização sobre a taxa de ocupação, em imóveis construídos sobre terrenos em aclave.

10.4 – PROPOSTA: FOMENTAR A ADEQUAÇÃO E USO DE IMÓVEIS EM ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS AO LONGO DO TEMPO

10.4.1 – PROPOSTA DE REDAÇÃO (ACRESCENTAR NO TEXTO LEGAL):

“Art. XXXXX - Em edificações concluídas, desde que registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com habite-se ou regularizadas de acordo com o Programa de Regularização de Construções (PRC) e que não atendam às normas relativas aos afastamentos, será permitido o acréscimo em sentido vertical, no alinhamento do pavimento inferior, desde que o somatório dos pavimentos da edificação não ultrapasse 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único: Os índices pré estabelecidos para a edificação existente deverão condicionar a ampliação proposta, de modo que aquelas que excedam o alinhamento da edificação existente deverão observar os parâmetros atuais estabelecidos na lei em vigor.”

10.5 – PROPOSTA: AJUSTAR AS DEFINIÇÕES AO ART. 183, §5º, INCISO I À REALIDADE DE TOPOGRAFIA DO MUNICÍPIO

10.5.1 – PROPOSTA DE REDAÇÃO (ALTERAÇÃO DO ART. 183 – PARCELAMENTO DE SOLO)

“Art. 183. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da Lei Federal nº 6.766/79 ou de regramento federal posterior e das normas municipais complementares, podendo se dar através de:

[...]

§ 5º. Serão admitidas quadras residenciais com tamanhos diferentes daqueles estabelecidos nos §3º e §4º deste artigo, até o limite de 300m



(trezentos metros) de frente por 60m (sessenta metros) de lateral, desde que:

I. as vias sejam no sentido das curvas de nível em terrenos que apresentem inclinação superior a 20% (vinte por cento)."

10.5.2 – REDAÇÃO ANTERIOR:

"Art. 183. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da Lei Federal nº 6.766/79 ou de regramento federal posterior e das normas municipais complementares, podendo se dar através de:

[...]

§ 5º Serão admitidas quadras residenciais com tamanhos diferentes daqueles estabelecidos nos §3º e §4º deste artigo, até o limite de 300m (trezentos metros) de frente por 60m (sessenta metros) de lateral, desde que:

I - as vias sejam no sentido das curvas de nível em terrenos que apresentem inclinação superior a 12% (doze por cento).-

II - a cada 150 m (cento e cinquenta metros) seja aberta uma via arborizada para pedestres, dotada de ciclovia conectada a um circuito cicloviário com largura mínima correspondente a 70% (setenta por cento) da via local prevista nesta Lei, sem prejuízo de outras medidas previstas em EUP ou EIV."

11. PROPOSTA: POSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO DE NOVOS DISTRITOS INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

11.1 PROPOSTA DE REDAÇÃO (ACRESCER NO TEXTO LEGAL):

"Art. XXX. Motivada pelo interesse público, a administração municipal poderá criar novas zonas, regiões e/ou corredores industriais que, precedidos de lei própria, alterarão o zoneamento municipal, nos termos da lei de criação.

I- A proposta de criação da zona industrial deverá ser apreciada pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, que deliberará, a partir de parecer técnico da secretaria competente para o desenvolvimento urbano, sobre a aprovação do novo zoneamento e seus respectivos índices urbanísticos, antes do encaminhamento da proposição ao Poder Legislativo.

II - Aprovada a proposta em sede de reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, a equipe técnica mencionada fará lavrar minuta de lei, em que conste, no mínimo, a poligonal da área a ser alterada, junto do respectivo



memorial de coordenadas geográficas, bem como os índices urbanísticos aplicáveis.

III - Lavrada a minuta, a propositura será encaminhada ao Poder Legislativo municipal, para apreciação e deliberação.”

12. PROPOSTA: FLEXIBILIZAR A INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO ALÉM DAS ZONAS JÁ PREVISTAS NO PDM

12.1 – PROPOSTA DE REDAÇÃO (ALTERAÇÃO DO ART. 200):

“Art. 200. Loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento definida nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, permitido pela municipalidade, mediante a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá ser apresentado previamente ao protocolo do pedido de Licença para Construção do loteamento. O Estudo de Impacto de Vizinhança deve apontar a vocação da gleba para implantação do supracitado loteamento, comprovando a viabilidade técnica de implantação junto ao sistema viário atual, sem gerar prejuízo as futuras conexões viárias. Durante o processo de Licença para construção deverão ser observado os seguintes parâmetros:

I – Área delimitada, cercada ou murada em seu perímetro, que deverá ser de, no máximo, 220.000m² (duzentos e vinte mil metros quadrados); (Redação dada pela Lei nº 8.011/2023)

II - Acesso num único local por portaria ou portão, com porteiro, admitido o ingresso mediante prévia identificação;

III - Ruas, praças e vias de comunicação e outros logradouros ou espaços livres têm seu uso limitado aos proprietários dos lotes, mediante permissão ou concessão de uso, outorgado pelo Município;

IV - Vias de comunicação, praças e espaços livres continuam sendo propriedade do Município;

V - Domínio comum sobre determinados bens, tais como: cerca, alambrado ou muro que limita o loteamento, portaria, quadras de esporte e/ou equipamentos comunitários;

VI - Administração legalmente instituída responsável pela realização de todas as tarefas afetas ao funcionamento interno do loteamento, pela gestão dos recursos financeiros necessários à manutenção e conservação das partes comuns, dos serviços e outras decorrentes, como a manutenção e conservação das vias de comunicação, praças e espaços livres, a manutenção de portaria, serviço de vigilância e segurança, serviços de coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, rede de água e esgoto, pavimentação e similares.



Parágrafo único: O Estudo Urbanístico deverá ser compatibilizado com base no projeto legal aprovado no pedido de Licença para Construção.

§1º Fica vedado o impedimento de acesso à pedestres ou a condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados e cadastrados, salvo decisão motivada de representante de associação ou entidade equiparada a administradora de imóveis legalmente constituída, visando preservar a ordem pública e o bem-estar social. (Redação dada pela Lei nº 8.011/2023)

§2º O cercamento dos loteamentos de acesso controlado poderá ser realizado com muros, cercas ou elementos vazados com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), observando:

I - Quando o cercamento estiver confrontando com vias ou logradouros públicos ou condominiais, deverão possuir vedação total máxima de 40% (quarenta por cento) da sua área;

II - Quando os limites loteamento de acesso controlado estiverem se confrontando com vias ou logradouros públicos ou condominiais deverão ser apresentadas calçadas para as vias externas de, no mínimo, 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) de largura, sendo que 1,00m (um metro) destes deverá ser reservado para implantação de faixa gramada, contendo unidades arbóreas conforme o Anexo XIX desta Lei.

§3º Os residentes e proprietários de lotes localizados no loteamento de acesso controlado, estão sujeitos as regras estabelecidas pela associação ou entidade equiparada a administradora de imóveis legalmente constituída, que deverá normatizar as demandas de interesse interno, desde que a matéria não seja conflitante com os dispositivos legais desta lei ou demais leis municipais. (Redação dada pela Lei nº 8.011/2023)."

12.2 – REDAÇÃO ANTERIOR:

~~"Art. 200. Loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento definida nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, permitida somente nas zonas descritas no Art. 214 desta lei, que observa os seguintes parâmetros:~~

~~[...]"~~

13. PROPOSTA: CRIAÇÃO DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

13.1 – PROPOSTA DE REDAÇÃO (ACRESCER NO TEXTO LEGAL):

"Art. xxxxx. - Fica o Município autorizado a elaborar legislação específica, vi sando a criação, em seu território, de Zonas de Urbanização Específica, conforme previsão contida no art. 3º, da Lei Federal nº 6.766/79.



Parágrafo único. Tal legislação deverá, obrigatoriamente, observar os aspectos financeiros, jurídicos, ambientais e topográficos da área objeto de eventual zoneamento específico, bem como se compatibilizar com o previsto nesta lei."

14. PROPOSTA: AJUSTAR A REALIDADE ENCONTRADA NO MUNICÍPIO AOS PROCEDIMENTOS DE RETIFICAÇÃO DE MEDIDAS LINEARES, PRINCIPALMENTE NO QUE TANGE ÀS CALÇADAS EM IMÓVEIS JÁ EDIFICADOS OU INSERIDOS EM REGIÕES CONSOLIDADAS

14.1 - PROPOSTA DE REDAÇÃO:

"Art. 228 Nos casos de retificação de área, medidas lineares, desmembramento e unificação de lotes onde as dimensões do passeio/logradouros públicos sejam, comprovadamente, insuficientes para atendimento ao previsto nesta lei, deve rá o Município observar as seguintes regras para fins de concessão da anuência pretendida:

I. nos imóveis que contenham edificações e estejam localizados em áreas consolidadas deverá ser mantido, no mínimo, o alinhamento do passeio público das construções adjacentes aos mesmos, aplicando-se a maior medida no caso de diferença entre aquelas, desde que finalizadas até a entrada em vigor do Plano Diretor Urbano (PDU), Lei Municipal Lei nº. 4.172 de 18 de março de 1996;

II. Nos imóveis sobre os quais se pretenda executar edificações novas, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, ou as definidas no projeto de parcelamento de solo aprovado, independentemente do alinhamento das demais edificações;

III. Nas edificações que forem objeto de reforma ou ampliação que importem em mudança de seu alinhamento, serão aplicadas as medidas previstas nesta lei, independentemente do alinhamento das demais edificações.

§1º. Caberá ao requerente fazer prova das condições de enquadramento de sua condição a uma das situações acima previstas mediante a juntada de todas as provas admitidas em direito, sob pena de indeferimento liminar de seu pedido;

§2º Deverá o Município atestar, por sua fiscalização, a veracidade das informações prestadas pelo requerente."

14.2 - REDAÇÃO ANTERIOR:

~~"Art. 228. O licenciamento de obras de parcelamento do solo ou de edificação, bem como a instalação de atividades econômicas, é~~



~~condicionado ao atendimento às normas previstas nesta Lei e na legislação pertinente.~~

~~§1º. A implantação dos parcelamentos do solo e a construção das edificações deverão corresponder ao projeto aprovado pelo órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial.~~

~~§2º. É responsabilidade do empreendedor a garantia do exercício dos usos e das atividades com o cumprimento das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias a ele atribuídas decorrentes do que dispõe esta lei, da legislação ambiental e demais regramentos pertinentes, sem prejuízo do devido atendimento às condições e exigências de segurança requeridas.~~

~~§3º. Fica sujeita à interdição imediata, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis previstas em lei, a atividade com risco iminente, comprovada conforme laudo do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo, da Defesa Civil ou laudo pericial oficial.~~

~~§4º. Nos casos de retificações de medidas lineares em imóveis localizados em área consolidada na qual, tecnicamente seja comprovada a impossibilidade de adotar as dimensões de passeios/ logradouros públicos previstas nesta lei, de verãõ ser observadas as prescrições adiante, na seguinte ordem:-~~

~~I. Adotar as dimensões do passeio/logradouro público especificadas no projeto do loteamento quando aprovado pela municipalidade;~~

~~II. Inexistindo loteamento aprovado pela municipalidade no local, seguir-se-á o alinhamento consolidado das edificações adjacentes, desde que as dimensões do passeio obedeçam, no mínimo, ao que estabelece a normativa vigente da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.~~

~~§ 5º. Nos casos de retificações de medidas lineares em imóveis confrontantes com imóveis públicos, deverá ser consultada a secretaria municipal responsável pelo patrimônio público."~~



IV. DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA AS ALTERAÇÕES

As propostas sugeridas passaram, então, por avaliação do Grupo Técnico Permanente, que consideraram as alterações sugeridas ao Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim para serem resultantes de um processo de avaliação criteriosa conduzido à luz dos princípios norteadores da própria lei vigente e de conceitos consolidados no urbanismo contemporâneo, como a cidade **compacta, conectada e coordenada**. Essa abordagem busca não apenas atualizar parâmetros urbanísticos, mas, sobretudo, **alinhar a aplicabilidade prática do plano à sua concepção estratégica**, garantindo coerência entre teoria e execução.

O conjunto de modificações a seguir descrito visa, desta forma, tornar o instrumento urbanístico mais claro, objetivo e funcional, de modo a reduzir ambiguidades interpretativas e aumentar a eficiência de sua aplicação pelo poder público, empreendedores e cidadãos. Para isso, foram consideradas diretrizes como:

Cidade compacta: prioriza o adensamento controlado em áreas já dotadas de infraestrutura, reduzindo a expansão desordenada e promovendo a eficiência no uso de serviços e recursos públicos;

Cidade conectada: busca integração entre usos, transportes e espaços públicos, incentivando mobilidade ativa e transporte coletivo;

Cidade coordenada: garante coerência entre zoneamento, índices urbanísticos e instrumentos de gestão, fortalecendo a governança urbana;

Estratégia DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável): promove usos mistos e densidade equilibrada em áreas servidas por transporte coletivo e infraestrutura adequada, contribuindo para uma ocupação mais racional e sustentável do território.

As propostas de alteração abrangem desde ajustes conceituais e metodológicos — como redefinição de termos técnicos (caso do “pilotis”) e clareza na contagem de gabarito — até revisões de índices urbanísticos e criação de novos instrumentos e zonas específicas. Também contemplam medidas para incentivar a reocupação de áreas centrais, flexibilização de exigências para adequar-se à realidade local, aprimoramento da mobilidade urbana e estímulo ao crescimento econômico sustentável por meio da criação de novos distritos industriais.

Em termos práticos, as mudanças pretendem:

- a) Garantir maior **segurança jurídica** na aplicação da lei, reduzindo interpretações divergentes;



- b) **Aprimorar a qualidade urbana**, com melhor aproveitamento do espaço público, incentivo ao transporte não motorizado e integração entre usos;
- c) **Reforçar a função social da propriedade** e combater a ociosidade de imóveis em áreas consolidadas;
- d) **Aumentar a competitividade econômica** do município, alinhando o zoneamento às vocações produtivas locais;
- e) **Promover sustentabilidade urbana**, equilibrando densidade, mobilidade e preservação ambiental.

Assim, as alterações propostas configuram um refinamento estratégico do Plano Diretor, tornando-o mais aderente às necessidades reais da cidade e mais eficaz como instrumento de planejamento, sempre preservando o alinhamento com as diretrizes do Estatuto da Cidade e demais marcos normativos de ordenamento territorial, gerando, assim, as seguintes justificativas pontuais:

IV.I – Redefinição do pavimento denominado “pilotis” e inserção, no texto legal, de pavimento de uso comum

O conceito de pilotis, introduzido no urbanismo moderno por Le Corbusier (Vers une Architecture, 1923), consiste na elevação da edificação sobre pilares, liberando o térreo para circulação, ventilação, iluminação natural e áreas de convivência. No contexto brasileiro, o uso de pilotis também está relacionado à melhoria da permeabilidade do solo e à integração visual com o espaço público (VILLAÇA, F., Espaço Intra-Urbano no Brasil, 2001).

A legislação vigente em Cachoeiro de Itapemirim carece de definição mais precisa para este pavimento, o que gera interpretações divergentes sobre:

- > Sua inclusão na contagem de pavimentos para o gabarito máximo;
- > Sua relação com áreas de uso comum, lazer ou técnica;
- > Impactos sobre índices como Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA).

A alteração propõe a delimitação objetiva do conceito de pilotis e a diferenciação entre áreas abertas e fechadas nesse nível, para que não haja interpretação ambígua quanto à contagem de pavimentos ou ao cálculo de taxa de ocupação, assegurando:

- a) Clareza para análise e aprovação de projetos;
- b) Compatibilidade com normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050:2020);
- c) Incentivo a projetos que favoreçam a circulação e ventilação urbana;



- d) Melhoria da qualidade do espaço urbano, garantindo áreas livres permeáveis e de convivência;
- e) Harmonia com o Código de Obras e Posturas e compatibilidade com normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050:2020);
- f) Prevenção de conflitos na aplicação de índices urbanísticos.

IV.II – Adequação dos artigos 171 e 172, ambos da lei municipal nº 7.915/2021 (escalonamento de afastamentos)

A presente proposta foi considerada em função de ambiguidade e atecnia na redação do texto dos artigos 171 e 172, ambos responsáveis por estabelecer o escalonamento (afastamento da edificação com relação às divisas laterais e de fundos) das edificações com relação ao número de pavimentos. Ocorrem, no entanto, que a atual redação apresenta ambiguidade e inconsistência técnica quanto à forma de cálculo e à aplicação progressiva desses afastamentos.

Do ponto de vista urbanístico, o afastamento escalonado busca:

- a) Garantir ventilação cruzada e insolação adequadas (HERTZBERGER, H., Lessons for Students in Architecture, 1991);
- b) Minimizar impactos de sombreamento sobre imóveis vizinhos;
- c) Assegurar a privacidade visual entre edificações.

A revisão proposta corrige atecnias, adotando metodologia clara, compatível com referências como o Código de Obras e Edificações de São Paulo e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, que estabelecem afastamentos proporcionais à altura da edificação.

Isso reduz disputas técnicas no licenciamento e assegura uma aplicação uniforme e transparente.

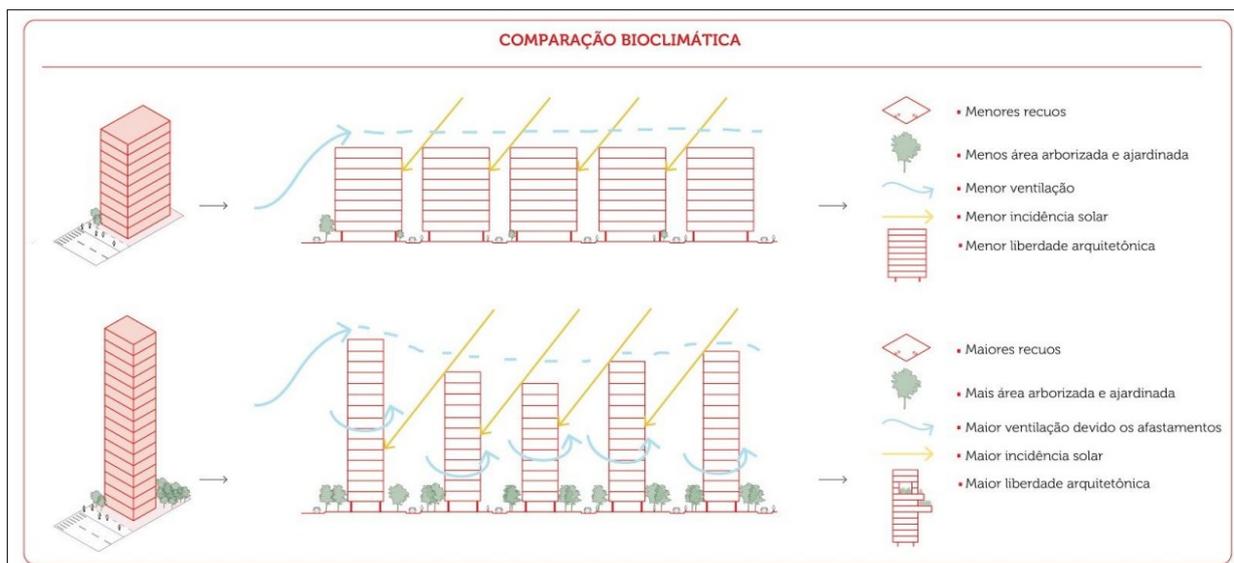


Figura 05: Diagrama 01 – Comparação Bioclimática. Elaboração: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) de São Paulo (SP), 2017.



IV.III – Revisão do cômputo de gabarito/altura da edificação – deixar de computar altura de barrilete / casa de máquinas

O barrilete e a casa de máquinas são estruturas técnicas indispensáveis para a funcionalidade do edifício (abastecimento de água, operação de elevadores, sistemas de exaustão), mas não possuem uso habitável. Seguindo referências como a NBR 9077:2001 (Saídas de Emergência) e o Código de Obras do Rio de Janeiro, tais elementos normalmente não são contabilizados no gabarito máximo, pois:

- a) Não contribuem para o adensamento populacional;
- b) Não geram impactos significativos na volumetria percebida no nível da rua;
- c) São exigências técnicas para segurança e habitabilidade.

A exclusão de sua altura da contagem oficial evita penalizar projetos que buscam cumprir requisitos técnicos e não caracteriza aumento real da massa edificada.

IV.IV – Revisar a necessidade de vagas para guarda de veículos e bicicletas / alteração do quantitativo de vagas para visitantes / redução da exigência de garagens para prédios caracterizados como "studios", com sugestão de 01 (uma) vaga para cada duas unidades de apartamento studio

A política de exigência de vagas em empreendimentos deve estar alinhada à mobilidade urbana sustentável (Lei Federal nº 12.587/2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana). Exigências desproporcionais geram:

- > Aumento do custo de construção (impactando a oferta de habitação acessível);
- > Ociosidade de áreas de garagem, especialmente em regiões bem atendidas por transporte público;
- > Maior impermeabilização do solo.

Estudos recentes (ITDP Brasil, 2018) mostram que a flexibilização no número mínimo de vagas:

- a) Estimula o uso de transporte coletivo e ativo (bicicletas, caminhada);
- b) Reduz o incentivo ao uso do automóvel;
- c) Favorece a densidade urbana com menor impacto viário.



Para unidades do tipo studio (quitinete), que atendem perfis de moradores com menor taxa de motorização, a proposta de 1 vaga para cada 2 unidades é compatível com práticas já adotadas em cidades como São Paulo (Lei nº 16.402/2016).

A inclusão de vagas para bicicletas está alinhada à NBR 16577:2017 (Bicicletários).

IV.V – Readequação do instrumento da outorga onerosa

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), permite que o município cobre pela utilização de potencial construtivo adicional, revertendo recursos para investimentos urbanos.

A readequação proposta busca:

- a) Garantir que o instrumento seja efetivamente utilizado, evitando sua inoperância por se aplicar em locais em que não há interesse de desenvolvimento imobiliário;
- b) Adequar o instrumento à proposta de lei gerada quando da realização da revisão da Lei Municipal nº (antigo Plano Diretor Municipal), considerando a possibilidade de aplicação de acordo com a zona em que o imóvel está inserido;
- c) Propiciar melhor adequação do instrumento à realidade do entorno do imóvel em que será utilizado, o que tem efetivo impacto na possibilidade de absorção dos potenciais impactos negativos do empreendimento, uma vez que a definição de vias (como se dá atualmente – apenas em coletoras e arteriais) não reflete, por si só, na qualificação do espaço para implementação de maior potencial construtivo.

IV.VI – Revisão da forma de contagem do número de pavimentos (gabarito) / altura da edificação em imóveis com cotas diferentes, em aclave e declive

A topografia acidentada de Cachoeiro de Itapemirim gera divergências na interpretação do número de pavimentos, especialmente em lotes com frentes em cotas diferentes.

A adoção de critérios claros (como considerar a cota média do terreno ou frentes principais) é prática consolidada em cidades de relevo acidentado, como Belo Horizonte e Ouro Preto.

Essa medida:

- a) Evita distorções na contagem do gabarito;



- b) Garante tratamento equitativo a empreendimentos em terrenos irregulares;
- c) Facilita a fiscalização e a aprovação de projetos.

IV.VII – Alteração de requisitos para empreendimentos que demandam elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e outros estudos urbanísticos

O EIV, previsto no Estatuto da Cidade, é ferramenta essencial para avaliar impactos de empreendimentos sobre a infraestrutura, trânsito, ventilação, insolação e vizinhança.

Entretanto, exigências desproporcionais para empreendimentos de pequeno porte sobrecarregam o setor produtivo e o próprio poder público.

A revisão busca:

- a) Ajustar os critérios de obrigatoriedade (metragem, número de unidades, porte de atividade);
- b) Manter o foco em empreendimentos de impacto significativo;
- c) Garantir que os estudos sejam proporcionais e efetivos.

IV.VIII – FOMENTAR A ADEQUAÇÃO E USO DE IMÓVEIS EDIFICADOS EM ESPAÇOS URBANOS CONSOLIDADOS AO LONGO DO TEMPO

A proposta busca incentivar a ocupação de áreas consolidadas, como o centro urbano, com adequação dos índices urbanísticos, bem como das normas de uso quando de reforma e/ou alterações de uso nos imóveis que ocupam as citadas áreas, como, por exemplo: possibilitar seguir o alinhamento de edificação já existente até determinado número de pavimentos, em áreas consolidadas e/ou na reforma com ampliação de área.

Outro objetivo se consubstancia em adequar o plano diretor à realidade local pretérita, prevendo normas de adequação da ocupação já existente e/ ou flexibilizando a sua utilização e reforma, como meio de evitar o esvaziamento de edificações e garantir o cumprimento da função social da propriedade.

O objetivo das alterações, no presente caso, visa evitar o êxodo populacional de determinados bairros / zonas, concentrando a ocupação em áreas já dotadas de equipamentos públicos, o que tem reflexo direto na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos urbanos, no comércio, na facilidade em realizar obras de melhoria e infraestrutura, segurança, evitar o esvaziamento de áreas públicas etc.

A ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura reduz custos públicos e combate a ociosidade imobiliária.



Segundo Gehl (2010, Cities for People), a revitalização de áreas centrais:

- a) Aumenta a densidade de atividades e o comércio local;
- b) Melhora a segurança urbana pelo uso contínuo dos espaços;
- c) Reduz deslocamentos, promovendo cidade compacta.

A flexibilização de alinhamentos e índices para reformas em áreas consolidadas é compatível com a função social da propriedade (CF/88, art. 182).

As medidas previstas buscam evitar o esvaziamento de bairros históricos e otimiza o uso da infraestrutura existente.

IV.IX – Readequação dos índices urbanísticos dos zoneamentos, principalmente as zonas de uso misto (como as zonas de atividades dinâmicas)

A revisão dos índices urbanísticos objetiva permitir a combinação de atividades comerciais, residenciais e de serviços, bem como incentivar o adensamento vertical, com a revisão das normas de uso do solo e facilitar o crescimento das áreas urbanas de forma ordenada, incentivando a construção de edifícios de múltiplos andares e a instalação de serviços urbanos essenciais.

Zonas de uso misto permitem coexistência de habitação, comércio e serviços, favorecendo a vitalidade urbana (Jacobs, J., The Death and Life of Great American Cities, 1961).

A revisão dos índices urbanísticos visa:

- a) Incentivar o adensamento vertical sustentável;
- b) Melhorar a oferta de serviços e moradia na mesma área;
- c) Otimizar o transporte público e reduzir deslocamentos

Essa adaptação também possibilita atividades dinâmicas compatíveis com a vizinhança, evitando conflitos de uso e estimulando a economia local.

A crescente urbanização global e a escassez de espaço nas grandes cidades impõem novos desafios ao planejamento urbano e à arquitetura. Entre as soluções mais eficazes para lidar com esses desafios, destaca-se o adensamento vertical, que consiste na utilização de maior gabarito nas edificações, criando uma urbanização mais densa e verticalizada. O conceito de adensamento urbano e a utilização do espaço aéreo têm sido amplamente debatidos por diversos teóricos e profissionais da arquitetura e urbanismo, sendo considerados essenciais para o desenvolvimento sustentável das cidades, principalmente em áreas metropolitanas ou em cidades em processo de crescimento acelerado.



Como argumenta o urbanista Jaime Lerner, ex-prefeito de Curitiba e renomado arquiteto, a verticalização é uma resposta direta à limitação do solo disponível nas cidades: "O espaço urbano é limitado e a única maneira de lidar com o crescimento populacional é ampliar a densidade do espaço disponível". (Lerner, 2011). A verticalização, ao promover o uso de mais andares nas construções, permite a ocupação de um mesmo terreno de maneira mais eficiente, otimizando o uso do solo e reduzindo a necessidade de expansão para áreas periféricas, o que muitas vezes resulta em problemas como a ocupação desordenada e a perda de áreas verdes.

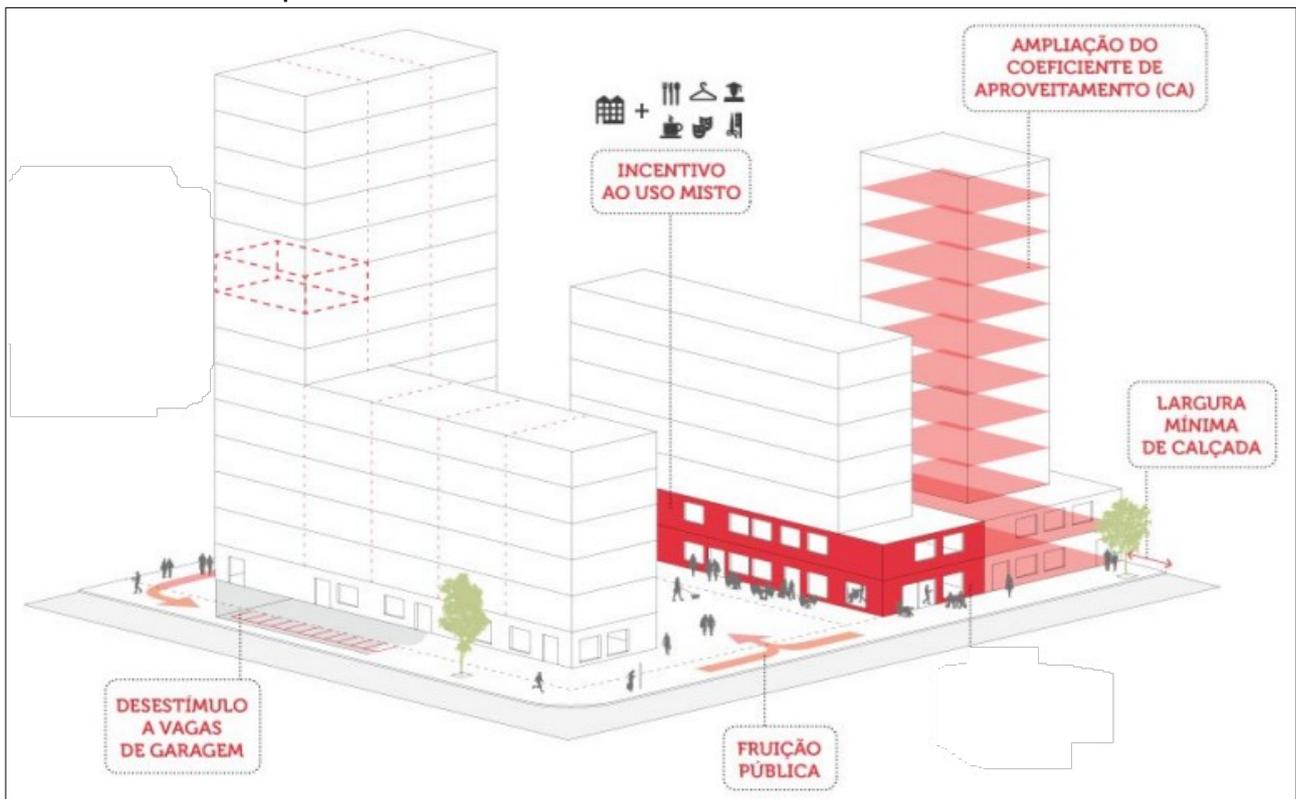


Figura 06: Diagrama 02 - Resumo de direcionamento das propostas aprovadas. Elaboração: SMUL, 2017.

Além disso, o adensamento vertical proporciona a criação de espaços urbanos mais compactos, onde serviços e infraestrutura podem ser distribuídos de forma mais eficiente. Isso facilita o acesso a equipamentos urbanos essenciais, como transporte público, escolas e hospitais, além de contribuir para a criação de bairros mais dinâmicos e diversos. Segundo Edward Glaeser, economista e autor de *Triumph of the City* (2011), a densidade urbana é diretamente relacionada à inovação e ao desenvolvimento econômico: "As cidades com maior densidade geram mais ideias, mais oportunidades e têm um maior potencial de crescimento econômico. A interação entre pessoas em um espaço menor aumenta as chances de criatividade e inovação".

No que tange ao uso do espaço aéreo e à possibilidade de construções de maior gabarito, o urbanista Le Corbusier, em suas reflexões sobre a cidade moderna, defende a ideia de que as cidades do futuro devem ser verticalizadas para garantir a funcionalidade e a qualidade de vida. Ele propôs que as cidades



fossem projetadas para liberar o solo para áreas verdes e atividades públicas, enquanto a construção de edifícios altos permitiria concentrar a vida urbana em um espaço reduzido, maximizando a utilização do território disponível. Le Corbusier afirmava: "A cidade moderna deve ser construída para o homem e não para o automóvel. As construções devem ser verticalizadas para melhorar a distribuição de luz, ar e ventilação nas ruas" (Le Corbusier, 1929).

A verticalização também contribui significativamente para a sustentabilidade urbana. A criação de edifícios mais altos e compactos, com o aproveitamento de técnicas de design eficientes, pode reduzir a pegada ecológica das construções e garantir uma utilização mais racional dos recursos. O arquiteto e urbanista Richard Rogers, um dos principais defensores da arquitetura sustentável, destaca que "a densidade, quando bem planejada, não significa apenas maior aproveitamento do solo, mas também a oportunidade de implementar soluções inovadoras em termos de sustentabilidade e eficiência energética" (Rogers, 2006).

Portanto, a adoção de maior gabarito nas edificações urbanas e o incentivo ao adensamento vertical devem ser encarados não como uma solução de conveniência, mas como uma estratégia eficaz para promover cidades mais sustentáveis, funcionais e inclusivas. Essas práticas favorecem a densificação inteligente, o aproveitamento otimizado dos espaços e a criação de ambientes urbanos que possibilitam maior qualidade de vida para seus habitantes. Ao contrário da expansão horizontal, que frequentemente resulta em urbanização dispersa e ineficiente, a verticalização torna-se uma alternativa viável para um crescimento urbano ordenado, sem sacrificar as necessidades de convivência, mobilidade e sustentabilidade.

IV.X – Revisão do art. 183, especialmente o parágrafo quinto, inciso I, que trata sobre a necessidade de adotar vias, em parcelamentos de solo urbano, no sentido das curvas de nível.

A presente proposta visa melhorar o uso e aproveitamento dos espaços urbanos no parcelamento de solo, considerando a topografia do município, gerando, assim, maior área parcelável.

O traçado das vias acompanhando curvas de nível reduz custos de movimentação de terra e impactos ambientais (NBR 13028:1993 – Execução de Terraplenagem). Entretanto, a aplicação rígida dessa regra pode limitar a área parcelável em terrenos com topografia variada.

A proposta flexibiliza a exigência, permitindo traçados mais eficientes sem comprometer a drenagem e a estabilidade.

IV.XI – Criação de novos distritos industriais no município de Cachoeiro de Itapemirim



O município de Cachoeiro de Itapemirim, localizado no sul do Espírito Santo, é um importante polo econômico da região, com destaque para a indústria de beneficiamento de rochas ornamentais, além de outros setores produtivos. Diante de uma crescente demanda por espaços destinados à instalação de novos empreendimentos industriais, é necessário analisar a viabilidade da alteração de zoneamentos urbanos, com o intuito de estabelecer novas zonas industriais. Tal medida visa promover o crescimento econômico sustentável e a geração de empregos, ao mesmo tempo em que respeita as normas e os planos de desenvolvimento municipal, como o Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 7.915/2021).

> Potencial Econômico e Necessidade de Expansão Industrial

Cachoeiro de Itapemirim possui uma economia diversificada, com forte presença da indústria de transformação, especialmente no setor de pedras ornamentais, e crescente desenvolvimento de outros segmentos industriais, como metalurgia, alimentos e bebidas, e papel e celulose. O município tem registrado avanços no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e na melhoria de infraestrutura, o que indica uma tendência de crescimento econômico. Contudo, a limitação de áreas adequadas para novos empreendimentos industriais têm sido um fator limitante para o aproveitamento pleno desse potencial.

A alteração do zoneamento urbano para a criação de novas zonas industriais possibilitará que o município atraia novos investimentos, fortaleça a base produtiva local e amplie sua competitividade no cenário regional e nacional.

> Aspectos Topográficos e Locacionais Favoráveis

A topografia de Cachoeiro de Itapemirim apresenta características favoráveis para a instalação de novas zonas industriais, como áreas planas e suavemente onduladas, que facilitam a implantação de grandes empreendimentos e a construção de infraestrutura necessária, como acessos rodoviários, fornecimento de energia elétrica e água potável.

Analisando a localização das áreas mais adequadas para a expansão industrial, destaca-se a região próxima ao entroncamento da BR-101, principal rodovia que atravessa o município. Esta área tem acesso facilitado ao sistema viário estadual e federal, permitindo o escoamento eficiente da produção, além de proximidade com portos como o de Vitória, que possibilitam a exportação de produtos. Outras áreas, como as localizadas nas imediações do distrito de Soturno, possuem características topográficas e logísticas que favorecem a instalação de indústrias de maior porte, principalmente aquelas voltadas à transformação de produtos agrícolas e minerais.

Além disso, o município de Cachoeiro apresenta boa conectividade com a região metropolitana de Vitória, o que proporciona fácil acesso à mão de obra



qualificada e facilita a troca de experiências com empresas de maior porte instaladas na capital.

> Análise Populacional e de Desenvolvimento

Cachoeiro de Itapemirim apresenta uma população estimada em aproximadamente 210.000 habitantes (dados do IBGE 2023), com uma taxa de crescimento populacional estável, o que reflete uma relativa acomodação urbana. Essa estabilidade populacional oferece um cenário favorável para o planejamento urbano e a ocupação de áreas periféricas para a expansão industrial, sem que haja impacto significativo nas zonas residenciais já consolidadas.

Além disso, os índices de desenvolvimento do município, como o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), têm mostrado evolução ao longo dos anos, o que indica que o município tem se dedicado à melhoria das condições de vida e bem-estar da sua população. A criação de novas zonas industriais poderá contribuir para aumentar a geração de empregos e melhorar ainda mais os indicadores de qualidade de vida, visto que a instalação de novos empreendimentos industriais atrai mão de obra e movimenta a economia local.

> Plano Diretor Municipal e Diretrizes para Expansão Urbana

O Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim (Lei Municipal nº 7.915/2021) estabelece as diretrizes para o ordenamento e o uso do solo, priorizando o desenvolvimento sustentável, a regularização fundiária e a diversificação econômica. O referido plano define áreas destinadas a usos industriais, comerciais e residenciais, com ênfase na criação de zonas que favoreçam a instalação de indústrias, especialmente nas regiões com maior infraestrutura logística.

De acordo com o plano diretor, as áreas para o uso industrial devem ser localizadas de forma a minimizar impactos ambientais, respeitando as normas de proteção ao meio ambiente e as áreas de preservação permanente. Portanto, qualquer alteração no zoneamento deve seguir as diretrizes estabelecidas pelo plano, contemplando a avaliação do impacto ambiental e a mitigação de possíveis danos à saúde e qualidade de vida da população.

A alteração do zoneamento urbano de Cachoeiro de Itapemirim para a criação de novas zonas industriais, portanto, é uma medida necessária para o fortalecimento da economia local, a diversificação das atividades produtivas e a promoção de um desenvolvimento mais equilibrado. A escolha das localizações adequadas para a instalação dessas zonas deve levar em consideração a topografia favorável, a infraestrutura existente, a proximidade com as principais vias de transporte e os planos de desenvolvimento já definidos pelo município.



IV.XII – Flexibilizar a instalação de loteamentos de acesso controlado além das zonas já previstas no Plano Diretor Municipal

A tendência de condomínios horizontais fechados exige adequação da legislação para permitir implantação fora das zonas atualmente previstas, desde que:

- > Seja garantida acessibilidade viária pública;
- > Sejam atendidos padrões mínimos de áreas verdes e equipamentos públicos.

Essa flexibilização aumenta a diversidade de empreendimentos e pode estimular o crescimento ordenado de áreas periféricas.

IV.XIII – Criação das Zonas de Urbanização Específica

As zonas de urbanização específica permitem tratar áreas com características únicas (históricas, ambientais ou socioeconômicas) com parâmetros urbanísticos próprios.

Este instrumento é previsto no Estatuto da Cidade como forma de:

- > Adaptar índices e usos à realidade local;
- > Promover requalificação urbana;
- > Integrar planos setoriais (mobilidade, habitação, meio ambiente).

A presente proposta, portanto, cuida de adequação da lei municipal, com previsão de aplicação de instrumento trazido pela norma federal.

IV.XIV – Ajustar a realidade encontrada no município aos procedimentos de retificação de medidas lineares, principalmente no que tange às calçadas em imóveis já edificados ou inseridos em regiões consolidadas

Imóveis construídos em épocas anteriores à legislação atual frequentemente não atendem às larguras mínimas de calçada.

A flexibilização de exigências nesses casos:

- a) Evita demolições desnecessárias;
- b) Respeita o valor histórico e construtivo do imóvel;
- c) Permite adequação gradual às normas atuais.

A medida deve priorizar segurança e acessibilidade, mas com aplicação proporcional à realidade física.



V. CONCLUSÃO

As alterações propostas ao Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim constituem um avanço na consolidação de um modelo de planejamento urbano mais eficiente, adaptado às especificidades locais e alinhado às melhores práticas nacionais e internacionais.

As revisões foram fundamentadas em estudos técnicos e no acompanhamento da aplicação prática da Lei nº 7.915/2021 desde sua promulgação, identificando pontos que necessitavam de maior clareza conceitual, ajustes de parâmetros e adequações metodológicas para garantir maior coerência entre o planejamento estratégico e a execução cotidiana.

O conjunto de propostas está fortemente ancorado em conceitos-chave do urbanismo contemporâneo:

- > Cidade compacta – prioriza o adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura, reduzindo a pressão sobre áreas periféricas e áreas de preservação, otimizando investimentos públicos e aumentando a vitalidade urbana.
- > Cidade conectada: promove a integração física e funcional entre bairros, usos e modais de transporte, incentivando a mobilidade ativa e o transporte coletivo como eixos estruturantes do desenvolvimento.
- > Cidade coordenada: assegura coerência entre zoneamento, índices urbanísticos, instrumentos de gestão e políticas setoriais (habitação, mobilidade, meio ambiente), garantindo um ordenamento urbano integrado e sustentável.
- > Estratégia DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável): direciona a ocupação para áreas servidas por transporte público e infraestrutura adequada, combinando usos residenciais, comerciais e institucionais para reduzir deslocamentos e incentivar a convivência urbana.

No âmbito operacional, as propostas corrigem ambiguidades (como na definição de pilotis e contagem de gabarito em terrenos irregulares), ajustam parâmetros urbanísticos (como vagas de estacionamento e afastamentos) e incorporam instrumentos inovadores, como Zonas de Urbanização Específica e flexibilização de índices para áreas consolidadas.

Essas medidas, além de facilitar a aprovação e fiscalização de projetos, estimulam a reocupação de áreas centrais e bairros históricos, combatem a ociosidade de imóveis, ampliam a oferta de habitação em localizações estratégicas e favorecem a instalação de novos empreendimentos industriais e comerciais em áreas adequadas. O resultado esperado é uma cidade mais funcional, com maior diversidade de usos, melhor aproveitamento da infraestrutura existente e maior competitividade econômica.





O alinhamento das alterações com os princípios de cidade compacta, conectada e coordenada garante que o Plano Diretor deixe de ser apenas um conjunto de normas e se consolide como um instrumento vivo de gestão urbana, capaz de responder com agilidade e precisão às demandas emergentes. A aplicação da estratégia DOTS e a modernização dos índices e parâmetros urbanísticos fortalecem a integração entre mobilidade, uso do solo e desenvolvimento econômico, criando condições para um crescimento sustentável e equilibrado.

Assim, as mudanças propostas não apenas corrigem fragilidades técnicas, mas reposicionam o Plano Diretor como ferramenta central para a transformação urbana planejada de Cachoeiro de Itapemirim, reforçando seu papel como cidade que preserva sua identidade, valoriza seu território e prepara-se para enfrentar os desafios do futuro.





EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL:

CARLA RAMOS PRUCOLI
Arquiteta e Urbanista

EDUARDO TRÉS MENDES
Arquiteto e Urbanista

LEANDRO QUEIROZ DI GIORGIO
Arquiteto e Urbanista

MARCUS VINICIUS RESSINGUIER MASSON
Técnico em Edificações

VICTOR GALVÃO RABBI
Advogado



MENSAGEM

Sr. Presidente,
Srs. Vereadores,

Estamos encaminhando para apreciação dessa Douta Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 029/2025 (nº do Executivo Municipal), em anexo, que **DISPÕE SOBRE A REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, APROVADO PELA LEI Nº 7.915, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021.**

A medida cumpre exigência do disposto no artigo 338 da referida Lei, onde está prevista a responsabilidade do Chefe do Poder Executivo em iniciar o processo de revisão intermediária do Plano Diretor Municipal com o propósito de adequá-lo à realidade e circunstâncias atuais da dinâmica de desenvolvimento da cidade.

Consta que os procedimentos formais de revisão foram devidamente cumpridos, havendo registro da realização de audiências públicas, envolvendo as diversas regiões do Município e segmentos da sociedade, com possibilidade efetiva de conhecer a manifestação da equipe técnica sobre as necessidades de alteração, e contribuir apresentando sugestões, tudo no sentido de que o Plano Diretor Municipal cumpra sua finalidade que é "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem estar equânime de todos os seus habitantes" (art. 2º - PDM).

Além disso, consta justificativa técnica que dá embasamento para as alterações propostas, as quais constituem avanço na consolidação de um modelo de planejamento urbano mais eficiente, adaptado às especificidades locais e alinhado às melhores práticas nacionais e internacionais, em relação ao ordenamento da cidade.

Em resultado, surgiram as disposições constantes do presente projeto de lei, cuja aprovação por essa Casa Legislativa, contribuirá para a necessária atualização do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, razão pela qual, solicitamos que seja apreciado em REGIME DE URGÊNCIA.

Atenciosamente,

THEODORICO DE ASSIS FERRAÇO
Prefeito Municipal

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Cachoeiro de Itapemirim/ES, 01 de setembro de 2025.

OF/GAP/Nº 381/2025

A Sua Senhoria,
O Senhor **ALEXANDRE VALDO MAITAN**
Presidente da Câmara Municipal
Nesta

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando para apreciação dessa Douta Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 029/2025 (nº do Executivo Municipal), em anexo, que **DISPÕE SOBRE A REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, APROVADO PELA LEI Nº 7.915, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021.**

A medida cumpre exigência do disposto no artigo 338 da referida Lei, onde está prevista a responsabilidade do Chefe do Poder Executivo em iniciar o processo de revisão intermediária do Plano Diretor Municipal com o propósito de adequá-lo à realidade e circunstâncias atuais da dinâmica de desenvolvimento da cidade.

Consta que os procedimentos formais de revisão foram devidamente cumpridos, havendo registro da realização de audiências públicas, envolvendo as diversas regiões do Município e segmentos da sociedade, com possibilidade efetiva de conhecer a manifestação da equipe técnica sobre as necessidades de alteração, e contribuir apresentando sugestões, tudo no sentido de que o Plano Diretor Municipal cumpra sua finalidade que é "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem estar equânime de todos os seus habitantes" (art. 2º - PDM).

Além disso, consta justificativa técnica que dá embasamento para as alterações propostas, as quais constituem avanço na consolidação de um modelo de planejamento urbano mais eficiente, adaptado às especificidades locais e alinhado às melhores práticas nacionais e internacionais, em relação ao ordenamento da cidade.

Em resultado, surgiram as disposições constantes do presente projeto de lei, cuja aprovação por essa Casa Legislativa, contribuirá para a necessária atualização do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, razão pela qual, solicitamos que seja apreciado em REGIME DE URGÊNCIA.

Cordiais Saudações,

THEODORICO DE ASSIS FERRAÇO
Prefeito Municipal

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350030003200340031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

