

LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021

INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CARIACICA, DEFINE OS ZONEAMENTOS URBANOS E RURAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º *O Plano Diretor Municipal de Cariacica é o instrumento global de planejamento municipal e de implementação da política de desenvolvimento territorial, social, econômico e ambiental do Município de Cariacica, em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal e da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e [Lei Orgânica Municipal](#), sendo vinculante para todos os agentes públicos e privados. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

§ 1º O Plano Plurianual Anual (PPA), a lei de diretrizes orçamentárias e a lei do orçamento municipal incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei.

§ 2º O Plano Diretor Municipal de Cariacica foi concebido a partir da compreensão do Município como um todo, incluindo as áreas urbanas e rurais.

§ 3º *O Plano Diretor Municipal de Cariacica é compatível com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUÍ) da Região Metropolitana da Grande Vitória conforme previsto pelo Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089/2015). ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

§ 4º *O Plano Diretor Municipal de Cariacica considerou as diretrizes do Plano Diretor de Águas Pluviais e do Plano de Redução de Risco Geológicos para o planejamento da cidade frente ao novo cenário de mudanças climáticas. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

TÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 2º São princípios do Plano Diretor Municipal de Cariacica e da política de desenvolvimento e gestão territorial e urbana do Município de Cariacica:

- I - O direito à cidade sustentável;
- II - a função social da cidade;
- III - a função social da propriedade;
- IV - a gestão democrática e participativa da cidade;

V - equidade.

Art. 3º O direito à cidade sustentável, entendido como garantia das condições para que o desenvolvimento municipal seja socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visa à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, com a prevalência da inclusão social e redução das desigualdades.

Art. 4º A função social da cidade entendida como a garantia de que todas as pessoas do Município de Cariacica tenham acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, aos serviços e equipamentos públicos, infraestrutura urbana, à mobilidade e ao transporte público com acessibilidade, sejam eles moradores de áreas urbanas e rurais.

Art. 5º A função social da propriedade será cumprida quando atender às diretrizes da política urbana e exigências para a organização do território de Cariacica expressas nesta Lei.

Parágrafo único. As diretrizes da política urbana a que se refere o caput deste artigo são aquelas contidas nesta Lei e as descritas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades.

Art. 6º A gestão democrática e participativa tem por objetivo garantir a participação da sociedade na implantação da política urbana, desde a concepção de planos, programas e projetos, até sua execução e acompanhamento.

Parágrafo único. A gestão democrática e participativa deverá vincular o desenvolvimento do Município de Cariacica às práticas do planejamento territorial e urbano, integrando, obrigatoriamente, as diretrizes e exigências desta lei às políticas setoriais.

Art. 7º O princípio da equidade será cumprido quando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais forem respeitadas pela legislação e, na implementação da política urbana, todas as disposições legais forem interpretadas e aplicadas de forma a reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo deste município devendo atender os seguintes objetivos, da construção de uma sociedade livre, justa e solidária.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 8º São objetivos gerais a serem alcançados através da implementação do Plano Diretor Municipal de Cariacica:

I - A participação da sociedade nos processos de planejamento e de gestão territorial e urbana;

II - a indicação de instâncias de controle social para acompanhamento da execução da política urbana;

III - a integração de políticas públicas com base na compreensão das dinâmicas sociais, ambientais, econômicas e culturais locais, considerando as diferenças internas do Município e sua inserção na região;

IV - a utilização sustentável do território municipal, de acordo com as orientações para localização, e funcionamento das atividades econômicas e demais usos, e de acordo com as orientações para ocupação do solo urbano;

V - o saneamento ambiental, através da universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, à coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;

VI - a aplicação de instrumentos que possibilitem a gestão social da valorização da terra urbana, previstos no Estatuto da Cidade;

VII - combater a especulação imobiliária;

VIII - preservar e conservar o patrimônio de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

IX - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas irregulares ocupadas por população de baixa renda;

X - promover a acessibilidade universal, garantindo o acesso de todos os cidadãos, incluso aqui os de necessidades especiais, a qualquer ponto do território, através da rede viária e do sistema de transporte coletivo.

TÍTULO III DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I TEMAS PRIORITÁRIOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CARIACICA

Art. 9º A política de desenvolvimento do Município de Cariacica, em todos os seus aspectos multidisciplinares deverá ser orientada com base em diretrizes sustentáveis estabelecendo formas de desenvolvimento fundamentadas na responsabilidade social, ambiental, econômica, cultural e política de maneira a contemplar as gerações presentes e as futuras, respeitando as especificidades locais e buscando a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida de todos.

Art. 10 Com base nas características locais e nos objetivos da política de ordenamento territorial do Município ficam definidos os seguintes temas prioritários do Plano Diretor Municipal de Cariacica:

I - Desenvolvimento Econômico e Regional;

II - Desenvolvimento Social e Habitação;

III - Patrimônio Ambiental;

IV - Patrimônio Arquitetônico;

V - Mobilidade e acessibilidade;

VI - Desenvolvimento Territorial.

VII – *Sustentabilidade Ambiental e Resiliência Climática* ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VIII – *Gestão Inteligente do Território* ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

CAPÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E REGIONAL

Art. 11 A promoção do desenvolvimento econômico e regional em Cariacica deverá articular as políticas de desenvolvimento territorial e ambiental para a redução das desigualdades sociais e melhoria da qualidade de vida do Município.

Art. 12 São diretrizes para a promoção do desenvolvimento socioeconômico e regional no município de Cariacica:

I - A integração com a economia regional;

II - o fortalecimento da identidade econômica local;

III - a ampliação de parcerias e convênios de interesse da Cidade e viabilização de financiamentos e programas de assistência técnica nacional e internacional;

IV - o incentivo ao empreendedorismo, fortalecendo os pequenos negócios, e qualificação gerencial do empresariado;

V - o aumento da capacidade de investimento do setor público pelo incremento da arrecadação tributária e a eficiência da administração pública;

VI - a formação e qualificação de Mão de obra;

VII - a articulação metropolitana para a mediação e resolução dos problemas de natureza municipal e ações de cooperação para o desenvolvimento econômico;

VIII - a articulação entre as políticas econômica, ambiental, urbana e social;

IX - a descentralização das atividades de comércio, de serviço e institucionais para o fortalecimento da economia local e melhor atendimento à população;

X - a indução de distribuição mais equitativa das empresas no território urbano, buscando configuração mais equilibrada do espaço, das possibilidades de acesso da população e do mercado de trabalho;

XI - a orientação das ações econômicas municipais a partir de um planejamento articulado e sistemático;

XII - o estímulo e apoio ao acesso e ao desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelos micros e pequenos empreendedores e cooperativas;

XIII - a compatibilização do crescimento econômico com justiça social, desenvolvimento social, cultural e equilíbrio social;

XIV - a priorização da dinamização das atividades econômicas, considerando a inserção metropolitana, tendo em vista os eixos rodoviários e ferroviários que atravessam o Município e, suas características ambientais peculiares, estimulando e apoiando tanto as potencialidades articuladas às funções que envolvam a logística de transporte, como também as de artesanato, agroindústria, com destaque para o turismo cultural, agro e eco turismo;

XV - o investimento em infraestrutura nos setores de transporte coletivo e acessibilidade de cargas;

XVI - o fortalecimento da posição de Cariacica como polo regional de comércio e prestação de serviço, e sua inserção polarizada nas áreas de educação, saúde, cultura e lazer;

XVII - a inserção de Cariacica nos circuitos e rotas do turismo ecológico, rural, cultural e de esporte de aventura.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA DE PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Art. 13 A política municipal de meio ambiente tem por objetivo a promoção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, como um bem comum de toda a população e essencial à vida sadia, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as atuais e futuras gerações, atendidas as seguintes diretrizes gerais:

I - A reserva e recuperação da qualidade do meio ambiente;

II - a garantia efetiva da participação da população na defesa e preservação do meio ambiente;

III - o planejamento e a fiscalização do uso dos recursos ambientais;

IV - a adoção de políticas de disciplinamento do uso do solo, do subsolo, da água e do ar que visem o desenvolvimento sustentável do município;

V - a promoção e a articulação das ações educativas voltadas às atividades de proteção, recuperação e melhoria socioambiental, potencializando a Educação Ambiental focada nas mudanças sociais e ambientais;

VI - a promoção e a redução dos riscos socioambientais;

VII - o incentivo a adoção de padrões de comportamento destinados à prevenção e à proteção de danos ambientais ou que visem à restauração do meio ambiente degradado;

VIII - a gestão dos recursos hídricos do Município de forma integrada à política de uso do solo e do meio ambiente;

IX - o monitoramento e o controle das atividades potencialmente ou efetivamente geradoras de impacto no meio ambiente;

X - a compatibilidade das políticas de desenvolvimento econômico e social com a política de preservação e a promoção de qualidade do meio ambiente;

XI - a definição de áreas prioritárias para a ação governamental com vistas à preservação e à promoção da qualidade do meio ambiente;

XII - a universalização dos serviços de saneamento básico, abastecimento de água potável e coleta de resíduos sólidos no Município;

XIII - a garantia da implantação de áreas verdes, de convívio e lazer para a comunidade;

XIV - a identificação e delimitação das áreas ambientalmente frágeis e aquelas dotadas de potencial de exploração agrícola para desencadear e manter o processo permanente de planejamento ambiental e apoio à economia rural;

XV - a superação dos conflitos ambientais gerados pelo atual padrão de uso e ocupação do solo para garantir a sobrevivência e a permanência de populações tradicionais no território com qualidade e justiça social.

XVI - *A promoção da resiliência urbana e adaptação às mudanças climáticas, por meio do planejamento integrado e da implementação de soluções inteligentes, visando a proteção de ecossistemas, infraestruturas e comunidades contra eventos climáticos extremos. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

XVII - *O estímulo à sustentabilidade urbana, por meio da adoção de práticas e tecnologias que promovam a eficiência energética, a economia circular e a redução de emissões, incentivando a construção civil sustentável, a mobilidade verde e a gestão eficiente dos recursos naturais. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 14 A política municipal de proteção ao patrimônio histórico e cultural objetiva a preservação e valorização deste patrimônio a partir de suas manifestações materiais e imateriais, atendendo as seguintes diretrizes:

- I - A preservação e a valorização do patrimônio histórico e cultural;
- II - a fiscalização e a manutenção do patrimônio histórico e cultural;
- III - a garantia da efetiva participação da população na defesa e preservação do patrimônio histórico e cultural;
- IV - o fortalecimento das atividades culturais com vistas ao desenvolvimento socioeconômico;
- V - o incentivo à recuperação, à conservação e à restauração dos imóveis históricos;
- VI - o monitoramento e o controle das atividades potencialmente ou efetivamente geradoras de impacto nas áreas de preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural;
- VII - a definição das áreas prioritárias para a ação governamental com vistas à preservação e à promoção do patrimônio histórico e cultural;
- VIII - o fortalecimento da identidade do Município, cultural, histórica, paisagística, como meio de ampliar o caráter de cidadania, gerando, como consequência atividades turísticas;
- IX - o incentivo à adoção de padrões de comportamento destinados à prevenção e a proteção de danos ao patrimônio histórico e cultural.

CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 15 A Política Municipal de Mobilidade visa articular integralmente os componentes estruturados da mobilidade de forma eficiente, segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável a fim de garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos locais de trabalho, residência, espaços públicos, equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

Art. 16 São diretrizes da Política de Mobilidade do Município de Cariacica:

I - A integração das políticas de mobilidade às políticas de desenvolvimento territorial e ambiental;

II - a busca de maior integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte e a melhoria das condições do sistema viário municipal;

III - o desenvolvimento do sistema cicloviário do Município;

IV - o apoio e o incentivo aos modais não motorizados de transporte;

V - a ampliação e a adequação do sistema viário às demandas presentes e provisões futuras;

VI - a consolidação dos eixos de dinamização como zonas lineares de integração com as demais zonas e como polos de atendimento de comércio, serviços e indústrias;

VII - o estímulo à adoção de novas modalidades de transporte coletivo;

VIII - a adequação do sistema viário municipal ao atendimento às pessoas com deficiência e ou com mobilidade reduzida;

IX - a implantação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de forma integrada às demais políticas de desenvolvimento do Município,

X - elaboração do Plano Diretor Viário de Cariacica;

XI - a promoção de exigência de Estudos de Impacto de Vizinhança na implantação de empreendimentos geradores de tráfego;

XII - a garantia efetiva da participação da população na política de mobilidade e acessibilidade do Município.

CAPÍTULO VI DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 17 A Política de Desenvolvimento Territorial do Município visa o direito à cidade, o cumprimento da função social da propriedade. A justa distribuição dos serviços públicos, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, a ordenação do uso e da ocupação do solo e da produção do espaço urbano e rural, inclusive as áreas de expansão e preservação do patrimônio ambiental e cultural, mediante gestão participativa.

Art. 18 São diretrizes da Política de Desenvolvimento Territorial do Município de Cariacica:

I - A promoção do desenvolvimento sustentável do Município, compreendendo a garantia do direito a terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, à mobilidade e acessibilidade e aos serviços públicos para as gerações presentes e futuras;

II - o norteamento da definição do uso e ocupação do solo urbano e rural pelas características físicas, sociais e econômicas do Município de Cariacica;

III - o estabelecimento da política de investimentos, baseada na qualidade e universalização do acesso aos serviços públicos;

IV - a promoção da participação popular no controle da elaboração, implementação e monitoramento da execução orçamentária e das prioridades do Plano Diretor Municipal de Cariacica, bem como de planos, programas e projetos de interesse local;

V - a indução da estruturação do processo de ocupação de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura, e estimulando a ampliação da infraestrutura nos loteamentos implantados;

VI - a promoção de ações para a redução do déficit habitacional, de infraestrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos municipais;

VII - a ampliação e promoção de formas de participação da iniciativa privada em empreendimentos de interesse público, bem como do cidadão, no processo de construção da cidade;

VIII - a contenção do avanço da malha urbana sobre o ambiente rural;

IX - a implementação de um Sistema Municipal de Desenvolvimento Territorial, com atribuições de forma a incorporar as especificidades locais no processo de gestão e revisão do Plano Diretor Municipal de Cariacica, de modo participativo e democrático;

X - a repressão de implantação de loteamentos clandestinos ou irregulares;

XI - a garantia da qualidade ambiental do espaço construído, através de exigências que observem e estabeleçam o equilíbrio térmico e a salubridade natural;

XII - a promoção da proteção do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

XIII - a elaboração e implementação de planos, propostas, projetos, e atividades relativas à Política Habitacional Municipal;

XIV - a promoção das atividades conjuntas de proteção e educação ambiental nos programas habitacionais com vistas à preservação dos mananciais de água e a não ocupação de áreas de risco e de espaços destinados ao uso comum da população;

XV - a conservação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;

XVI - a captação de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, ampliando a destinação dos recursos para enfrentamento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo;

XVII - a aplicação de instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001 para a implementação dos programas, projetos e ações estratégicas e das políticas fundiárias; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

XVIII - a promoção da regularidade fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas

especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificações, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIX - a consideração na realidade de projetos habitacionais para atender à demanda da população de baixa renda as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;

XX - a priorização no atendimento da população de baixa renda que ocupa áreas de risco para a vida ou saúde, insalubres e de preservação ambiental;

XXI - a priorização nas reurbanizações de assentamentos habitacionais de baixa renda em sua localização original, salvo nos casos em que ocuparem áreas de risco para a vida ou saúde, insalubres e de preservação ambiental;

XXII - a garantia de reservas de áreas para assentamento de habitação de interesse social para famílias de baixa renda;

XXIII - o desenvolvimento de programas da melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitação de interesse social, bem como de assentamentos informais e precários, mediante programas de geração de emprego, trabalho e renda, valorização do espaço público destinado ao lazer, à cultura, aos esportes, e implantação de equipamentos comunitários;

XXIV - a realização de parcerias com universidades e institutos de pesquisas para o desenvolvimento de programas, planos e projetos de desenvolvimento territorial;

XXV - a implantação e a modernização de sistema de informações georreferenciadas, garantindo o processo permanente de planejamento e gestão urbana;

XXVI - manutenção e atualização do mapeamento de uso e ocupação do solo do Município;

XXVII - a revisão e atualização das leis relacionadas ao conteúdo deste Plano para sua melhor adequação;

XXVIII - a promoção da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de desenvolvimento territorial;

XXIX - a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XXX - o aperfeiçoamento do planejamento e da gestão urbana e territorial de Cariacica para a melhor integração das políticas setoriais.

XXXI - Tornar o território de Cariacica mais resiliente e adaptável aos impactos das mudanças climáticas, como eventos extremos, inundações, deslizamentos e ondas de calor, considerando no planejamento e gestão territorial a mitigação de riscos e a adaptação a esses cenários. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

XXXII - Modernizar a gestão do município, utilizando tecnologias e dados para otimizar os serviços, a tomada de decisões e a interação com a população, garantindo uma gestão inteligente para aumentar a eficiência, a transparência e a qualidade de vida dos munícipes. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

TÍTULO IV PLANEJAMENTO, GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

CAPÍTULO I DO PLANEJAMENTO DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 19 O planejamento e a gestão democrática e participativa são meios pelos quais o Poder Público Municipal garantirá a implementação e o monitoramento do Plano Diretor Municipal de Cariacica com base na instituição de estruturas e processos que favoreçam práticas motivadoras e estimuladoras da cidadania e integração territorial.

Art. 20 São instrumentos de planejamento da gestão municipal:

- I - Conferência Municipal das Cidades;
- II - Assembleias Regionais de Política Urbana e Rural;
- III - Assembleia do Orçamento Participativo;
- IV - Conferências sobre Assuntos de Interesse Municipal;
- V - Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica;
- VI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 21 São instrumentos de participação popular:

- I - Debates;
- II - Audiências Públicas;
- III - Consultas Populares;
- IV - Iniciativa Popular de Projeto de Lei, Programas e Projetos de Desenvolvimento Municipal;
- V - Plebiscito e Referendo.

§ 1º O Debate é um instrumento de discussão de temas específicos, convocado com antecedência e divulgado amplamente, onde a Administração Pública disponibiliza de forma equivalente espaço para participação da população, propiciando de forma democrática o contraditório.

§ 2º A Audiência Pública é um instrumento de participação na Administração Pública de interesse dos cidadãos, direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, visando à legalidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferenciais e opções que conduzirá o Poder Público a uma decisão de aceitação consensual, podendo ser realizada de forma virtual ou presencial, conforme regulamentações vigentes.

§ 3º A Consulta Popular é um instrumento precedido de audiência e debate público objetivando a plena compreensão dos fatos, na qual a Administração Pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado.

§ 4º A iniciativa Popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano deverá atender ao disposto nas Constituições Federal, Estadual e [Lei Orgânica Municipal](#).

§ 5º Plebiscito e Referendo são instruções populares que permitem, por meio da consulta popular, a participação de forma direta dos cidadãos, para proferir decisões que afete os interesses da sociedade, e, serão regulamentados por Lei.

Art. 22 São diretrizes para implementação do planejamento e gestão democrática e participativa:

I - A promoção da transparência e da publicidade das ações de governo, utilizando meios e mecanismos que se mostrem adequados;

II - a incorporação na elaboração e execução do orçamento municipal de programas, projetos e ações que garantam a implementação do Plano Diretor Municipal de Cariacica;

III - a garantia da participação da sociedade na definição das prioridades de investimentos públicos;

IV - a promoção do aperfeiçoamento e a integração dos sistemas de informação sobre o Município para apoiar a implementação das políticas setoriais.

Art. 23 São ações prioritárias para implementação do planejamento e gestão democrática e participativa:

I - Modernizar os sistemas e procedimentos de licenciamento e fiscalização do uso e ocupação do território;

II - fomentar parcerias entre os setores público e privado para a execução dos planos e projetos prioritários de interesses coletivos;

III - realizar Audiências Públicas e Conferências para debater planos e projetos complementares ao Plano Diretor Municipal de Cariacica;

IV - realizar atividades educativas, em diferentes níveis, que contribuam para que a população possa conhecer e compreender melhor a cidade, seus problemas, suas potencialidades e a sua legislação urbanística;

V - implementar programas de capacitação profissional para o aperfeiçoamento dos setores de planejamento e gestão municipal;

VI - descentralizar a gestão territorial para o melhor atendimento das demandas locais, com base nas Unidades Territoriais de Planejamento entendidas nesta lei como correspondentes às Regiões Administrativas instituídas.

Art. 24 Aos cidadãos do Município de Cariacica é assegurado o direito de receber dos órgãos públicos informações, esclarecimentos, examinar os autos e documentos, conforme procedimentos específicos e apresentar alegações escritas.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

Art. 25 O Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica – CMPDC é um órgão deliberativo e consultivo, com regimento próprio, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente, com composição tripartite, paritária, com no mínimo 15 membros titulares, de acordo com os seguintes critérios:

I - A Presidência do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal de Cariacica é exercida pelo Secretário (a) Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente ou seu suplente, com mandato de 02 (dois) anos;

II - A suplência do Secretário (a) de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente será o (a) Subsecretário (a) de Desenvolvimento Urbano;

III - Os membros do conselho não serão remunerados, sendo seus serviços considerados de relevante interesse público;

IV - A nomeação dos membros do Conselho Municipal do Plano Diretor poderá ser feita por portaria da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente;

V - Alterações nas atribuições do Conselho serão regulamentadas por meio de decreto do poder executivo.

Art. 26 São atribuições do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica:

I - Analisar e julgar os recursos de multas, em segunda instância, encaminhados pela JAR-SEMDEC;

II - Debater relatórios anuais de Gestão da Política Urbana e Rural no que couber;

III - Analisar questões relativas à aplicação do Plano Diretor Municipal;

IV - Analisar questões omissas relacionadas à aplicação do Plano Diretor Municipal, Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Regularização de Edificações, entre outras normas relacionadas ao ordenamento territorial;

V - Debater propostas e emitir parecer sobre a proposta de alteração da lei do Plano Diretor Municipal de Cariacica;

VI - Acompanhar a implementação dos objetos e diretrizes do Plano Diretor Municipal de Cariacica, a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano e ambiental;

VII - Debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;

VIII - Acompanhar o planejamento e a implementação da política de desenvolvimento urbano do Município;

IX - Coordenar a ação dos conselhos setoriais do Município, vinculados às políticas urbana e ambiental;

X - Debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

XI - Debater propostas sobre projetos de leis de interesse urbanísticos;

XII - Acompanhar e fiscalizar o acompanhamento das cláusulas contratuais firmadas entre o município e a empresa concessionária dos serviços de tratamento de água e esgoto, de transporte coletivo, de eletricidade e de coleta e destinação do lixo;

XIII - Encaminhar e aprovar anualmente a proposta orçamento do Fundo Municipal de Desenvolvimento territorial e do seu plano de metas;

XIV - Aprovar as contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento territorial;

XV - Dar publicidade às decisões, às análises de contas do Fundo e aos pareceres emitidos através de grande circulação ou de publicação no Diário Oficial municipal.

Parágrafo Único. As deliberações do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica deverão articular e compatibilizar as dos outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração de diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, em especial as de desenvolvimento econômico e regional, patrimônio histórico e cultural, mobilidade e acessibilidade e desenvolvimento territorial, garantindo a participação de toda a municipalidade.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Seção I Das Audiências Públicas

Art. 27 Serão promovidos pelo Poder Executivo Audiências Públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em fase de projeto ou de implementação, suscetíveis de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, ao conforto ou à segurança da população, para os quais serão exigidos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

Art. 28 As audiências públicas poderão ocorrer de forma presencial ou virtual e conforme regulamentação específica.

Seção II Debates

Art. 29 Os Debates serão promovidos pelo Poder Executivo, desde que requeridos até dez dias após a realização da Audiência Pública, mediante solicitação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica ou a requerimento de associações que tenham em seu objetivo a defesa dos interesses na discussão, ou, ainda, por convocação do Poder Público Municipal.

Seção III Das Consultas Populares

Art. 30 A Consulta Popular será promovida pelo Poder Executivo Municipal, mediante solicitação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica, obrigatoriamente, sob pena de nulidade do ato, nos casos de relevante impacto para a cidade na paisagem, cultura e modo de viver da população e adensamento populacional.

Seção IV Da Iniciativa Popular

Art. 31 A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município.

Art. 32 Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Poder Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo máximo de cento e vinte dias contados de sua apresentação.

§ 1º O prazo previsto no caput deste artigo poderá ser prorrogado pelo Chefe do Poder Executivo por mais de um período de sessenta dias, desde que solicitado com a devida justificativa.

§ 2º A proposta e o parecer técnico a que se refere este artigo deverão ser amplamente divulgados para conhecimento público inclusive por meio eletrônico.

Art. 33 A iniciativa de projeto de Lei se dará em conformidade com o que determina o [artigo 55](#) da Lei Orgânica Municipal.

Seção V Do Plebiscito e do Referendo

Art. 34 O Plebiscito e o Referendo serão convocados e realizados com base na legislação federal pertinente.

Seção VI Das Disposições Gerais

Art.35 A convocação para a realização das audiências, debates e consultas públicas deverá ocorrer com a antecedência mínima de quinze dias, por meio de publicação em jornal local de grande circulação, no mínimo duas inserções, afixação de edital em local visível nas repartições públicas e outros meios que o Poder Executivo entender necessários para a ampla divulgação.

Art. 36 Ao final de cada reunião será elaborado relatório consubstanciado nos temas discutidos, que serão anexados ao processo administrativo a que se referem a fim de fundamentar a decisão a ser tomada pelo Poder Público.

Art. 37 O Poder Executivo Municipal regulamentará, através de Decreto, os procedimentos para a realização das audiências públicas, debates e consulta pública, no prazo de cento e oitenta dias da publicação desta lei.

TÍTULO V DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38 A política territorial de Cariacica objetiva o planejamento e desenvolvimento da cidade e distribuição espacial de seus usos e atividades de forma a atender todo o Município.

Art. 39 São diretrizes do Ordenamento Territorial:

I - A contenção do avanço da malha urbana sobre a área rural do Município;

II - o adensamento das áreas urbanas existentes, com o melhor aproveitamento possível de infraestrutura instalada, controlando o adensamento em áreas com infraestrutura saturada;

III - o dinamismo das atividades econômicas de modo sustentável e integrado aos aspectos socioambientais;

IV - a garantia da multiplicidade de usos nas diversas partes do território do Município, visando estimular a instalação de atividades econômicas de comércio, serviços e indústrias, compatíveis com a capacidade da infraestrutura urbana, contribuindo para a redução dos deslocamentos;

V - a preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

VI - a compatibilização do ordenamento territorial à malha viária existente e às futuras ampliações, favorecendo a mobilidade por meios não motorizados;

VII - a regulação das atividades incomodas e empreendimentos de impacto social, ambiental, econômico e urbanístico;

VIII - o estímulo da consolidação de uma referência de área central para o município;

IX - a promoção do desenvolvimento socioambiental das regiões menos favorecidas pela infraestrutura e serviços urbanos;

X - a promoção da regulamentação urbanística e territorial;

XI - a indicação dos usos que se pretende permitir em cada área da cidade.

XII - a adaptação da cidade às mudanças climáticas ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

XIII - adoção de tecnologias para diagnóstico, controle e fiscalização do território de forma mais eficiente e integrada com os diversos setores da gestão pública. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

CAPÍTULO II DO PERÍMETRO URBANO

-

Art. 40 Altera a delimitação do Perímetro Urbano conforme Anexo I desta Lei Complementar, que passa a vigorar a partir da sua publicação. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 41 O Macrozoneamento do território consiste na divisão do Município em unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política urbana, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

Art. 42 O Macrozoneamento do Município de Cariacica fica dividido em onze macrozonas, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial, mapa de macrozoneamento.

Art. 43 Compõe o macrozoneamento do Município de Cariacica as seguintes macrozonas:

- I - Macrozona de Integração Rural – MIR;
- II - Macrozona de Proteção Ambiental – MPA;
- III - Macrozona de Produção Sustentável – MPS;
- IV - Macrozona de Transição e Amortecimento– MZTA;
- V - Macrozona de Desenvolvimento Social – MDS;
- VI - Macrozona de Desenvolvimento Regional – MZDR;
- VII - Macrozona de Interesse de Preservação – MIP;
- VIII - Macrozona de Ocupação Limitada – MZOL
- IX - Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU;
- X - Macrozona de Desenvolvimento Metropolitano – MDM.
- XI - Macrozona de Expansão Urbana - MZEU

Seção II Macrozona de Integração Rural

Art. 44 A Macrozona de Integração Rural - MIR corresponde à área localizada fora do perímetro urbano na porção extremo oeste do município, separada do restante do território pela Reserva Biológica de Duas Bocas, caracterizada pela baixa densidade populacional, apresenta uma baixa integração com as demais macrozonas e mantém relação mais intensa com os municípios limítrofes da Região Serrana do Estado.

Art. 45 Constituem os objetivos da Macrozona de Integração Rural:

- I - Promover uma maior integração com as demais regiões do Município;
- II - incentivar as atividades voltadas ao agro turismo, e à agricultura familiar com base na produção orgânica;
- III - promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- IV - promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- V - promover a proteção dos mananciais;
- VI - qualificar os acessos a essa macrozona.

Seção III Macrozona de Proteção Ambiental

Art. 46 A Macrozona de Proteção Ambiental – MPA corresponde às áreas do território com grandes extensões de vegetação natural da Mata Atlântica, preservadas, sobretudo pela consolidação das Unidades de Conservação de Proteção

Integral no perímetro rural do município, e na faixa litorânea pela Unidade de Conservação de Uso Sustentável, RDS do Manguezal de Cariacica.

Art. 47 Constituem os objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental:

I - Promover a preservação de Fragmentos de Vegetação natural da Mata Atlântica;

II - preservar e promover a conexão entre fragmentos de vegetação com a formação de corredores ecológicos;

III - proteger as espécies ameaçadas de extinção no âmbito regional e nacional;

IV - contribuir para a preservação, conservação e a restauração da diversidade de ecossistemas naturais;

V - promover a proteção dos recursos hídricos.

Seção IV Macrozona de Produção Sustentável

Art. 48 A Macrozona de Produção Sustentável – MPS corresponde às áreas do território localizadas no perímetro rural, onde estão concentradas as comunidades rurais e as atividades de uso da terra voltadas predominantemente à produção agrícola e pecuária.

Art. 49 Constituem os objetivos da Macrozona De Produção Sustentável:

I - Incentivar e qualificar as atividades voltadas à agricultura, à pecuária, ao turismo cultural local, ecoturismo e o beneficiamento da produção orgânica;

II - promover o desenvolvimento econômico sustentável aliado ao desenvolvimento das comunidades locais;

III - promover o uso racional dos recursos naturais e a proteção dos mananciais;

IV - recuperar áreas ambientalmente degradadas.

Seção V Macrozona de Transição e Amortecimento

Art. 50 A Macrozona de Transição e Amortecimento - MZTA corresponde às áreas no município localizadas na faixa de transição entre o ambiente rural e urbano, caracterizadas pela baixa ocupação demográfica na porção nordeste, no entorno do manguezal de Cariacica e porção sul com limite para o Rio Formate.

Art. 51 Constituem os objetivos da Macrozona de Transição:

I - Conter o avanço da malha urbana sobre a área rural;

II - promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

III - incentivar as atividades voltadas à agricultura, pecuária, bem como a ocupação na forma de chácaras.

IV - promover a proteção dos mananciais e a recuperação de áreas ambientalmente degradadas.

Seção VI Macrozona de Desenvolvimento Social

Art. 52 A Macrozona de Desenvolvimento Social - MDS são porções do território urbano marcadas pelo processo de ocupação não planejada, apresentando problemas sociais de diferentes aspectos. São caracterizadas prioritariamente para o desenvolvimento de políticas públicas voltadas à produção e manutenção de habitação de interesse social.

Art. 53 Constituem os objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Social:

I - Viabilizar áreas destinadas à manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, buscando o cumprimento da função social da propriedade;

II - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

III - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas, e quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

IV - dotar e ou ampliar estas áreas com infraestrutura básica, equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércios;

V - promover política específica de desenvolvimento socioeconômico e ambiental.

VI - dinamizar atividades de comércio e de serviço local.

Seção VII Macrozona de Desenvolvimento Regional

Art. 54 A Macrozona de Desenvolvimento Regional - MZDR corresponde a grandes áreas com localização estratégica, com baixa densidade de ocupação, afastadas dos centros urbanos, localizadas também ao longo da Rodovia BR 101, destinadas à implantação de empreendimentos de grande porte e abrangência regional de serviços.

Art. 55 Constituem os objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Regional:

I - Promover o desenvolvimento econômico de abrangência regional, priorizando atividades industriais e de logística;

II - garantir o desenvolvimento econômico aliado à preservação do patrimônio ambiental, arquitetônico e às dinâmicas da população local;

III - definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local;

IV - promover ações de estruturação viária com vistas à melhoria da mobilidade e acessibilidade urbana.

Seção VIII Macrozona de Interesse de Preservação

Art. 56 A Macrozona de Interesse de Preservação - MIP é marcada pela porção do território onde se encontram populações e edifícios que integram o patrimônio histórico-cultural e arquitetônico do município.

Art. 57 Constituem os objetivos da Macrozona de Interesse de Preservação:

I - Preservar o patrimônio histórico-cultural-arquitetônico, promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;

II - integrar às populações locais às políticas municipais de desenvolvimento socioeconômico;

III - promover a requalificação do território implantando políticas voltadas ao turismo e à valorização da cultura local;

IV - recuperar e preservar as áreas de interesse ambiental;

V - reestruturar e aperfeiçoar o sistema viário e a infraestrutura instalada;

VI - compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características da região e com a disponibilidade futura de infraestrutura urbana.

Seção IX Macrozona de Ocupação Limitada

Art. 58 A Macrozona de Ocupação Limitada - MZOL corresponde às áreas no território marcadas pela insuficiência na infraestrutura urbana, e que por isso necessitam de diretrizes específicas e controle dos processos de dinamização da cidade.

Art. 59 Constituem os objetivos da Macrozona de Ocupação Limitada:

I - Conter o avanço da malha urbana sob as áreas com deficiência de infraestrutura;

II - implementar e qualificar a infraestrutura urbana;

III - promover ações de estruturação viária com vistas a melhoria da mobilidade e acessibilidade na cidade;

IV - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;

V - garantir a multiplicidade de usos.

Seção X Macrozona de Desenvolvimento Urbano

Art. 60 A Macrozona de Desenvolvimento Urbano - MDU é formada por áreas localizadas no entorno das estruturas viárias Rodovia Leste Oeste e Avenida Alice Coutinho, marcadas pela consolidação da malha urbana e presença de infraestrutura que possibilitam a implantação de novos projetos imobiliários e a dinamização da cidade.

Art. 61 Constituem os objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Urbano:

I - Incentivar o adensamento de forma ordenada, garantindo a multiplicidade de uso e a dinamização econômica da cidade;

II - induzir a descentralização dos serviços urbanos, garantindo a mobilidade e o desenvolvimento de novos centros urbanos;

III - aplicar políticas para o desenvolvimento socioambiental, afim de promover a qualidade ambiental e bem estar da população.

Seção XI Macrozona de Desenvolvimento Metropolitano

Art. 62 A Macrozona de Desenvolvimento Metropolitano - MDM encontra-se localizada na porção central do município, ao longo da BR 262, marcada pela influência dos processos metropolitanos e pela presença de equipamentos urbanos significativos para o desenvolvimento e consolidação da Região Metropolitana da Grande Vitória – RMGV.

Art. 63 Constituem os objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Metropolitano:

I - Garantir a mobilidade urbana, estimulando a diversificação das formas modais de transportes;

II - induzir e priorizar o crescimento das atividades de serviços e comércio de abrangência intermunicipal e metropolitana;

III - preservar os locais de interesse ambiental e visual de marcos significativos do município de Cariacica.

IV - estimular a governança metropolitana na promoção de soluções para cidade.

Seção XII Macrozona de Expansão Urbana

Art. 64 A Macrozona de Expansão Urbana - MZEU é formada por áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano.

Art. 65 Constituem os objetivos da Macrozona de Expansão Urbana:

I - Controlar a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente no seu entorno;

II - estimular os usos preferencialmente residenciais e atividades compatíveis com o ambiente rural;

III - Preservar os locais de interesse ambiental e visual de marcos significativos do município de Cariacica.

IV - estimular a implantação de atividades turísticas.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 66 O zoneamento consiste na divisão do território em zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência às características dos ambientes natural e construído.

Art. 67 As Zonas são subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Art. 68 O Zoneamento do Município de Cariacica fica dividido em dezenove tipos de zonas, com trinta e seis subdivisões, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial constante no mapa, Anexo 3 e tabela de índices urbanísticos, Anexo 7:

I - Zona de Preservação Natural – ZPN 1, 2, 3 e 4; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - Zona de Proteção Ambiental – ZPA 1 e 2;

III - Zona Rural de Produção e Dinamização – ZRPD;

IV - Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS;

V - Zona Rural de Produção Sustentável – ZRPS;

VI - Zona Especial de Interesse de Preservação – ZEIP 1 e 2;

VII - Zona de Ocupação Limitada – ZOL 1 e 2;

VIII - Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC;

IX - Zona de Ocupação Preferencial – ZOP 1, 2 e 3;

X - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1, 2 e 3;

XI - Zona Residencial – ZR 1 e 2;

XII - Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional – ZDER 1, 2 e 3;

XIII - Zona Especial de Contenção de Impacto – ZECI;

XIV - Zona de Uso Específico - ZUE;

XV - Eixo de Mobilidade – EM 1, 2, 3, 4 e 5;

XVI - Subcentro - SC;

XVII - Zona Especial Metropolitana - ZEM;

XVIII - Zona de Restrição Urbana – ZRU 1, 2 e 3;

XIX - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA.

XX - Zonas Rural de Integração – ZRI ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

XXI - Zonas Especiais de Resiliência Urbana - ZERU 1, 2 e 3 ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 1º Em caso de imóveis que haja sobreposição de dois ou mais zoneamentos, prevalecerão os zoneamentos na seguinte ordem:

I - ZDER;

II - EM;

III - Zoneamento que sobrepor a maior porção do imóvel.

§ 2º Os casos do § 1º não se aplicam aos zoneamentos ZPA e ZPN, cujas delimitações devem se manter inalteradas.

§ 3º As Zonas Especiais de Resiliência Urbana (ZERU), dispostas no Anexo XIV desta Lei Complementar serão aplicadas a áreas identificadas como de alta vulnerabilidade a alagamentos e outros eventos climáticos extremos. Nessas áreas, serão estabelecidos índices urbanísticos e parâmetros de ocupação do solo diferenciados, que se sobrepõem aos índices do zoneamento em que estejam inseridos os imóveis, visando a mitigação de riscos, a proteção ambiental e a adaptação do território às mudanças climáticas. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 4º Ficam definidas as seguintes Zonas Especiais de Resiliência Urbana: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - ZERU 1 – Bacia do Rio Itanguá ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - ZERU 2 – Bacia do Rio Bubu ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - ZERU 3 – Bacia do Rio Formate ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 5º Para as Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 – ZERU 1, 2 e 3, foram definidos índices urbanísticos específicos que se sobrepõem aos demais zoneamentos com o objetivo de mitigar efeitos de eventos climáticos severos, conforme apontado no Plano Diretor de Águas Urbanas Urbanas e no Plano de Redução de Risco Geológico do Município de Cariacica. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 6º Para as propriedades inseridas no perímetro das Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 (ZERU 1, ZERU 2 e ZERU 3), estabelecem-se os seguintes parâmetros urbanísticos. Estes índices são superiores e prevalecem sobre as determinações dos zoneamentos incidentes nas áreas supracitadas: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - Taxa de Ocupação (TO) máxima: O limite máximo para a Taxa de Ocupação é fixado em 80% (oitenta por cento). ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - Taxa de Permeabilidade (TP) mínima: A área mínima de Taxa de Permeabilidade é determinada em 20% (vinte por cento). ([Dispositivo incluído pela Lei](#)

[Complementar nº 171/2025\).](#)

III - Cota de Soleira de Nível de Acesso (CSNA) mínima: A cota de soleira do pavimento de acesso deve ser estabelecida a, no mínimo, 1,20 (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio da rua lindeira ao acesso principal. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

§ 7º *Para os imóveis localizados nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3, a pavimentação deverá ser executada integralmente com materiais que garantam drenagem eficaz e permeabilidade. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

§ 8º *Fica terminantemente vedada a utilização de pavimentos impermeáveis, incluindo, mas não se limitando, a composições à base de asfalto e outros materiais de baixa ou nula permeabilidade que comprometam a infiltração de águas pluviais no solo nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

§ 9º *A pavimentação de logradouros públicos nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 devem ser executadas integralmente com materiais que garantam drenagem eficaz e permeabilidade. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

§ 10 *O município deverá realizar estudos técnicos para converter áreas públicas de uso livre localizadas nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 em bacias de acumulação. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

Art. 68-A *Em imóveis localizados nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 (ZERU 1, ZERU 2 e ZERU 3) e nas demais zonas de uso, a presença de taludes no lote impõe a observância dos seguintes afastamentos mínimos de qualquer tipo de edificação: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

I - Afastamento da Crista do Talude: Distância mínima de 3,00 (três) metros da crista do talude. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

II - Afastamento da Base do Talude: Distância mínima equivalente a 1,5 (uma vez e meia) a altura total do talude. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

§ 1º *Os afastamentos mínimos estabelecidos nos incisos I e II poderão ser reduzidos, desde que o projeto apresentado contemple: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)*

I - Apresentação de projetos específicos de fundação e contenção da estrutura. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

II - Anexação de laudo técnico de estabilidade do talude, atestando a segurança da intervenção. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

III - Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) do profissional habilitado responsável pela execução e acompanhamento das obras. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

§ 2º *Em casos de intervenções que alterem o relevo no entorno de edificações já existentes ou apenas movimentação de terra não relacionada à edificação, tanto nas Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1, 2 e 3 quanto nos demais zoneamentos, o responsável pela intervenção assumirá integralmente a garantia da estabilidade do talude por meio de laudo técnico de segurança acompanhado de*

documento de responsabilidade técnica pelo laudo e/ou pela execução de contenções com projeto acompanhado de documento de responsabilidade técnica pela execução. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Seção II **Zona de Preservação Natural**

Art. 69 As Zonas de Preservação Natural – ZPN são formadas por áreas com ecossistema natural preservado, localizadas no perímetro rural, na faixa de transição entre o ambiente rural e urbano e faixa litorânea à nordeste do município. Sofrem mínima interferência dos processos urbanos, e estão diretamente associadas às UCs, definidas em conformidade com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº. 9.985, de 18 de julho de 2000, como unidades de proteção integral, unidades de uso sustentável e áreas de Interesse Ambiental para o município. Desempenham a função na conexão de corredores ecológicos entre Unidades de Conservação ou entre fragmentos de Mata Atlântica.

Art. 70 As Zonas de Preservação Natural – ZPN - apresentam como objetivos principais:

I - Contribuir para a manutenção da diversidade biológica e dos recursos genéticos no território nacional e nas águas jurisdicionais;

II - contribuir para a manutenção e implantação de conexões entre Unidades de Conservação (corredores ecológicos) e/ou entre fragmentos de vegetação natural da Mata Atlântica;

III - proteger as espécies ameaçadas de extinção no âmbito regional e nacional;

IV - contribuir para a preservação, conservação e a restauração da diversidade de ecossistemas naturais;

V - contribuir para o desenvolvimento sustentável a partir dos recursos naturais;

VI - contribuir para a utilização dos princípios e práticas de conservação da natureza no processo de desenvolvimento;

VII - proteger paisagens naturais e pouco alteradas de notável beleza cênica;

VIII - proteger as características relevantes de natureza geológica, geomorfológica, espeleológica, arqueológica, paleontológica e cultural;

IX - proteger e recuperar recursos hídricos e edáficos;

X - recuperar ou restaurar ecossistemas degradados;

XI - proporcionar meios e incentivos para atividades de pesquisa científica, estudos e monitoramento ambiental;

XII - valorizar econômica e socialmente a diversidade biológica;

XIII - favorecer condições e promover a educação e interpretação ambiental, a recreação em contato com a natureza e o turismo ecológico;

XIV - proteger os recursos naturais necessários à subsistência de populações tradicionais, respeitando e valorizando seu conhecimento e sua cultura e promovendo-as social e economicamente.

Art. 71 As Zonas de Preservação Natural enquadram-se em três classes, com tipos de proteção a serem alcançados e mantidos com base no Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC:

I - Zona de Preservação Natural Um – ZPN 1;

II - Zona de Preservação Natural Dois – ZPN 2;

III - Zona de Preservação Natural Três – ZPN 3.

IV - Zona de Preservação Natural Quatro – ZPN 4. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Art. 72 As Zonas de Preservação Natural Um – ZPN 1 são constituídas por fragmentos de vegetação natural da Mata Atlântica, inseridas em Unidades de Conservação e áreas adjacentes. As formas de uso assim como a proteção ambiental a ser alcançada para estas áreas ficarão definidas pela categoria das Unidades de Conservação bem como seus respectivos Planos de Manejo.

§ 1º Compõem as Zonas de Preservação Natural Um – ZPN 1 os fragmentos naturais da Mata Atlântica do interior e adjacências das seguintes Unidades de Conservação:

I - REBIO - Reserva Biológica Duas Bocas, (criada pela Lei Estadual nº 2.095/1965 e recategorização pela Lei Estadual nº 4.503/1991);

II - PNM - Parque Natural Municipal do Monte Mochuara (criado pelo [Decreto Municipal nº 031, de 17 de abril de 2007](#));

III - RDS - Reserva de Desenvolvimento Sustentável do Manguezal de Cariacica (criada Municipal pelo [Decreto Nº 77, de 20 de setembro DE 2007](#)).

§ 2º O perímetro das Unidades de Conservação conforme definido em Lei específica de sua criação, inseridas nas Zonas de Preservação Natural I, encontra-se demonstrado no Mapa de Unidades de Conservação, Anexo 4 desta Lei.

Art. 73 As Zonas de Preservação Natural Dois – ZPN 2, estão localizadas nas serras íngremes da área rural do município, e na faixa de transição do perímetro rural e urbano. Formam áreas de especial relevância ambiental espalhadas em ilhas de vegetação florestal da Mata Atlântica. Com a finalidade de assegurar a proteção do patrimônio natural do município e também promover ações visando a conexão das áreas fragmentadas do Corredor Ecológico Duas Bocas - Mestre Álvaro – Parque Natural Mochuara.

Parágrafo único. Compõem as Zonas de Preservação Natural 2 – ZPN 2, as seguintes localidades:

I - Serra Pé de Urubu e Encantado;

II - Vale de Sertão Velho, Paredão de Roda D'água e Serra do Adriano (inseridos na APA do Monte Mochuara);

III - Serras de Azeredo, Roças Velhas e Morro do Óleo (inseridos na APA do Monte Mochuara);

IV - Serras de Maricar, Cachoeirinha e Sabão;

V - Serra do Anil;

Art. 74 As Zonas de Preservao Natural Três – ZPN 3, são formadas por fragmentos de vegetao natural da Mata Atlântica, localizadas em colinas na faixa de transio entre o ambiente rural e urbano, destinadas prioritariamente a cumprir a funo de amortecer os impactos negativos decorrentes da dinamizao urbana.

Art. 74-A As Zonas de Preservao Natural Quatro – ZPN 4 são formadas por fragmentos de vegetao natural da Mata Atlântica localizadas em áreas bastante impactadas por atividades urbanas, possuindo também atividades rurais, destinadas prioritariamente a cumprir a funo de amortecer os impactos negativos decorrentes da dinamizao urbana. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

Art. 74-B São usos permitidos nas Zonas de Preservao Natural 1, 2, 3 e 4: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

I - Atividades do Grupo G4; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

II - Atividades do Grupo G12. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

 1o  permitida na ZPN4 as atividades do grupo G11 ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

 2o As atividades permitidas por essa lei também precisam ser permitidas pelos planos de manejo de eventuais unidades de conservao que existam nas áreas e mediante parecer e anuência do setor ambiental. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar não 171/2025](#)).

Seo III **Zonas de Proteo Ambiental**

Art. 75 As Zonas de Proteo Ambiental – ZPA estão localizadas em perímetro urbano e faixa de transio entre o perímetro urbano e rural, com a funo de proteo, manuteno e recuperao dos aspectos ambientais, ecológicos e paisagísticos do município.

Art. 76 As Zonas de Proteo Ambiental – ZPA – possuem os seguintes objetivos:

I - Preservar e recuperar a vegetao remanescente e seus recursos naturais;

II - resgatar e valorizar a fisiografia e a visualizao dos elementos naturais e paisagísticos do Município;

III - compatibilizar a ocupao urbana com as condioes exigidas para a conservao e melhoria da qualidade ambiental do Município;

IV - recuperar áreas degradadas, livres ou ocupadas, potencializando as suas qualidades materiais para que possam ser incorporadas a unidades de paisagem;

V - promover atividades educacionais sustentáveis e coerentes com as vocações e restrições estabelecidas na leitura da realidade municipal.

Art. 77 As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, ficam classificadas em duas zonas específicas, considerando as áreas a serem preservadas e os objetivos de proteção ambiental a serem alcançados:

I - Zona de Proteção Ambiental Um - ZPA 1,

II - Zona de Proteção Ambiental Dois – ZPA 2.

Art. 78 Zonas de Proteção Ambiental Um – ZPA 1, encontram-se localizadas no perímetro urbano, sendo destinadas prioritariamente à criação e manutenção de Parques Municipais. Áreas com relevantes atributos ambientais naturais que podem sofrer restrições de usos de acordo com a sua função no meio urbano, a exemplo das áreas de manguezais e de áreas no entorno de nascentes e às margens de cursos d'água.

§ 1º São objetivos da ZPA 1:

I - Fomentar a conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados;

II - regulamentar formas de uso compatíveis com a preservação dos recursos naturais;

III - fomentar atividades de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, estimulando a inserção da população nas ações de conservação do meio ambiente.

IV - desenvolver projetos que qualifiquem as paisagens naturais da cidade.

§ 2º Compõem as Zonas de Proteção Ambiental Um, ZPA 1:

I - Parque Natural Municipal do Manguezal de Itanguá (criado pelo [Decreto Municipal Nº 048, de 24 de maio de 2007](#));

II - Parque Cravo e a Rosa;

III - Parque Botânico Lagoa do Vigia (criado pelo [Decreto nº 207, de 09 de dezembro de 2019](#));

IV - Morro da Braspérola.

§ 3º As normas aplicadas às Unidades de Conservação deverão estar submetidas aos respectivos Planos de Manejo, segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC.

Art. 79 As Zonas de Proteção Ambiental Dois – ZPA 2 – são áreas localizadas no perímetro urbano e nas áreas de transição com o perímetro rural, delimitadas sobretudo em função da preservação dos ecossistemas fluviais.

§ 1º Compõem as ZPAs 2:

I - Áreas de Preservação Permanente - APPs de cursos hídricos e nascentes sem ocupação;

II - Canais de drenagem natural, encostas e fragmentos de vegetação associados à conservação do ambiente fluvial.

III - Áreas destinadas à criação e manutenção de Parques Lineares e Hortos Municipais:

- a) Parque Linear da Biquinha;
- b) Parque Linear de São Conrado;
- c) Parque Linear de Santa Bárbara;
- d) Lagoa Espelho D'água.

Art. 80 Para futuras identificações de zonas de proteção ambiental os procedimentos a serem seguidos são os constantes desta Lei e demais Normas Municipais, Estaduais e Federais em vigor.

Art. 80-A São usos permitidos na Zonas de Proteção Ambiental: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

I - Atividades do Grupo G4; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Atividades do Grupo G12. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 1º As atividades permitidas por essa lei também precisam ser permitidas pelos planos de manejo de eventuais unidades de conservação que existam nas áreas e mediante parecer e anuência do setor ambiental. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Seção IV Zona Rural de Produção e Dinamização

Art. 81 São áreas localizadas na região nordeste e sul do Perímetro Rural do município. Situadas em porções mais planas do relevo, concentram propriedades rurais consolidadas, com produção voltada para o uso agrícola e pecuário.

Art. 82 As Zonas Rurais de Produção e Dinamização - ZRPD possuem os seguintes objetivos:

I - implementar e qualificar a infraestrutura necessária para garantir o desenvolvimento rural e o beneficiamento da produção agrícola;

II - promover a conservação e o uso sustentável dos recursos naturais;

III - fomentar ações para a ampliação do conhecimento, capacitação e assistência técnica ao produtor rural;

IV - desenvolver projetos para o cadastramento rural e a produção de informações técnicas, subsidiando planos para aplicação adequada de recursos.

Art. 83 São usos permitidos na Zonas Rurais de Produção e Dinamização:

I - Atividades do Grupo GR 1;

II - Atividades do Grupo GR 2, conforme §1º.

III - Atividades do Grupo GR 3, conforme §2º.

IV - Atividades do Grupo G1, conforme §3º.

V - Atividades do Grupo G4;

VI - Atividades do Grupo G6A;

VII - Atividades do Grupo G10;

VIII - Atividades do Grupo G11;

IX - Atividades do Grupo G12.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas.

Seção V

Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável

Art. 84 Localizadas nos vales do Mochuara, Roças Velhas e Morro do Óleo, e também nas regiões de Roda D'água, Taquaruçu, Boca do Mato e Maricará, formam em comum, zonas na área rural com maior potencialidade para o desenvolvimento de atividades ligadas ao agro turismo, turismo ecológico e turismo cultural.

Art. 85 As Zonas Rurais de Desenvolvimento Sustentável - ZRDS possuem os seguintes objetivos:

I - Valorizar a comunidade local, sua cultura, e o modo de produção familiar;

II - promover a conservação e o uso sustentável dos recursos naturais;

III - criação de estratégias para o desenvolvimento sustentável do turismo, fortalecendo a economia local;

IV - promover a execução de empreendimentos de cunho turístico, de lazer, esporte e de contemplação;

V - definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local, favorecendo a ocupação na forma de chácaras, com um padrão de assentamento de baixa densidade.

Art. 86 São usos permitidos na Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável:

- I - Atividades do Grupo GR 1;
- II - Atividades do Grupo GR 2, conforme §1º.
- III - Atividades do Grupo GR 3, conforme §2º.
- IV - Atividades do Grupo G1, conforme §3º.
- V - Atividades do Grupo G4;
- VI - Atividades do Grupo G6A;
- VII - Atividades do Grupo G10;
- VIII - Atividades do Grupo G11;
- IX - Atividades do Grupo G12.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas.

Art. 87 *Fica redefinido o perímetro do polígono do denominado "Mochuara do Futuro", conforme o Anexo V substituído por esta Lei, na qual a referida área fica classificada como uma Zona de Expansão Agroturística Sustentável - ZEAS, com os seguintes objetivos: ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#))*

I - Valorizar a comunidade local, sua cultura, e o modo de produção familiar; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#))

II - promover a conservação e o uso sustentável dos recursos naturais; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#))

III - criação de estratégias para o desenvolvimento sustentável do turismo, fortalecendo a economia local; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#))

IV - promover a execução de empreendimentos de cunho turístico, de lazer, esporte e de contemplação; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#))

V - regular padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local, estimulando um padrão de assentamento de baixa densidade

que respeite as características locais e que permita o desenvolvimento turístico. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Art. 87-A São usos permitidos na Zona de Expansão Agroturística Sustentável [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

I - Atividades do Grupo GR 1; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Atividades do Grupo GR 2, conforme §1º, 2º e 3º. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

III - Atividades do Grupo GR 3, conforme §2º. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

IV - Atividades do Grupo G1, conforme §3º. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

V - Atividades do Grupo G4; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VI - Atividades do Grupo G10; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VII - Atividades do Grupo G12. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais e turísticas permitidas no zoneamento. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 3º Não serão permitidas construções de edifícios residenciais e ou comerciais com mais de 03 (três) pavimentos [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 4º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Seção VI

Zona Rural de Produção Sustentável

Art. 88 São áreas estabelecidas no entorno das Unidades de Conservação Rebio Duas Bocas e PNM Mochuara. Distribuídas por fazendas da região de Sertão Velho e sítios voltados para produção agrícola local, situados entre os fragmentos de Mata Atlântica das Zonas de Preservação Natural 2.

Art. 89 A Zona Rural de Produção Sustentável - ZRDS possui os seguintes objetivos:

I - Minimizar os impactos negativos no entorno das Unidades de Conservação;

II - promover a recuperação ambiental de áreas degradadas;

III - alinhar o manejo dos recursos naturais e a produção agrícola aos esforços para formação de conectores da Mata Atlântica fragmentada;

IV - promover sistemas de produção alimentar adequadas à conservação dos recursos naturais, fomentando a produção orgânica de base agroecológica;

V - promover a execução de empreendimentos de cunho turístico, de lazer, esporte e de contemplação.

VI - promover a valorização da biodiversidade na produção agrícola e estímulo às experiências locais de uso, conservação e de manejo dos recursos genéticos vegetais e animais.

Art. 90 São usos permitidos na Zona Rural de Produção Sustentável:

I - Atividades do Grupo GR 1;

II - Atividades do Grupo GR 2, conforme §1º.

III - Atividades do Grupo GR 3, conforme §2º.

IV - Atividades do Grupo G1, conforme §3º.

V - Atividades do Grupo G4;

VI - Atividades do Grupo G6A;

VII - Atividades do Grupo G10;

VIII - Atividades do Grupo G11;

IX - Atividades do Grupo G12.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas.

Seção VII **Zona Rural de Integração - ZRI**

Art. 91 A Zona Rural de Integração – ZRI, corresponde à área localizada fora do perímetro urbano, a oeste do Município, separada do restante do território pela Reserva Biológica de Duas Bocas, caracterizada pela baixa densidade populacional.

Apresenta uma baixa integração com as demais macrozonas e mantém relação com os municípios da Região Serrana do Estado.

Art. 92 Constituem os objetivos da Zona de Integração Rural:

- I - Promover uma maior integração com as demais regiões do Município;
- II - incentivar as atividades voltadas ao agroturismo, à agricultura familiar, ao turismo cultural e à agropecuária;
- III - definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local, favorecendo a ocupação na forma de chácaras, com um padrão de assentamento de baixa densidade.

IV - promover o desenvolvimento econômico sustentável;

V - promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

VI - promover a proteção dos mananciais;

VII - qualificar os acessos a essa zona.

Art. 93 São usos permitidos na Zona Rural de Integração - ZRI:

I - Atividades do Grupo GR 1;

II - Atividades do Grupo GR 2, conforme §1º.

III - Atividades do Grupo GR 3, conforme §2º.

IV - Atividades do Grupo G1, conforme §3º.

V - Atividades do Grupo G4;

VI - Atividades do Grupo G6A;

VII - Atividades do Grupo G10;

VIII - Atividades do Grupo G11;

IX - Atividades do Grupo G12.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas.

Seção VIII

Zonas Especiais de Interesse de Preservação

Art. 94 As Zonas Especiais de Interesse de Preservação – ZEIP são áreas destinadas à preservação e valorização do patrimônio cultural em suas diversas manifestações, qual sejam bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, localizadas em perímetro urbano ou rural.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas tombadas ou protegidas por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como ZEIP.

Art. 95 As Zonas Especiais de Interesse de Preservação possuem os seguintes objetivos:

I - Preservar e promover a valorização do patrimônio cultural e suas diversas manifestações no âmbito do Município;

II - valorizar as características históricas, sociais e culturais, a fim de preservar e recuperar a identidade local e sua integração com a comunidade;

III - resgatar e valorizar a fisiografia e a visualização dos elementos naturais e paisagísticos do Município;

IV - compatibilizar a ocupação urbana com as condições exigidas para a conservação do patrimônio cultural, ambiental, histórico, arquitetônico e urbanístico do Município;

V - recuperar áreas degradadas, livres ou ocupadas, potencializando as suas qualidades materiais para que possam ser incorporadas a unidades de paisagem;

VI - incentivar atividades educacionais sustentáveis e coerentes com as vocações e restrições estabelecidas.

Art. 96 As Zonas Especiais de Interesse de Preservação classificam-se em:

I - Zona Especial de Interesse de Preservação Um – ZEIP 1;

II - Zona Especial de Interesse de Preservação Dois – ZEIP 2;

§ 1º A Zona Especial de Interesse de Preservação Um – ZEIP 1 é composta por áreas que possuem especial interesse na preservação da paisagem de elementos naturais ou construídos.

§ 2º São usos permitidos para a Zona Especial de Interesse de Preservação – ZEIP 1:

I - Atividades do Grupo GR1

II - Atividades do Grupo GR2

III - Atividades do Grupo GR3 (residencial + usos permitidos na zona)

IV - Atividades do Grupo G1

V - Atividades do Grupo G4, voltadas para uso cultural, histórico, turístico e de preservação do patrimônio ambiental e arquitetônico;

VI - Atividades do Grupo G5, voltadas para uso cultural, histórico, turístico e de preservação do patrimônio ambiental e arquitetônico;

VII - Atividades do Grupo G12.

§ 3º A Zona Especial de Interesse de Preservação Dois – ZEIP 2 é composta por áreas que apresentam edificações, isoladas ou em conjunto, de relevante interesse histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, além de espaços catalisadores de manifestações culturais e artísticas.

§ 4º São usos permitidos para a Zona Especial de Interesse de Preservação Dois – ZEIP 2, condicionados à deliberação favorável do [Conselho Municipal de Cultura](#) e Conselho Municipal do Plano Diretor:

I - Atividades do Grupo GR1

II - Atividades do Grupo GR2

III - Atividades do Grupo GR3 (residencial + usos permitidos na zona)

IV - Atividades do Grupo G1

V - Atividades do Grupo G4, voltadas para uso cultural, histórico, turístico e de preservação do patrimônio ambiental e arquitetônico;

VI - Atividades do Grupo G5, voltadas para uso cultural, histórico, turístico e de preservação do patrimônio ambiental e arquitetônico;

VII - Atividades do Grupo G12.

Art. 97 Poderão ser aplicados na ZEIP 2 os seguintes instrumentos de política urbana, regulamentados por lei específica:

I - Transferência do potencial construtivo;

II - Incentivos fiscais de IPTU para imóveis tombados;

III - Direito de Preempção.

Seção IX Zona de Ocupação Limitada

Art. 98 As Zonas de Ocupação Limitada – ZOL são áreas dentro do perímetro urbano, que apresentam grande demanda por infraestrutura urbana e que possuem sua ocupação delimitada pelos sistemas viários existentes.

Art. 99 As Zonas de Ocupação Limitada apresentam como objetivos principais:

I - Compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário e com as limitações na oferta de infraestrutura urbana;

II - incentivar a ocupação dos vazios urbanos a partir de melhorias no sistema viário e infraestrutura urbana;

III - prover a área de equipamentos e serviços urbanos e sociais;

IV - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais.

Art. 100 As Zonas de Ocupação Limitada classificam-se em:

I - Zona de Ocupação Limitada Um – ZOL 1;

II - Zona de Ocupação Limitada Dois – ZOL 2;

§ 1º A Zona de Ocupação Limitada Um – ZOL 1, é composta por áreas predominantemente adensadas, onde ainda existe demanda por algum tipo de infraestrutura.

§ 2º São usos permitidos para a Zona de Ocupação Limitada Um – ZOL 1:

I - Atividades do Subgrupo GR 1, GR2 e GR3 – Residencial unifamiliar, multifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1 – Comércio e Serviço local;

III - Atividades dos Subgrupos G4, G5 e G6 – Serviço local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 - Industrial I;

V - Atividades do Subgrupo G8 – Industrial II;

VI - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VII - Atividades do Subgrupo 12 – Turismo.

§ 3º A Zona de Ocupação Limitada Dois – ZOL 2, está localizada próximo à ZOL 1 e é constituída de vazios urbanos, propícios ao adensamento, desde que seja implantada a infraestrutura para atender aos novos empreendimentos.

§ 4º São usos permitidos para as Zonas de Ocupação Limitada Dois – ZOL 2:

I - Atividades dos Subgrupos GR 1, GR2 e GR3 – Residencial unifamiliar, multifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades dos Subgrupos G4, G5 e G6 – Serviço local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 - Industrial I;

V - Atividades do Subgrupo G8 – Industrial II;

VI - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VII - Atividades do Subgrupo 12 – Turismo.

Seção X

Zona Especial de Interesse Comercial

Art. 101 A Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC é uma área central dentro do perímetro urbano, com ocupação consolidada e uso predominantemente misto, comercial e de serviços, dotadas de infraestrutura urbana limitada, a qual necessita de controle do adensamento e o uso, afim de não sobrecarregar a sua capacidade, aliada ao fomento da atividade comercial e aproveitamento sustentável do solo valorizado.

Art. 102 A Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC apresenta como objetivo principal:

I - Estimular o uso misto com a interação de usos residenciais e não residenciais;

II - compatibilizar e adequar o uso e a ocupação do solo em função do sistema viário existente;

III - melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana.

IV - dotar / ampliar os sistemas de infraestrutura básica;

V - investir na recuperação e manutenção dos espaços públicos de uso coletivo;

VI - melhorar as condições de ocupação do solo, em uma área de grande valorização imobiliária.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC compreende a Avenida Expedito Garcia e lotes adjacentes, no bairro Campo Grande.

§ 2º São usos permitidos na Zona Especial de Interesse Comercial – ZEIC:

I - Atividades dos Subgrupos GR 1 e GR3 – Residencial unifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades dos Subgrupos G4 e G5 – Serviço local e municipal;

IV - Atividades dos Subgrupos G7 - Industrial I;

V - Atividades do Subgrupo 12 – Turismo.

Art. 103 Poderão ser aplicados na ZEIC os seguintes instrumentos de política urbana, regulamentados por lei específica:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

II - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;

III - Outorga Onerosa;

IV - Operações Urbanas Consorciadas.

Seção XI **Zona de Ocupação Preferencial**

Art. 104 As Zonas de Ocupação Preferencial – ZOP são áreas localizadas dentro do perímetro urbano, com melhor infraestrutura e uso predominantemente residencial ou comercial, onde se deseja induzir o adensamento ou áreas com previsão de adensamento e expansão em função da localização estratégica, próxima a eixos e áreas de dinamização econômica.

Art. 105 As Zonas de Ocupação Preferencial – ZOP apresentam como objetivo principal:

- I - Induzir a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente;
- II - estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais;
- III - estimular a consolidação de uma área central para o município;
- IV - adensamento de áreas de dinamização econômica;
- V - preservar os locais de interesse ambiental e visual de marcos significativos do município de Cariacica.

Art. 106 As Zonas de Ocupação Preferencial – ZOP classificam-se em:

- I - Zona de Ocupação Preferencial Um – ZOP 1;
- II - Zona de Ocupação Preferencial Dois – ZOP 2;
- III - Zona de Ocupação Preferencial Três – ZOP 3.

§ 1º A Zona de Ocupação Preferencial Um – ZOP 1, é composta por áreas localizadas na porção central consolidada, que possuem a melhor infraestrutura do município e um sistema viário compatível com a indução do adensamento.

§ 2º São usos permitidos para a Zona de Ocupação Preferencial Um – ZOP 1:

- I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;
- II - Atividades dos Subgrupos G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;
- III - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 – Institucional local, municipal e regional;
- IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I;
- V - Atividades do Subgrupo G12 – Turismo.

§ 3º A Zona de Ocupação Preferencial Dois – ZOP 2, é composta de áreas próximas as Zonas de Ocupação Preferencial 1, sujeitas a adensamento em função da infraestrutura disponível e de futuras transformações na estrutura viária.

§ 4º São usos permitidos para as Zonas de Ocupação Preferencial Dois – ZOP 2:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades dos Subgrupos G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 – Institucional local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 e G8 – Industrial I e II;

V - Atividades do Subgrupo G12 – Turismo.

§ 5º A Zona de Ocupação Preferencial Três – ZOP 3 é composta de áreas com baixa densidade de ocupação, com necessidade de melhorias na infraestrutura urbana, apresentando previsão de adensamento e expansão em função da localização estratégica, próxima a eixos e áreas de dinamização econômica.

§ 6º São usos permitidos para a Zona de Ocupação Preferencial Três ZOP 3:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Multifamiliar e Misto;

II - Atividades dos Subgrupos G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 – Institucional local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 e G8 – Industrial I e II;

V - Atividades do Subgrupo G12 – Turismo.

Art. 107 Poderão ser aplicados nas ZOP os seguintes instrumentos de política urbana, regulamentados por lei específica:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

II - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;

III - Outorga Onerosa

IV - Operações Urbanas Consorciadas;

Seção XII Zona Especial de Interesse Social

Art. 108 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas dentro do perímetro urbano que exigem tratamento diferenciado dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, ocupado predominantemente por populações de baixa renda, ou que tenham sido objeto de loteamentos e/ou conjuntos habitacionais irregulares, com ausência ou carência de serviços e infraestrutura urbana, acessibilidade inadequada e que serão destinadas a programas e projetos especiais de urbanização, reurbanização, regularização urbanística e fundiária.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território que deverão ser destinadas prioritariamente à produção e manutenção de

habitação de interesse social.

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, incorporam os espaços urbanos da cidade clandestina favelas, assentamentos urbanos populares, loteamentos irregulares – à cidade legal, visando promover a regularização urbanística e fundiária dessas áreas existentes e consolidadas, assim como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

§ 3º O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os seus agentes executores ou proprietários das obrigações, responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

Art. 109 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS apresentam como objetivo principal:

I - Viabilizar áreas destinadas à manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, buscando o cumprimento da função social da propriedade;

II - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

III - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas, e quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

IV - dotar e ou ampliar estas áreas de infraestrutura básica, equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércios;

V - promover política específica de desenvolvimento socioeconômico e ambiental;

VI - dinamizar atividades de comércio e de serviço local;

VII - impedir a expulsão indireta da população, decorrente de valorização imobiliária das áreas ocupadas, em função das ações de recuperação dos assentamentos precários e dos programas de regularização fundiária.

Art. 110 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS classificam-se em:

I - Zona de Interesse Social Um – ZEIS 1;

II - Zona de Interesse Social Dois – ZEIS 2;

III - Zona de Interesse Social Três – ZEIS 3.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Social Um – ZEIS 1, é composta de áreas públicas ou particulares, ocupadas predominantemente por habitações precárias, população de baixa renda ou assentamentos assemelhados com ocupações em áreas de risco; que apresentem demanda por infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários e possuem acessibilidade inadequada, sendo passíveis de relocação; em relação aos quais haja interesse público em se promover projetos de melhorias urbanísticas, ambientais e de regularização fundiária da posse da terra.

§ 2º São usos permitidos na Zona Especial de Interesse Social Um – ZEIS 1:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1– Comércio e Serviço local;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5– Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I.

§ 3º A Zona Especial de Interesse Social Dois – ZEIS 2, é composta por áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos irregulares ou clandestinos, em relação aos quais há interesse público em se promover a regularização fundiária da posse da terra e/ou a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, além de recuperação ambiental.

§ 4º São usos permitidos na Zona Especial de Interesse Social Dois – ZEIS 2:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1– Comércio e Serviço local;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5– Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I.

§ 5º A Zona Especial de Interesse Social Três – ZEIS 3, é composta por áreas públicas ou particulares, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, destinadas à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social, que deverão ser urbanizadas e dotadas de serviços e equipamentos públicos.

§ 6 São usos permitidos na Zona Especial de Interesse Social Três – ZEIS 3:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1– Comércio e Serviço local;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5– Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I;

V - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral.

§ 7º As áreas definidas como ZEIS 3 devem estar localizadas próximas às demais ZEIS.

Art. 111 O reconhecimento de novas Zonas Especiais de Interesse Social 3 – ZEIS 3 não poderá ocorrer em áreas de risco e de proteção ambiental.

Art. 112 Projetos específicos de melhorias urbanísticas, ambientais e de regularização fundiária para cada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS será elaborado pelo Poder Público, com a participação da população moradora, proprietários e/ou iniciativa privada.

Art. 113 A inclusão de novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS deverá ser realizada através de Lei Municipal específica, de acordo com os artigos desta Lei, podendo ocorrer por solicitação de associações representativas de

moradores ou proprietários através de requerimento ao órgão municipal competente, devendo ser analisada pela equipe técnica municipal, e posteriormente debatida em audiência pública, apreciada pelo Conselho Municipal de Habitação e aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica.

Art. 114 Os projetos de Habitação de Interesse Social – HIS a serem implantados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – deverão atender, prioritariamente, à população residente no Município de Cariacica, respeitando cadastro existente no setor competente.

Parágrafo único. Os projetos mencionados no caput deste artigo deverão ser apresentados ao Conselho Municipal de Habitação.

Art. 115 Os instrumentos da política urbana passíveis de serem aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são:

- I - Concessão de Uso Para Fins de Moradia;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;
- III - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;
- IV - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- V - Direito de Preempção;
- VI - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII - Operações Urbanas Consorciadas.

Seção XIII Zona Especial de Interesse Ambiental

Art. 116 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas dentro do perímetro urbano e em zonas de transição, com ocupações em potenciais áreas de risco e em possíveis áreas de proteção ambiental, que poderão exigir tratamento diferenciado dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano e que, dependendo do caso, serão passíveis de projetos especiais de melhoria urbanística e ambiental, podendo ser necessária a relocação.

Art. 117 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA apresentam como objetivo principal:

- I - Eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas e quando não for possível, remover seus ocupantes;
- II - impedir a valorização imobiliária das áreas, quando comprovadas áreas de risco e/ou de interesse ambiental;
- III - desestimular a ocupação dessas áreas, sendo área de risco ou interesse ambiental;
- IV - promover projetos para recuperação ambiental ou reparação dos riscos, havendo comprovação.

§ 1º São usos permitidos na Zona Especial de Interesse Ambiental, se comprovado o interesse ambiental ou utilidade pública:

- I - Parques lineares;
- II - Parques urbanos;
- III - Áreas de reflorestamento;
- IV - Demais usos permitidos pelas normas ambientais.

§ 2º São usos permitidos, caso não seja área de risco, área de preservação permanente ou restrição ambiental:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1– Comércio e Serviço local.

III - *Atividades do Subgrupo G4 – Institucional local.* ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 3º O setor ambiental competente deverá avaliar a existência ou não de área de preservação permanente, restrição ou risco ambiental, podendo negar a intervenção, aprovar com restrições ou aprovar sem restrições;

§ 4º Nos casos de aprovação com restrições, os setores competentes solicitarão medidas mitigadoras ou limitação de ocupação visando evitar ou reduzir os impactos ou riscos da área fragilizada, de forma a viabilizar a obra solicitada;

§ 5º Somente será emitido o Habite-se à edificação que atender às solicitações citadas no parágrafo anterior.

Seção XIV Zona Residencial

Art. 118 As Zonas Residenciais – ZR são áreas localizadas dentro do perímetro urbano, com ou próximas às áreas de melhor infraestrutura, com ou sem adensamento significativo, caracterizadas e reconhecidas pela predominância do uso residencial, nas quais se pretende a manutenção da vocação residencial.

Art. 119 As Zonas Residenciais – ZR apresentam como objetivo principal:

- I - Estimular os usos residenciais unifamiliares e multifamiliares;
- II - induzir a ocupação urbana;

III - estimular a consolidação de um comércio local, de serviços local e institucional local para atendimento aos moradores, diminuindo a necessidade das viagens e consequentemente evitando o aumento de fluxos nas vias principais.

Art. 120 As Zonas Residenciais – ZR classificam-se em:

- I - Zonas Residenciais Um - ZR 1;
- II - Zona Residencial Dois - ZR 2.

§ 1º As Zonas Residenciais Um ZR 1 caracterizam-se por áreas com ocupação consolidada de predominância residencial, não verticalizadas, e com dinâmica local.

§ 2º São usos permitidos para a Zona Residencial Um – ZR 1:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1 – Comércio e Serviço local;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5 – Institucional local e municipal;
[\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I;

VI - Atividades do Subgrupo G12 – Turismo.

§ 3º As Zonas Residenciais Dois ZR 2 caracterizam-se por áreas não ocupadas, localizadas na porção central consolidada, com vocação para receber empreendimentos residenciais verticalizados.

§ 4º São usos permitidos para a Zona Residencial Dois – ZR 2:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial Unifamiliar, Multifamiliar e Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1 – Comércio e Serviço local;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5 – Institucional local e municipal;
[\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\).](#)

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Industrial I;

V - Atividades do Subgrupo G12 – Turismo.

Art. 121 Poderão ser aplicados nas ZR os seguintes instrumentos de política urbana, regulamentados por lei específica:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

II - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;

III - Outorga Onerosa

IV - Operações Urbanas Consorciadas;

V - Direito de Preempção.

Seção XV

Zona de Desenvolvimento Econômico E Regional

Art. 122 As Zonas de Desenvolvimento Econômico e Regional – ZDER correspondem às áreas dentro do perímetro urbano, com localização estratégica, que apresentem potencial para receber atividades com características especiais, sujeitas à geração de impactos econômicos, sociais, ambientais e urbanísticos, cuja ocupação dependerá da elaboração, pelos responsáveis, de planos específicos do conjunto da área, quanto ao uso e ocupação do solo, bem como respectivos estudos de impacto para prover a área de infraestrutura capaz de recebê-los.

Art. 123 A Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional – ZDER apresenta como objetivo principal:

I - Estimular o desenvolvimento econômico do município de forma integrada aos aspectos sociais e ambientais;

II - promover a integração dos equipamentos a serem instalados e a cidade;

III - estimular a elaboração de planos de ocupação global da respectiva zona, com a previsão de futuras expansões.

Art. 124 As Zonas de Desenvolvimento Econômico e Regional ZDER, classificam-se em:

I - Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Um – ZDER 1;

II - Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Dois – ZDER 2;

III - Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Três – ZDER 3.

§ 1º A Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Um – ZDER 1 é composta de extensas áreas, com baixa densidade de ocupação, com localização estratégica, próximas a eixos de dinamização, sujeitas à futura implantação de infraestrutura.

§ 2º São usos permitidos na Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Um – ZDER 1:

I - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

II - Atividades do Subgrupo G6 e G6A – Institucional regional;

II - A - Atividades do Subgrupo G4 e G5 em imóveis públicos - Institucional local e municipal públicos; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#))

III - Atividades do Subgrupo G7, G8 e G9 - Industrial I, II e III;

IV - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral.

§ 3º A Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Dois – ZDER 2 é composta de áreas já ocupadas por atividades geradoras de impacto ao entorno, consolidadas em locais centrais da cidade.

§ 4º São usos permitidos na Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Dois – ZDER 2:

I - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

II - Atividades do Subgrupo G4, G5, G6 – Institucional local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G7, G8 e G9 - Industrial I, II e III.

IV - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral.

§ 5º A Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Três – ZDER 3 é composta de áreas vazias na porção central da cidade com grande potencial econômico, englobando atividades com características especiais que exercem ou possam vir a exercer impactos econômicos, urbanísticos e sociais ao Município, necessitando de implantação de infraestrutura.

§ 6º São usos permitidos na Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional Três – ZDER 3:

I - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

II - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 – Institucional local, municipal e regional; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - Atividades do Subgrupo G7, G8 - Industrial I e II.

IV - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral.

Art. 125 Onde houver sobreposição de uma ZDER (Zona de Desenvolvimento Econômico e Regional) e EM (Eixo de Mobilidade), serão aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo e urbanísticos definidos para a ZDER.

Art. 126 Os instrumentos da política urbana passíveis de serem aplicados nas Zonas de Desenvolvimento Econômico e Regional – ZDER são:

I - Operações Urbanas Consorciadas.

II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

III - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, Progressivo no Tempo;

IV - Outorga Onerosa.

Seção XVI **Zona Especial de Contenção ao Impacto**

Art. 127 As Zonas Especiais de Contenção ao Impacto – ZECI, correspondem às áreas no entorno das Zonas de Desenvolvimento Econômico e Regional 2 – ZDER 2, dentro do perímetro urbano, onde estão instaladas as atividades consolidadas, com características especiais, sujeitas à geração de impactos, cuja o objetivo principal é a renovação do uso, a requalificação do espaço de modo a promover minimização dos impactos, ou próximas à ZDER demarcadas que ainda serão ocupadas, com o objetivo de evitar a instalação de atividades conflitantes.

Art. 128 A Zona Especial de Contenção ao Impacto – ZECI apresenta como objetivo principal:

I - Estimular o desenvolvimento econômico do município de forma integrada aos aspectos sociais e ambientais;

II - Estimular a alteração de usos conflitantes;

III - desestimular a implantação de atividades conflitantes com atividades de impacto.

§ 1º São usos permitidos nas Zonas Especiais de Contenção ao Impacto – ZECI:

I - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

II - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 – Institucional municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G7, G8 - Industrial I e II.

§ 2º As edificações enquadradas nos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 existentes antes da publicação dessa lei poderão ser mantidas, regularizadas e serem reformadas ou ampliadas, desde que não se tornem Atividade Residencial Multifamiliar (Subgrupos GR2 ou GR3 que envolva Residencial Multifamiliar).

§ 3º As edificações enquadradas no §2º. desse artigo a serem reformadas ou ampliadas, devem utilizar os parâmetros urbanísticos da ZOL 1, desde que não se tornem Atividade Residencial Multifamiliar (Subgrupos GR2 ou GR3 que envolva Residencial Multifamiliar).

Seção XVII Zona de Uso Específico

Art. 129 As Zonas de Uso Específico – ZUE correspondem às áreas dentro do perímetro urbano, onde estão instaladas atividades com classificação institucional, com características especiais, sujeitas à geração de impactos econômicos, sociais, ambientais e urbanísticos, cuja modificação dependerá da elaboração, pelos responsáveis, de planos específicos do conjunto da área, quanto ao uso e ocupação do solo, bem como respectivos Estudos de Impacto para a avaliação da Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente e CMPDC quanto a possibilidade de modificação ou ampliação.

Art. 130 As Zonas de Uso Específico – ZUE apresentam como objetivo principal:

I - Estimular o desenvolvimento social e a implantação de infraestrutura e equipamentos públicos de grande porte no município;

II - Controlar e setorizar a implantação de atividades institucionais de impacto.

Parágrafo único. São usos permitidos nas Zonas Especiais de Contenção ao Impacto – ZUE:

I - Atividades do Subgrupo G4, G5, G6 e G6A – Institucional municipal e regional;

II - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

Seção XVIII Eixo de Mobilidade

Art. 131 Os Eixos de Mobilidade – EM, são áreas lineares dentro do perímetro urbano que possuem importância de conexão, mobilidade, além de centralização de atividades de comércio, serviços, indústrias e fazem ligações intermunicipais e interbairros, conectando os zoneamentos Subcentros – SC.

Art. 132 São objetivos dos Eixos de Mobilidade – EM:

- I - Formar áreas de facilitação à circulação e animação urbana;
- II - Localizar o comércio e a prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III - Promover a mobilidade pelos diversos tipos modais em especial o rodoviário coletivo e o ciclovitário.

Art. 133 Os Eixos de Mobilidade – EM se classificam em cinco tipos, dependendo do nível de abrangência, tipo de infraestrutura e dos usos permitidos:

- I - Eixo de Mobilidade Um – EM 1;
- II - Eixo de Mobilidade Dois – EM 2;
- III - Eixo de Mobilidade Três – EM 3;
- IV - Eixo de Mobilidade Quatro – EM 4;
- V - Eixo de Mobilidade Cinco – EM 5.

Art. 134 O Eixo de Mobilidade 1 – EM 1, serve de suporte para a intensa circulação de fluxos intermunicipais, regionais e urbanos, além de concentrar atividades com abrangência municipal e regional.

§ 1º Os Eixos de Mobilidade 1 – EM 1 estão localizados ao longo da Rodovia BR-101, Rodovia Leste-Oeste e Rodovia Almir Rodrigues Laranja (Contorno de Aroaba) – ES-120.

§ 2º São usos permitidos no Eixo de Mobilidade 1 – EM 1, a partir da sanção desta Lei:

- I - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;
- II - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 - Institucional local, municipal e regional;
- III - Atividades do Subgrupo G7 e G8 – Indústria I e II;
- IV - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

V - *Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

§ 3º Os índices de controle urbanísticos do EM 1 prevalecem sobre os zoneamentos dos lotes cuja testada possua acesso pelo eixo, com exceção das ZDER – Zonas de Desenvolvimento Econômico e Regional, as quais os índices urbanísticos prevalecem.

Art. 135 O Eixo de Mobilidade 2 – EM 2, serve de suporte para a circulação de fluxos entre bairros, interligação de Subcentros – SC e/ou concentrar atividades com abrangência regional.

§ 1º São usos permitidos no Eixo de Mobilidade 2 – EM 2:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial unifamiliar, multifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1 e G2 – Comércio e Serviço local e municipal;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5 - Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 e G8 – Indústria I e II;

V - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VI - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

Art. 136 O Eixo de Mobilidade 3 – EM 3, serve de suporte para a circulação de fluxos dentro dos bairros fazendo interligação entre Eixo de Mobilidade 2 – EM 2, além de concentrar atividades com abrangência local.

§ 1º São usos permitidos no Eixo de Mobilidade 3 – EM 3:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial unifamiliar, multifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1 e G2 – Comércio e Serviço local e municipal;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5 - Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 e G8 – Indústria I e II;

V - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VI - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

Art. 137 O Eixo de Mobilidade 4 – EM 4, são locais onde já possui intenção para execução de novas vias estruturantes de mobilidade que funcionarão como suporte para circulação dos fluxos, sejam intermunicipais, regionais e urbanos ou com potencial para tal.

§ 1º Para aprovação de projetos no zoneamento EM 4, será necessária a anuência dos órgãos concessionários da área da intervenção, se for o caso.

§ 2º Constituem os Eixos de Mobilidade 4 – EM 4 a Rodovia Federal BR 447, Avenida Bernardo Simmer.

§ 3º Poderão utilizar os índices da EM-4 áreas demarcadas para implantação de futuros projetos de vias estruturantes de abrangência intermunicipais, regionais e urbanos ou com potencial para tal, após parecer do setor competente e anuência do Conselho do Plano Diretor.

§ 4º O EM 4 demarcado na Rodovia Federal BR-447 será regida pelos usos e os índices referentes ao EM 1, e na Avenida Bernardo Simmer, terá os usos e índices referentes ao EM-2.

Art. 138 O Eixo de Mobilidade 5 - EM 5 contempla zonas de ocupação consolidada ao longo das ferrovias;

§ 1º São usos permitidos no Eixo de Mobilidade 5 – EM 5:

I - Atividades dos Subgrupos GR1, GR2 e GR3 – Residencial unifamiliar, multifamiliar e misto;

II - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G4 e G5 - Institucional local e municipal;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Indústria I;

V - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VI - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

§ 2º As permissões para construção e regularização de edificações nas zonas Eixos de Mobilidade 5 – EM 5 devem atender às legislações municipais, estaduais e federais que regulam a ocupação nas faixas de domínio e não edificantes ao longo de ferrovias.

Art. 139 Onde houver sobreposição de EM (Eixo de Mobilidade) sobre outro zoneamento, serão aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo e urbanísticos dos Eixos de Mobilidade, exceto quando se tratar de ZDER, conforme Art. 125

Art. 140 Podem ser aplicados nos Eixo de Mobilidade – EM os seguintes instrumentos da política urbana, a serem regulamentados por norma específica:

I - Operações Urbanas Consorciadas.

II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

III - Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo;

IV - Outorga Onerosa;

V - Direito de Preempção.

Seção XIX **Subcentro**

Art. 141 Os Subcentros – SC correspondem às áreas dentro dos bairros formados por centros que concentram a maior parte da economia local, que tem fortalecida sua identidade, sua autonomia local e funcional, diminuindo a necessidade das viagens e conseqüentemente evitando o aumento de fluxos nas vias principais, além de fazer ligação diretamente através das Zonas Eixo de Mobilidade a outros Subcentros ou Zona Especial Metropolitana.

Parágrafo único. Novos Subcentros – SC poderão ser identificados de acordo com as características do caput deste artigo, após análise do setor competente e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica – CMPDC.

Art. 142 São objetivos dos Subcentros – SC:

I - Consolidar o comércio local, a prestação de serviços, as áreas de lazer e cultura de apoio à vida urbana local;

II - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos;

III - incentivo ao aumento da economia mista local;

IV - referência na interligação entre bairros, região e município.

Art. 143 Os usos permitidos para os Subcentros – SC são:

I - Atividades do Subgrupo GR3 – Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 - Institucional local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Indústria I;

V - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

Art. 144 Podem ser aplicados nos Subcentros os seguintes instrumentos da política urbana, a serem regulamentados por norma específica:

I - Operações Urbanas Consorciadas;

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

IV - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

V - Consórcio Imobiliário;

Seção XX **Zona Especial Metropolitana**

Art. 145 A Zona Especial Metropolitana – ZEM está localizada na porção central do município, ao longo da BR-262 e ao longo da baía de Vitória. São áreas marcadas pela influência dos processos metropolitanos e pela presença e projeção de equipamentos urbanos significativos para o desenvolvimento e consolidação da Região Metropolitana da Grande Vitória – RMGV.

Art. 146 São objetivos da Zona Especial Metropolitana:

I - Garantir a mobilidade urbana, estimulando a diversificação das formas modais de transportes;

II - induzir e priorizar o crescimento das atividades de serviços e comércio de abrangência intermunicipal e metropolitana;

III - preservar as visuais de marcos significativos do município de Cariacica;

IV - dotar e ou ampliar nestas áreas de infraestrutura urbana, equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércios;

V - Estimular a governança metropolitana na promoção de soluções para cidade.

Art. 147 São usos permitidos Zona Especial Metropolitana:

I - Atividades do Subgrupo GR3 – Misto;

II - Atividades do Subgrupo G1, G2 e G3 – Comércio e Serviço local, municipal e regional;

III - Atividades do Subgrupo G4, G5 e G6 - Institucional local, municipal e regional;

IV - Atividades do Subgrupo G7 – Indústria I;

V - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

Art. 148 Podem ser aplicados nas Zonas Especiais Metropolitanas os seguintes instrumentos da política urbana, a serem regulamentados por norma específica:

I - Operações Urbanas Consorciadas;

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

IV - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

V - Consórcio Imobiliário.

Seção XXI Zona de Restrição Urbana

Art. 149 A Zona de Restrição Urbana – ZRU compreende a Zona de Transição entre o ambiente rural e o urbano, localizada próxima ou em área de transição entre o perímetro urbano e o rural, concentrando atividades relacionadas ao meio rural, como residência dos produtores, comércio local essencial, atividades turísticas, ecoturísticas e agroturísticas, atividades agrícolas e pecuárias, beneficiamento de produtos agrícolas ou em áreas que mesmo que não estejam entre o rural e o urbano, possuem em sua ocupação características semelhantes a estas.

Art. 150 Constituem os objetivos da Zona de Restrição Urbana – ZRU:

I - Conter o avanço da malha urbana sobre áreas de fragilidade ambiental, e de patrimônio imaterial, sambaquis, de interesse paisagístico e natural e outros;

II - promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

III - incentivar as atividades voltadas ao uso controlado do potencial turísticos locais;

IV - promover a proteção dos mananciais;

V - incentivar as atividades voltadas à agricultura, pecuária, turismo cultural, ecoturismo e ao beneficiamento de produtos agrícolas;

VI - definir padrões de uso e ocupação do solo específico às peculiaridades do local, favorecendo a ocupação na forma de chácaras, com um padrão de assentamento de baixa densidade;

VII - definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local, favorecendo a ocupação de condomínios residências especiais, equipamentos de exploração turística sustentáveis e controlados, com um padrão de assentamento de baixa densidade.

Art. 151 As Zonas de Restrição Urbana – ZRU classificam-se em:

I - Zona de Restrição Urbana 1 – ZRU 1;

II - Zona de Restrição Urbana 2 – ZRU 2;

III - Zona de Restrição Urbana 3 – ZRU 3.

Art. 152 A Zona de Restrição Urbana 1 – ZRU 1 é composta por áreas com ocupação espaçada e de baixa densidade, que concentram predominantemente habitações unifamiliares, com características de pequenas vilas urbanas, e que concentram algumas atividades comerciais que atendem à demanda da população dessas regiões, e áreas com potencial turístico.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Restrição Urbana 1 – ZRU 1:

I - Controlar a ocupação e densidade das ocupações;

II - Proteção das áreas ambientais;

III - Promover atividades turísticas que sejam compatíveis e valorizem a atividade rural,

IV - Promover a ocupação com empreendimentos residenciais multifamiliares especiais em forma de condomínio de baixa densidade;

V - Prover serviços essenciais para atender a demanda da população local.

Art. 153 São usos permitidos na Zona de Restrição Urbana 1 – ZRU 1:

I - Atividades dos Subgrupos GR1 - Residencial unifamiliar;

II - Atividades dos Subgrupos GR2 conforme §1º - Residencial multifamiliar;

III - Atividades dos Subgrupos GR3 conforme §2º – Misto;

IV - Atividades do Subgrupo G1 conforme §3º – Comércio e Serviço local;

V - Atividades do Subgrupo G4 e G5 - Institucional local e municipal;

VI - Atividades do Subgrupo G10 – Atividades Rurais;

VII - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VIII - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Quando inseridos no zoneamento ZRU 1, os galpões para desenvolvimento de atividades logísticas serão classificados no subgrupo G10.

§ 5º Para fins de parcelamento do solo urbano na Zona de Restrição Urbana 1 – ZRU 1, somente serão permitidos lotes ou unidades privativas com área mínima de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), destinados aos usos listados acima.

Art. 154 A Zona de Restrição Urbana 2 – ZRU 2 é composta por áreas com ocupação espaçada e de baixa densidade, que concentram predominantemente habitações unifamiliares e áreas de produção agrícola e agropecuária.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Restrição Urbana 2 – ZRU 2:

- I - Conter o a expansão urbana;
- II - Controlar a ocupação e densidade das ocupações;
- III - Garantir condições de escoamento da produção rural;
- IV - Proteção das áreas ambientais;
- V - Promover atividades turísticas que sejam compatíveis e valorizem a atividade rural.

Art. 155 São usos permitidos na Zona de Restrição Urbana 2 – ZRU 2:

- I - Atividades dos Subgrupos GR1 - Residencial unifamiliar;
- II - Atividades dos Subgrupos GR2 conforme §1º - Residencial multifamiliar;
- III - Atividades dos Subgrupos GR3 conforme §2º – Misto;
- IV - Atividades do Subgrupo G1 conforme §3º – Comércio e Serviço local;
- V - Atividades do Subgrupo G4 - Institucional local;
- VI - Atividades do Subgrupo G10 – Atividades Rurais;
- VII - Atividades do Subgrupo G11 – Extração Mineral;

VIII - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Quando inseridos no zoneamento ZRU 2, os galpões para desenvolvimento de atividades logísticas serão classificados no subgrupo G10.

§ 5º Para fins de parcelamento do solo urbano na Zona de Restrição Urbana 2 – ZRU 2, somente serão permitidos lotes ou unidades privativas com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), destinados aos usos listados acima.

Art. 156 A Zona de Restrição Urbana 3 – ZRU 3 é composta por áreas de produção agrícola e agropecuária com unidades habitacionais ligadas a essa produção.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Restrição Urbana 3 – ZRU 3:

I - Conter o a expansão urbana;

II - Controlar a ocupação e densidade das ocupações;

III - Promover desenvolvimento das atividades rurais;

IV - Garantir condições de escoamento da produção rural;

V - Proteção das áreas ambientais;

VI - Promover atividades turísticas que sejam compatíveis e valorizem a atividade rural.

Art. 157 São usos permitidos na Zona de Restrição Urbana 3 – ZRU 3:

I - Atividades dos Subgrupos GR1 - Residencial unifamiliar

II - Atividades dos Subgrupos GR2 conforme §1º - Residencial multifamiliar;

III - Atividades dos Subgrupos GR3 conforme §2º – Misto;

IV - Atividades do Subgrupo G1 conforme §3º – Comércio e Serviço local;

V - Atividades do Subgrupo G4 e G6A - Institucional local e regional;

VI - Atividades do Subgrupo G10 – Atividades Rurais;

VII - Atividades do Subgrupo G11 conforme §4º – Extração Mineral;

VIII - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo.

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar.

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento.

§ 3º São permitidas no grupo G1 atividades comerciais e de serviços essenciais para atendimento às comunidades locais, limitando-se à 600 m² de área construída.

§ 4º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas.

Art. 158 Para fins de parcelamento do solo urbano na Zona de Restrição Urbana 3 – ZRU 3, somente serão permitidos lotes ou unidades privativas com área mínima de 5.000 m², destinados aos usos listados acima.

Art. 158-A A Zona de Restrição Urbana 4 – ZRU 4 é composta por áreas de produção agrícola e agropecuária, no entorno de atividades consolidadas sujeitas à geração de impactos, cuja o objetivo principal é a promover minimização dos impactos e evitar a instalação de atividades conflitantes. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Restrição Urbana 4 – ZRU 4: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - Conter o a expansão urbana; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - Controlar a ocupação e densidade das ocupações; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - Promover desenvolvimento das atividades rurais; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

IV - Garantir condições de escoamento da produção rural; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

V - Proteção das áreas ambientais; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VI - Desestimular a implantação de atividades conflitantes com atividades de impacto. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Art. 158-B São usos permitidos na Zona de Restrição Urbana 4 – ZRU 4: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - Atividades dos Subgrupos GR1 - Residencial unifamiliar ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - Atividades dos Subgrupos GR2 conforme §1º - Residencial multifamiliar; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - Atividades dos Subgrupos GR3 conforme §2º - Misto; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

IV - Atividades do Subgrupo G4 e G6A - Institucional local e regional; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

V - Atividades do Subgrupo G10 - Atividades Rurais; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VI - Atividades do Subgrupo G11 conforme §3º - Extração Mineral; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VII - Atividades do Subgrupo G12 - Turismo. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 1º São permitidas no grupo GR2 edificações de baixa densidade, preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, sendo o conjunto ocupado por pessoas do mesmo núcleo familiar. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 2º São permitidas no grupo GR3 edificações de baixa densidade preferencialmente isoladas, térreas ou assobradadas, no qual o morador desenvolve atividades comerciais permitidas no zoneamento. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 3º Para implantação de atividades do Grupo G11, devem ser atendidos os requisitos das Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento, fragmentos de Mata Atlântica e demais normas relacionadas. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Art. 158-C Para fins de parcelamento do solo urbano na Zona de Restrição Urbana 4 – ZRU 4, somente serão permitidos lotes ou unidades privativas com área mínima de 5.000 m², destinados aos usos listados acima. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO

Art. 159 As Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico e Arquitetônico são aquelas onde se pretende preservar elemento que possua referência social, espaço-temporal bom como promover a apropriação de seu entorno pelo grupo social a ele relacionando conforme mapa.

Art. 160 A identificação de imóveis de interesse para preservação no Município de Cariacica orienta-se por quatro princípios estruturadores da política cultural:

I - O inventário deve estar relacionado ao significado e valor do imóvel, articulado a sua importância social, política econômica;

II - a determinação do bem e do projeto cultural a partir do qual se valorizará o conjunto de imóveis indicados de valor patrimonial, deve considerar valores genéricos e particulares, temporais e espaciais;

III - a definição do bem patrimonial deve apresentar como questão primordial devido à dupla expansão, tipológica e cronológica, que assume no conceito de patrimônio no decorrer da história da preservação;

IV - a determinação dos procedimentos e instrumentos adotados na realização da identificação dos imóveis de interesse de preservação histórica e arquitetônica deve se referir a critérios de âmbito estético e formal e pela compreensão do âmbito da arquitetura e do urbanismo, em suas dimensões teóricas.

Art. 161 Ato do Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria competente, irá estabelecer os procedimentos do processo administrativo para salvaguarda dos bens de interesse de preservação, nos termos da Lei.

Art. 162 Para efeito desta Lei, são indicados para levantamento e estudos os seguintes imóveis:

- I - Casarão da Fazenda Ibiapaba;
- II - Estação Ferroviária de Cariacica – Areinha;
- III - Imóvel Rua Onofre de Oliveira, nº 6 – Sede;
- IV - Igreja de São João Batista e Praça Marechal Deodoro – Sede;
- V - Oficina de Vagões – Companhia Vale do Rio Doce;
- VI - Grupo Escolar “Cerqueira Lima” – Jardim América;
- VII - Estádio Engenheiro Alencar de Araripe (Campo de futebol e arquibancadas) – Jardim América;
- VIII - Imóvel – Ruína – Pavilhão de triagem. - Educandário Alzira Bley;
- IX - Imóvel – “Pavilhão das meninas” e Jardim fronteiriço - Educandário Alzira Bley;
- X - Imóvel – “Pavilhão dos meninos” - Educandário Alzira Bley;
- XI - Imóvel – Pavilhão de formação profissional - Educandário Alzira Bley;
- XII - Imóvel – “Oficina e garagem de automóveis” - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XIII - Imóvel – Administração - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XIV - Imóvel – Destacamento Polícia Militar - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XV - Imóvel – Refeitório - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XVI - Imóvel – Pavilhão geriatria masculina - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XVII - Imóvel – Pavilhão de internação - Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XVIII - Imóvel – Ambulatório;
- XIX - Imóvel – Pavilhão geriatria feminina;
- XX - Imóvel – “Salão de diversão”;

- XXI - Imóvel – “Escola”;
- XXII - Igreja de São Francisco e Cemitério Doutor Pedro Fontes;
- XXIII - Imóvel – Centro Cirúrgico – Clínico – Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XXIV - Imóvel – Pavilhão de moradia dos internos, masculino e feminino;
- XXV - Imóvel – Almojarifado – Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XXVI - Imóvel – Casas residenciais, masculinas e femininas na Colônia – Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XXVII - Imóvel – Farmácia – Hospital Doutor Pedro Fontes;
- XXVIII - Imóvel – Vestiário e Campo de Futebol Bela Vista.
- XXIX - Centro Histórico Eduartino Silva – Cariacica Sede – Município de Cariacica.
- XXX - Imóvel Rua Nestor Gomes, s/n (Entre o Colégio Samaritano e o nº 3) – Sede;
- XXXI - Rodovia Governador José Sete, nº 15 (“Km 12 para Cariacica”) – Porto Belo II;
- XXXII - Hospital de Psicopatas – “Adauto Botelho” – Tucum;
- XXXIII - Igreja do Sagrado Coração de Jesus, Rua do Cruzeiro – Itaquari;
- XXXIV - Imóvel Rua Arthur Mazelli, s/n (Esquina com Rua Presidente Wenceslau Bras) – Itaquari;
- XXXV - Imóvel Rua Arthur Mazelli, s/n (Esquina com Rua Alvim Simões) – Itaquari;
- XXXVI - Imóvel Rua Floriano Varejão, nº 1 – Itaquari;
- XXXVII - Imóvel Rua Floriano Varejão, nº 12. – Itaquari;
- XXXVIII - Imóvel Rua Floriano Varejão, nº 26 – Itaquari;
- XXXIX - Imóvel – Chácara do Diretor Superintendente – Morro da Companhia;
- XL - Reservatório de água. – Morro da Companhia;
- XLI - Conjunto de vestígios de residências – Morro da Companhia;
- XLII - Caminhos de acesso ao morro da Companhia e às edificações – Morro da Companhia;
- XLIII - Imóvel Rua Bolívia – “Gráfica do INSS” – Jardim América;
- XLIV - Imóvel Rua Paraguai, nº 59 – Jardim América;

XLV - Imóvel Clube Social do Estádio Engenheiro Alencar de Araripe Jardim América;

XLVI - Porto da Pedra – Parque das Pedras, Vila Cajueiro – Município de Cariacica;

XLVII - Estrada de Ferro Vitória Minas – Município de Cariacica.

XLVIII - Igreja Santa Maria Goretti – Jardim América – Município de Cariacica.

XLIX - Templo Espírita Tabajara – Tabajara – Município de Cariacica.

L - Estrada de Ferro Centro – Leste, antiga Leopoldina Railway – Município de Cariacica.

Art. 163 Caso seja solicitado licenciamento para demolição, obras ou reforma nos imóveis citados antes da elaboração dos estudos do caput, será solicitada avaliação da Secretaria de Cultura ou setor competente, para indicação de medidas a serem atendidas durante as obras, e posterior anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor.

TÍTULO VI DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 164 Os projetos construtivos serão aprovados mediante a indicação da atividade e da respectiva classificação de usos referidos nesta Lei.

CAPÍTULO II USO DO SOLO URBANO E RURAL

Art. 165 Todos os usos, atividades e parâmetros urbanísticos deverão obedecer às características e finalidades das Macrozonas e dos Zoneamentos em que vierem a se instalar segundo o disposto nesta lei.

§ 1º Para emissão de Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo, o uso/atividade deve obedecer às características e critérios dos zoneamentos no qual vier a se instalar, e se enquadrar nas classificações de usos e atividades listados nesse capítulo.

§ 2º Poderá ser emitida Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo para empreendimentos que não se enquadrem no zoneamento determinado desde que tenham se instalado de forma regular antes da vigência do PDM e que estejam funcionando legalmente, com todas as licenças regulares.

Art. 166 Os usos e atividades serão classificados conforme a relação de grupos a seguir:

I - Residencial ou misto;

II - Comercial e de serviço;

III - Institucional;

IV - Industrial;

V - Especial.

Art. 167 Considera-se grupo de uso residencial ou misto aquele destinado à moradia unifamiliar, multifamiliar ou uso misto, sendo estes definidos conforme os seguintes subgrupos:

I - GR1 – Unifamiliar – edificação com apenas uma unidade residencial autônoma;

II - GR2 – Multifamiliar – edificação composta por mais de uma unidade residencial autônoma, independentes entre elas, podendo ter ou não constituição de condomínio.

III - GR3 – Misto – Edificação que integra o uso Residencial (unifamiliar ou multifamiliar) ao uso Não Residencial. A área construída do pavimento térreo deverá ser destinada, no mínimo, em 30% (trinta por cento) para usos não residenciais (UNR) definidos como permitidos para a zona em que se insere o imóvel. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Parágrafo único. *A parcela referente ao mínimo de 30% (trinta por cento) da área construída do pavimento térreo destinada ao uso não residencial poderá ser distribuída em pavimentos contíguos, condicionados ao atendimento dos seguintes requisitos: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

I – Acesso Direto: O acesso de pedestres deve situar-se na cota do logradouro ou apresentar desnível não superior a 1,00m (um metro) em relação ao nível da calçada; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II – Interface com o Logradouro: As unidades comerciais devem apresentar fachadas com aberturas e acessos voltados para a via, garantindo a conectividade entre as lojas e o livre acesso dos usuários. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Art. 168 Considera-se grupo de uso comercial e de serviço, aquele que se baseia na compra, venda ou troca voluntária de produtos ou aquele onde o consumidor busca a prestação de serviços com vista a satisfazer alguma necessidade, desde que não consista na produção de bens materiais, sendo estes definidos conforme os seguintes subgrupos:

I - G1 – Comercial e de Serviços I - Atividade/uso que possui dimensão limitada a 600 m² (seiscentos metros quadrados) de área construída vinculada à atividade, exceto as atividades pertencentes ao G1-A. Compreende predominantemente atividade/uso Comercial e de Serviços de âmbito local, que oferece atendimento, atração e abrangência aos moradores vizinhos, do mesmo bairro ou bairros imediatamente vizinhos e ao fluxo de passagem;

II - G1-A – Comercial e de Serviços I – Atividades/ usos pertencentes subgrupo G1, sem limite de área construída ou com limite conforme alíneas “a” e “b” deste inciso. São considerados atividades/ usos Comercial e de Serviços classificados como G1-A, aqueles relacionados a seguir:

a) mercearias, supermercados e demais comércios varejistas até 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

b) comércio atacadista com área até 3.000 m² (três mil metros quadrados);

c) açougues;

- d) restaurantes;
- e) farmácias;
- f) lanchonetes;
- g) padarias.

III - G2 – Comercial e de Serviços II – Atividade/uso Comercial que possui dimensão acima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e limitada até 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade, exceto as atividades pertencentes ao G2-A. Compreende predominantemente atividade/uso Comercial e de Serviços de âmbito municipal, que oferece atendimento, atração e abrangência, aos moradores vizinhos, aos conjuntos de bairros próximos, aos moradores do Município e ao fluxo de passagem;

IV - G2-A – Comercial e de Serviços II – Atividades/ usos pertencentes ao subgrupo G2, sem limite de área construída ou com limite conforme alíneas "a" e "c" deste inciso. São considerados atividades/ usos Comercial e de Serviços classificados como G2-A, aqueles relacionados a seguir:

- a) supermercados e demais comércios varejistas acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- b) centro de convenções;
- c) comércio atacadista com área acima de 3.000m² (três mil metros quadrados) e limitada até 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

V - G3 – Comercial e de Serviços III – Atividade/uso que possui dimensão acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade, exceto as atividades pertencentes ao G3-A. Compreende predominantemente atividade/uso de âmbito regional, que oferece atendimento, atração e abrangência aos moradores vizinhos, aos conjuntos de bairros próximos, aos moradores do Município, aos moradores da Região Metropolitana da Grande Vitória, aos Municípios Vizinhos e ao fluxo de passagem.

VI - G3-A – Comercial e de Serviços III – Compreende Atividades/ usos pertencentes ao subgrupo G3 que, independentemente da área construída, são considerados de âmbito regional, conforme os usos descritos abaixo:

- a) autódromos, kartódromo, hipódromos e estádios esportivos;
- b) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- c) unidade de incineração de resíduos;
- d) terminais de minério, de produtos químicos e petroquímicos;
- e) comércio atacadista com área acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. As atividades do grupo G1-A estão autorizadas nos zoneamentos onde estão permitidos as atividades do grupo G1.

Art. 169 Considera-se grupo de uso institucional atividades/ usos destinados à assistência social aos cidadãos, por meio de serviços, benefícios, programas ou projetos relacionados à educação, saúde, segurança, economia, cultura, religião, esporte ou similares, sendo estes, definidos conforme os seguintes subgrupos:

I - G4 – Institucional I – Atividade/uso Institucional que possui dimensão limitada a 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade. Compreende predominantemente atividade/uso Institucional de âmbito local que oferece atendimento, atração e abrangência aos moradores vizinhos, do mesmo bairro ou bairros imediatamente vizinhos e ao fluxo de passagem;

II - G5 - Institucional II - Atividade/uso Institucional que possui dimensão acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados) e limitada até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade. Compreende predominantemente atividade/uso Institucional de âmbito municipal que oferece atendimento, atração e abrangência, aos moradores vizinhos, aos conjuntos de bairros próximos, aos moradores do Município e ao fluxo de passagem;

III - G6 - Institucional III - Atividade/uso Institucional que possui acima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade. Compreende predominantemente atividade/uso Institucional de âmbito regional que oferece atendimento, atração e abrangência aos moradores vizinhos, aos conjuntos de bairros próximos, aos moradores do Município, aos moradores da Região Metropolitana da Grande Vitória, aos Municípios Vizinhos e ao fluxo de passagem;

IV - G6-A - Institucional III - Atividades/ usos que independente da área construída são destinados a penitenciárias, presídios e demais detenções de indivíduos, excetuando-se delegacias, corregedorias, postos policiais e batalhões, corpo de bombeiros, quartéis e similares.

Parágrafo único. As atividades do grupo G6-A são permitidas nos zoneamentos indicados no Anexo 7.

Art. 170 Considera-se grupo de uso industrial aquele destinado a atividades/uso de transformação da matéria-prima em outros produtos para fins comerciais ou não, por meio do trabalho maquinário ou humano, sendo estes definidos conforme os seguintes subgrupos:

I - G7 - Industrial I - Atividade/uso que possui dimensão limitada até 600 m² (seiscentos metros quadrados) de área construída vinculada à atividade, sendo esta predominante de pequeno porte;

II - G8 - Industrial II - Atividade/uso que possui área construída vinculada à atividade acima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e limitada até 2.000 m² (dois mil metros quadrados), sendo esta predominantemente de médio porte.

III - G9 - Industrial III - Atividade/uso que possui área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída vinculada à atividade, sendo esta predominantemente de grande porte.

Art. 171 Considera-se grupo de uso especial as atividades/ usos que possuem singularidades que necessitam de tratamento especial quanto à autorização de implantação em seu respectivo zoneamento, sendo estes definidos conforme os seguintes subgrupos:

I - G10 - Restrição Urbana ou Rural - usos destinados à atividade agrícola, pecuária, agroflorestal e beneficiamento de seus respectivos produtos, clubes e escolas de tiro, sendo estes localizados nos zoneamentos de Restrição Urbana - ZRUs ou área rural do município;

II - G11 - Extração/Mineração - usos destinados à atividade de extração/mineração, sendo estes localizados em área urbana ou rural que só poderão ser licenciados após a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV analisado e aprovado pela Comissão Municipal de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança - COMAE e anuído pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica - CMPDC;

a) *Extração de baixo impacto – após avaliação do setor ambiental competente, poderão ser autorizados, exceto nos zoneamentos ZEIS 1 E 2, ZOP 1, 2 e 3; ZR 1 e 2; ZEIP; ZEIC; ZEM; SC; ZPA 1 e 2; ZPN 1, 2 e 3 e ZEAS. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

b) *Extração de médio e alto impacto – após avaliação do setor ambiental competente, poderão ser autorizadas nos zoneamentos ZDER 1; ZRU 3; ZRU 4, ZRI; ZRDS; ZRPD, ZRPS e ZPN 4. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

III - G12 – Turístico – usos destinados à atividade turística que possuem objetivo de valorizar e fomentar o turismo, de forma a inserir Cariacica nos circuitos e rotas do turismo ecológico, rural, cultural e de esporte de aventura de forma sustentável. São considerados atividades/uso turístico aqueles relacionados a seguir:

- a) restaurantes de comida típica e caseira, cafés, bistrôs e similares;
- b) comércio de produtos artesanais;
- c) pousadas;
- d) hotéis e resorts;
- e) clubes de recreação e lazer;
- f) instalações para apoio de esportes de aventura;
- g) centros culturais;
- h) cervejarias artesanais.

Parágrafo único. As atividades que envolvam uso de pátios ou áreas de armazenamento que não sejam cobertas, deverão considerá-las também como área construída vinculada à atividade para solicitação de Anuência Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 172 Independente da área vinculada, serão permitidos usos relativos às atividades de obras de infraestrutura e demais melhorias necessárias para complementação ou implantação de serviços públicos ou privados, conforme preestabelecido no § 1º deste artigo, sendo estes usos não dispensados do cumprimento das demais legislações municipais, estaduais e federais, incluindo os devidos licenciamentos.

§ 1º Conforme disposto no caput, são permitidos:

- I - Instalação de reservatórios d'água em geral;
- II - Estação de Tratamento de Água ou Estação Elevatória de Água;
- III - Estação de Tratamento de Esgoto ou Estação Elevatória de Esgoto;
- IV - torres de comunicação;
- V - redes/dutos de esgoto, gás, energia, água, óleo, minérios e similares;
- VI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- VII - obras viárias e complementares ao sistema viário;
- VIII - obras de drenagem, macrodrenagem, desassoreamento e dragagem;
- IX - obras ferroviárias superficiais ou subterrâneas;
- X - marinas;

XI - terminais públicos de transporte de passageiros (rodoviários, ferroviários, aeroviários e aquaviários e outros);

XII - pontes, viadutos, mergulhões, passagem de nível e similares;

XIII - Obras de contenção;

XIV - Praça, academia popular, ciclovias, quadras esportivas e similares;

§ 2º Os usos preestabelecidos no parágrafo anterior são permitidos em qualquer zoneamento, excetuando-se as Zonas de Proteção Ambiental ZPAs e Zonas de Preservação Natural - ZPNs, salvo atividades de utilidade pública autorizadas pelo setor ambiental competente e após análise e aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica - CMPDC;

§ 3º Para aprovações de projetos ou similares das atividades/ usos do caput, quando for o caso, serão adotados os índices urbanísticos do subgrupo G3 - Comercial e de Serviços III.

CAPÍTULO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 173 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o conjunto de informações técnicas que tem por objetivo identificar e avaliar previamente a repercussão e os impactos urbanísticos, positivos e negativos, decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades em determinada área de influência, definindo medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar tais impactos.

Art. 174 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será exigido dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, usos ou atividades que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais, de interesse social ou não, ou atividades não residenciais, conforme os critérios definidos em Lei Específica.

Art. 175 A elaboração, análise e aprovação dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV devem seguir os requisitos definidos em Lei Específica.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL

Seção I Dos Índices de Controle Urbanístico

Art. 176 Consideram-se Índices de Controle Urbanístico o conjunto de normas e parâmetros que regulam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

Art. 177 Os índices de controle urbanístico são os constantes dos Anexos 07.

Art. 178 Os índices de controle urbanístico referentes à ocupação do solo urbano e ficam determinados a seguir:

I - Coeficiente de aproveitamento do terreno;

II - Taxa de ocupação do terreno;

III - Taxa de permeabilidade do solo;

IV - Afastamentos mínimos – Frontal, Lateral e Fundos;

V - Gabarito máximo;

VI - Áreas destinadas a estacionamento de veículos;

Art. 179 Os índices de controle urbanísticos serão definidos para cada Zona Urbana e Rural de acordo com as tabelas constantes nos Anexos 7 a 13, e seguem as definições abaixo:

I - Coeficiente de Aproveitamento – CA é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida.

II - Taxa de Ocupação – TO é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;

III - Taxa de Permeabilidade – TP é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote;

IV - Afastamento Frontal - é a distância mínima entre a edificação e a divisa do lote no alinhamento com a via ou logradouro público. Em todas as confrontações do lote com a via pública será aplicado o afastamento frontal.

V - Afastamento de Fundos – é a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;

VI - Afastamento Lateral – é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão;

VII - Gabarito – é o número máximo de pavimentos da edificação;

VIII – Área de Projeção Total - a área da projeção total da edificação sobre o terreno deve considerar todos os elementos arquitetônicos que se projetam sobre o solo, incluindo beirais, marquises, varandas e outros componentes externos, e a soma dos diversos blocos e pavimentos não deve ultrapassar a taxa de ocupação máxima permitida para o uso classificado no zoneamento. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 1º Serão permitidos no afastamento frontal a construção dos seguintes elementos que não serão contabilizados na taxa de ocupação: ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - Escadaria ou rampa para pedestres e pessoas com deficiência para acesso ao térreo da edificação descobertos; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II – Abrigos de gás, lixo e subestação de energia desde que a área não ultrapasse 15% de ocupação da área do afastamento frontal (Testada x Afastamento Mínimo). ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

§ 2º Não há limitação para o gabarito das edificações, exceto o disposto no anexo 7 e as áreas com restrição de altura devido à proteção de aeródromos e/ou helipontos.

§ 3º Não é permitido que as varandas se projetem sobre os afastamentos obrigatórios

§ 4º Para as atividades dos subgrupos GR2, quando o 3º pavimento for de uso comum ou garagem, aplicar-se-á o critério de afastamento lateral do 1º e 2º pavimento, conforme Anexo 9. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 5º Para edifícios de escritório, o afastamento lateral poderá ser zero, quando não houver abertura lateral.

§ 6º Na ZEIS, o afastamento frontal para os subgrupos G4 e G5 constante do Anexo 8 deverá ser aplicado ao longo de toda a fachada da edificação.

§ 7º Para as edificações classificadas no subgrupo GR3 (Uso Misto), quando os pavimentos primeiro (térreo/acesso), segundo, terceiro e o quarto forem destinados exclusivamente a usos comuns ou estacionamento (garagem), aplicar-se-ão as seguintes disposições: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

I - O critério de afastamento lateral dos pavimentos citados (1º ao 4º) deverá seguir as especificações de afastamento lateral do 1º e 2º pavimentos contidas no Anexo 9 desta Lei; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Será permitida a aplicação da Taxa de Ocupação (TO) máxima de 90% (noventa por cento) nesses pavimentos; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

III - Os pavimentos situados em níveis inferiores ao primeiro pavimento (subsolos) também poderão acompanhar a Taxa de Ocupação (TO) máxima de até 90% (noventa por cento), desde que igualmente destinados a usos comuns ou estacionamento, podendo também receber parte do percentual de uso não residencial (UNR), conforme artigo 167. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 8º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área permeável obrigatória deverá ser totalmente coberta com vegetação. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

§ 9º Fica autorizada a redução de até 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Permeabilidade (TP) mínima estabelecida para o zoneamento do lote, condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes disposições técnicas: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

I - Área Permeável Remanescente: A área permeável remanescente (equivalente a 50% da Taxa de Permeabilidade mínima original) deverá ser integralmente coberta com vegetação; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Implementação de Reservatório de Retenção: É obrigatória a implementação de um reservatório de retenção de águas pluviais, cujo volume mínimo (VR) não poderá ser inferior a 1,00 m³ (um metro cúbico). O volume mínimo exigido será determinado pela seguinte fórmula: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

$VR (m^3) = 20 \times K \times AP \times Hp$ [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Sendo: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)

VR: Volume do Reservatório de Retenção, expresso em metros cúbicos (m³); [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

K: Coeficiente de Abatimento, fixado em 0,15; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

AP: Área de Projeção da Edificação, expressa em metros quadrados (m²); ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

H_p: Altura Pluviométrica, fixada em 0,07 metros. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Art. 180 Na determinação do coeficiente de aproveitamento deve-se considerar:

I - Áreas de varandas serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações;

II - Áreas de projeção de beirais com mais 1,00 (um) metro de largura serão computados para o cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações;

III - Áreas cobertas destinadas à estacionamento e circulação de veículos, motos e bicicletas não serão computadas para cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações;

IV - As áreas comuns (lobby de entrada, área de lazer, área de serviço, portaria, guarita, circulação horizontal e vertical, barrilete e caixa d'água, área técnica e depósito de lixo) não serão computados para cálculo do coeficiente de aproveitamento edificações dos grupos GR2 e GR3, para edifícios de salas comerciais, hotéis e seus similares.

V - *As seguintes áreas não serão computadas para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) das edificações: áreas destinadas à circulação (horizontal e vertical), depósitos e estoque de apoio (ressalvadas as áreas de armazenagem em empreendimentos de grande porte, como galpões, logística e indústria), instalações sanitárias, áreas de serviço, abrigos de resíduos sólidos, subestações, barriletes e reservatórios. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

VI - *Para empreendimentos de uso comercial, as áreas destinadas a depósito, estoque ou áreas correlatas não serão consideradas no cálculo de área computável, desde que o somatório de tais áreas não exceda 50% (cinquenta por cento) da área destinada ao salão de vendas ou consumo (área de comercialização de bens e serviços). ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

Art. 181 Todas as edificações que estiverem localizadas em vias nas quais incidam as determinações do Plano Diretor deverão obedecer aos afastamentos mínimos contidos no mesmo.

Art. 182 *O dimensionamento do número mínimo de vagas de estacionamento para veículos (automóveis, motocicletas e bicicletas), exigidos para as diferentes atividades e respectivos grupamentos de uso nas diversas Zonas Urbanísticas, serão definidos conforme o disposto no Anexo 10 desta Lei. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

Parágrafo único. Na ZEIC, Zona Especial de Interesse Comercial, as lojas térreas de edifícios de escritórios estão dispensadas da exigência de vagas de estacionamento, independente da área.

Art. 183 *O número de vagas de estacionamento de bicicletas estabelecido para as atividades nas diversas zonas é o constante no Anexo 11. ([Dispositivo revogado pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

Art. 184 O número de vagas de embarque e desembarque de passageiros estabelecido para as atividades nas diversas zonas é o constante no Anexo 12.

Art. 185 O número de vagas de carga e descarga de mercadorias estabelecido para as atividades nas diversas zonas é o constante no Anexo 13.

Art. 186 Os casos omissos deverão ser tratados em similaridade com os parâmetros previstos nesta lei.

Parágrafo único. Os técnicos municipais deverão emitir Parecer Técnico, amplamente embasado, com apresentação das condições que justifiquem a decisão referente ao caput, para posterior anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica - CMPDC.

Art. 187 Os empreendimentos sujeitos à avaliação quanto ao Impacto de Vizinhança, poderão ter o número mínimo de vagas destinadas à guarda e estacionamento de veículos, bicicletas, motos, carga e descarga e embarque e desembarque estabelecido com base no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 188 O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, loteamento fechado, condomínio de lotes, condomínio edilício, desmembramento, desdobro ou remembramento, será procedido na forma desta Lei, e observadas ainda, as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 sobre parcelamento do solo, Lei Estadual e da Lei Municipal Específica.

§ 1º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específicas, assim definidas pelo Plano Diretor Municipal.

§ 2º Consideram-se zonas urbanas aquelas localizadas dentro do perímetro urbano, determinado por este Plano Diretor Municipal.

§ 3º Considera-se zona de expansão urbana áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano.

§ 4º Consideram-se zonas de urbanização específica, os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de extensão urbana, porém, localizados dentro do perímetro urbano.

Art. 189 *O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e da infraestrutura do sistema viário, bem como exigências de área mínima e testada mínima do lote: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

I - 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área mínima, com testada mínima de 5 metros nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II - 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área mínima, com testada mínima de 15 metros nas Zonas de Restrição Urbana I – ZRU I;

III - 1.000 m² (mil metros quadrados) de área mínima, com testada mínima de 20 metros nas Zonas de Restrição Urbana II – ZRU II;

IV - 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área mínima, com testada mínima de 20 metros nas Zonas de Restrição Urbana III – ZRU III;

V - 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área mínima, com testada de 10 metros nas demais zonas.

§ 1º Poderão ser parceladas áreas menores que 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e/ou com testada menor que 10,00 metros para instalação de equipamentos urbanos como estações pressurizadoras, elevatórias e estações de tratamento, mediante transferência da área para o patrimônio municipal.

§ 2º Os demais requisitos para parcelamento devem atender os requisitos das Leis específicas de Parcelamento do Solo Municipal, Estadual, Federal.

Art. 190 A elaboração, análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo devem seguir os requisitos e procedimentos definidos em Lei Específica.

TITULO VII DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 191 Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Cariacica adotará instrumentos da política urbana que forem necessários, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A utilização de instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

Art. 192 Nas áreas indicadas em lei específica será exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º Considera-se imóvel não utilizado, edificado ou não aqueles providos de infraestrutura urbana sem utilização há mais de cinco anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário, ressalvados os casos em que a situação decorra de restrições jurídicas.

§ 2º Os imóveis nas condições a que se refere o caput serão identificados e seus proprietários notificados para efetivar a providência considerada adequada após procedimento administrativo que lhe assegure ampla defesa.

Art. 193 Lei municipal específica deve ser elaborada para estabelecer, entre outras regras:

I - Prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;

II - órgão competente para, após apreciar a defesa, decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsório do imóvel;

III - prazo para cumprir o Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

IV - casos de suspensão do processo.

Art. 194 As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas serão transferidas ao novo proprietário em caso de transmissão do imóvel, nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 195 Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este capítulo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de Consórcio Imobiliário.

Art. 196 No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis determinarão as regras e os prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Seção II **Do IPTU Progressivo no Tempo**

Art. 197 O objetivo do IPTU Progressivo no Tempo é combater a especulação imobiliária, induzindo a utilização de áreas da cidade dotadas de infraestrutura urbana, ao invés de promover a ocupação de regiões distantes do centro, que exigirão novo investimento público em diversos setores da sociedade.

Art. 198 Estão sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo os imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados, localizados em áreas infraestruturadas (com água, energia elétrica, pavimentação, drenagem e esgoto), dos quais o proprietário não tenha atendido às condições e aos prazos estabelecidos para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano.

§ 1º Para efeito dessa lei, entende-se:

I - Imóvel urbano não edificado: aquele imóvel urbano que, parcelado ou não, não recebeu edificação;

II - Imóvel urbano não utilizado: aquele imóvel urbano que, edificado ou não, não detém a função de moradia, trabalho, lazer, circulação econômica e ambiental;

III - Imóvel urbano subutilizado: aquele imóvel urbano que, sendo legalmente permitido, o proprietário não atender ao aproveitamento mínimo a ser definido por lei específica para o imóvel ser considerado utilizado, ou com edificação precária; utilizado como depósito de material, ferro-velho, máquinas ou entulhos.

IV - Edificação Precária: Imóveis abandonados e obras paralisadas a mais de 4 (quatro) anos.

§ 2º Não se considera subutilizado ou não utilizado, o imóvel urbano utilizado como estacionamento, desde que:

I - Esteja inserido dentro dos zoneamentos permitidos;

II - quando privado de uso gratuito, seja murado, limpo e licenciado pela prefeitura;

III - quando explorado comercialmente, possua guarita, seja murado, limpo e possua projeto aprovado pelo setor competente e licenciado pela prefeitura.

§ 3º Os prazos a que se refere o caput são:

I - Um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - um ano, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 4º A notificação far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por correspondência com AR (Aviso de Recebimento);

III - por edital.

§ 5º Durante a etapa de aprovação do projeto, o requerente deverá respeitar os prazos estabelecidos para responder às solicitações do setor competente ou adequações no projeto, sob pena de aplicação das alíquotas progressivas de Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o requerente poderá solicitar a conclusão em etapas, conforme justificativa e cronograma que deve ser apresentado e aprovado pelo setor competente antes da emissão da licença para obras, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º O proprietário terá, a partir do início das obras, o prazo máximo para conclusão de loteamento definido na lei de parcelamento do solo para comunicar a conclusão do loteamento do imóvel, e prazo de até 3 (três) anos para comunicar a conclusão da obra da edificação ou da conclusão da primeira etapa de empreendimento de grande porte.

§ 8º Compreende-se como empreendimentos de grande porte:

I - Obras relativas à construção de edifícios com mais de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), constituídos ou não de blocos diferentes e independentes, e com Coeficiente de Aproveitamento superior ao mínimo estabelecido em lei específica para o zoneamento no qual está inserido, excluídos galpões ou congêneres, coberturas metálicas e edificações com estruturas pré-moldadas;

II - as obras relativas à construção de galpões ou congêneres, coberturas metálicas e edificações com estruturas pré-moldadas com mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), constituídos ou não de blocos diferentes e independentes, e com Coeficiente de Aproveitamento superior ao mínimo estabelecido para o zoneamento no qual está inserido, a ser definido em lei específica;

§ 9º Empreendimentos de grande porte, com obras paralisadas, ainda que concluída a primeira etapa de obras no prazo estabelecido, voltarão a sofrer incidência de IPTU Progressivo no Tempo com alíquota imediatamente superior àquela que estava sendo aplicada na data da cessão da cobrança;

§ 10 Deverão ser regulamentados em norma específica os demais requisitos necessários para aplicação do IPTU Progressivo no tempo.

Art. 199 Vencidos os prazos estabelecidos nesta lei, desde que precedidas as devidas notificações sem que as providências tenham sido adotadas pelo proprietário, será aplicado pelo município o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota a ser definida

Parágrafo único. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

Art. 200 A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, assim como a penalidade de IPTU Progressivo no Tempo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Parágrafo único. Os imóveis que, por motivo de ordem técnica ou jurídica, forem comprovadamente impedidos de efetuar seu parcelamento, edificação ou ocupação, não sofrerão a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo até que cesse o motivo do impedimento.

Art. 201 É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU Progressivo no Tempo.

Seção III Desapropriação com Pagamento de Títulos

Art. 202 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, inclusive com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata esta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo previstos nesta Lei e demais normas pertinentes.

Seção IV Arrecadação de Imóveis Abandonados

Art. 203 Os imóveis urbanos privados abandonados, edificados ou não, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal e observará, no mínimo:

I - Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado no transcorrer do prazo a que alude o Código Civil, fica assegurado ao Poder Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 204 Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados à programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, conforme interesse do Município.

Seção V Do Consórcio Imobiliário

Art. 205 Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive aquele atingido pela obrigação de utilização compulsórios (PEUC), propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Art. 206 Consórcio imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização, regularização fundiária ou reforma, construção ou conservação de

edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel mediante escritura devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 2º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativas, civis ou criminais.

Art. 207 Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser:

I - Submetido à apreciação do órgão responsável pelo planejamento urbano municipal;

II - objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas nesta lei.

Art. 208 A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade e deverá atender a uma das seguintes finalidades:

I - Promover habitação de interesse social ou equipamentos urbanos e comunitários em terrenos vazios;

II - melhorar a infraestrutura urbana local;

III - promover a urbanização em áreas de expansão urbana;

Art. 209 O consórcio imobiliário deverá ser efetuado em conformidade com as normas vigentes de licitação.

Parágrafo único. Os procedimentos administrativos para implementação do Consórcio Imobiliário serão regulamentados Pelo Poder Executivo, mediante Decreto.

Seção VI Do Direito de Preempção

Art. 210 Direito de Preempção é um instrumento que confere ao município, em determinadas situações, o direito de preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto no Estatuto da Cidade, em razão das diretrizes da política urbana.

Art. 211 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção, sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos de habitação de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária para promoção de projetos de habitação de interesse social;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - projetos de Mobilidade Urbana;

VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VII - criação de espaços públicos de lazer;

VIII - instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e paisagístico;

IX - desenvolvimento de atividades de ocupação produtiva para geração de trabalho e renda para faixas da população incluídas em programas habitacionais.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser obrigatoriamente, previamente oferecidos ao Município.

Art. 212 Todas as áreas para aplicação do direito de preempção serão definidas por lei municipal.

Art. 213 O Poder Executivo Municipal notificará o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de até sessenta dias, contados a partir da vigência da lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

§ 1º Na impossibilidade da notificação pessoal do proprietário do imóvel, esta será feita através de publicação no órgão oficial de comunicação do município.

§ 2º O direito de preempção sobre os imóveis terá prazo de cinco anos contados a partir da notificação prevista no caput deste artigo.

Art. 214 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º O proprietário deve anexar a proposta de compra do terceiro interessado à notificação supra referida, da qual deverão constar o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade, de forma que o município exerça seu direito de preferência nas mesmas condições apresentadas pelo terceiro interessado na compra.

§ 2º A notificação deve ser encaminhada aos órgãos técnicos de planejamento e finanças, para ser verificada a conveniência do negócio e conferir se há verba disponível para esse fim. Após essa averiguação, o procedimento será submetido à decisão do prefeito ou a quem este delegar, para posterior empenho da verba e remessa ao setor jurídico para que seja concluída a operação.

Art. 215 Caso o município tenha interesse em adquirir o imóvel, após o recebimento da proposta, a administração municipal deverá publicar em jornal local, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de adquirir o imóvel nas condições da proposta que foi apresentada.

§ 1º Transcorrendo o prazo de 30 dias sem manifestação do município, o proprietário fica autorizado a alienar a terceiros, nas condições da proposta apresentada ao Município,

§ 2º Sendo realizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao município, em 30 dias, uma cópia do instrumento público de alienação a

fim de que se comprove o cumprimento das obrigações de aplicação do direito de preferência.

§ 3º Comprovada a alienação em condições diversas da proposta apresentada, configura-se a nulidade da venda, uma vez que é caracterizada a fraude e má-fé contra o Poder Público, podendo, nesta hipótese, o município adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 216 Durante o prazo de vigência do direito de preempção, este é assegurado independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Parágrafo único. A renovação da incidência do direito de preempção, em área anteriormente submetida à mesma restrição, somente será possível após o intervalo mínimo de doze meses.

Seção VII Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 217 Operação urbana consorciada é o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

Art. 218 São áreas sujeitas às operações consorciadas no Município de Cariacica aquelas que demandam política urbana específica visando urbanização ou reestruturação urbana para dinamização ou revitalização das atividades existentes ou atendimento de novas funções, garantindo à inserção social e econômica da população, a preservação do patrimônio cultural, a preservação ambiental, o incremento econômico, a estruturação viária atendendo amplamente às condições de mobilidade e acessibilidade.

§ 1º Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área a ser atingida;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando isso ocorrer;
- V - solução habitacional dentro de seu perímetro, na vizinhança próxima ou em áreas dotadas de infraestrutura urbana em condições de oferta de trabalho, no caso da necessidade de remover moradores de assentamentos precários;
- VI - forma de controle da operação, obrigatoriamente estabelecida na lei que a instituir;
- VII - formas de participação da população.

§ 2º Poderão ser contempladas na lei, entre outras medidas:

- I - Adoção de índices específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, inclusive as destinadas aos compartimentos internos das edificações;

II - regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartidas dos beneficiados favorecendo moradores e usuários locais.

Art. 219 As operações urbanas consorciadas terão pelo menos duas das seguintes finalidades:

I - Promoção de habitação de interesse social;

II - regularização de assentamentos precários;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para o desenvolvimento urbano;

IV - ampliação e melhoria das vias estruturais do sistema viário urbano;

V - recuperação e preservação de áreas de interesse ambiental, paisagístico e cultural;

VI - implantação de centros de comércio e serviços para valorização e dinamização de áreas visando à geração de trabalho e renda;

VII - recuperação de áreas degradadas através de requalificação urbana;

VIII - dinamização da economia em áreas estratégicas do município.

Parágrafo único. As áreas para aplicação das operações urbanas consorciadas serão instituídas por lei municipal específica, atendendo os critérios definidos nesta Lei.

Art. 220 As propostas de Operação Urbana Consorciada deverão ser aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica.

Seção VIII Da Transferência do Direito de Construir

Art. 221 O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação ambiental, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários ou promoção da habitação de interesse social.

§ 1º Na transferência do direito de construir será deduzida a área construída e utilizada no imóvel previsto no caput deste artigo.

§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos do caput deste artigo.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§ 4º O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante Escritura Pública.

§ 5º A transferência do direito de construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes situações:

I - quando forem necessárias áreas públicas em quantidade superior às exigidas pela lei de parcelamento do solo urbano;

II - quando forem necessárias áreas para implementação de programas de habitação de interesse social.

Art. 222 Lei municipal disciplinará a aplicação da transferência do direito de construir.

Parágrafo único. Lei municipal específica poderá instituir a transferência do direito de construir em outras áreas além das referidas nesta lei.

Seção IX Do Direito de Superfície

Art. 223 O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos e entidades, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo atendido os seguintes critérios:

I - Concessão por tempo determinado;

II - concessão para fins de:

- a) viabilizar a implantação de infraestrutura de saneamento básico;
- b) facilitar a implantação de projetos de habitação de interesse social;
- c) favorecer a proteção ou recuperação do patrimônio ambiental;
- d) viabilizar a implementação de programas previstos nesta lei;
- e) viabilizar a efetivação do sistema municipal de mobilidade;
- f) viabilizar ou facilitar a implantação de serviços e equipamentos

públicos;

g) facilitar a regularização fundiária de interesse social.

I - proibição da transferência do direito para terceiros.

Art. 224 O Município deverá regulamentar em norma específica os critérios para recebimento de direito de superfície.

Seção X Da Concessão de uso Especial de Imóvel Público para fins de Moradia

Art. 225 O Poder Executivo poderá conceder o uso especial de imóvel público, relativamente ao bem objeto da posse que esteja sendo utilizado unicamente para finalidade de moradia, por família de baixa renda que resida por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Fica assegurado o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de a moradia estar localizada em área de risco à vida ou à saúde de pessoas cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 2º Fica assegurado o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, também nas seguintes hipóteses:

I - Ser área de uso comum da população com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas em legislação decorrente deste Plano Diretor;

II - ser área onde haja necessidade de adensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de obras de relevante interesse público.

§ 3º A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 4º Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, industrial I, artesanato, oficinas de serviços e outros similares.

§ 5º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia por motivo de descumprimento de sua finalidade, o Poder Executivo recuperará a posse e o domínio pleno sobre o imóvel.

Art. 226 Será concedido ao ocupante de imóvel público urbano de até 250 metros quadrados, pertencente ao município, o direito ao uso e não ao domínio, com os seguintes requisitos:

I - Que o morador não possua outro imóvel urbano ou rural;

II - Que o morador utilize o imóvel público para moradia sua ou de sua família, que exerça posse mansa e pacífica por mais de cinco anos ininterruptamente, sendo válido somar ao seu o tempo de ocupação do imóvel pelo seu antecessor, desde que também de forma contínua, até 31 de junho de 2001.

Art. 227 O instrumento da Concessão de Uso Especial de Imóvel Público Para Fins de Moradia será aplicado nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 228 Nas áreas objeto das concessões não dotadas de infraestrutura básica, o Poder Executivo deverá elaborar um Plano de Urbanização para promover as obras necessárias de infraestrutura básica e outras melhorias para assegurar moradia digna aos respectivos concessionários.

Seção XI

Dos Instrumentos da Política Urbana para as Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 229 Ficam definidos para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS os seguintes instrumentos da política urbana:

- I - Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- IV - Arrecadação de Imóveis Abandonados.
- V - Consórcio Imobiliário;
- VI - Direito de Preempção;
- VII - Direito de Superfície;
- VIII - Transferência do Direito de Construir;
- IX - Desapropriação com Pagamento em Títulos.

Seção XII

Dos Instrumentos da Política Urbana para as Áreas Especiais de Intervenção Urbana

Art. 230 Ficam definidos para as Áreas Especiais de Intervenção Urbana os seguintes instrumentos da política urbana:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III - Transferência do Direito de Construir;
- IV - Direito de Preempção;
- V - Direito de Superfície;
- VI - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- VII - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- VIII - Consórcio Imobiliário.

Art. 231 Fica definido para a área do Educandário Alzira Bley e Hospital Pedro Fontes para fins de regularização fundiária, além dos instrumentos especificados no artigo anterior, a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia.

Seção XIII

Dos Instrumentos da Política Urbana para as das Áreas de Baixa Densidade de Ocupação

Art. 232 A execução da infraestrutura nas áreas de baixa densidade de ocupação deverá levar em conta o cumprimento das diretrizes previstas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, em especial quanto aos aspectos indicados nesta lei.

Art. 233 Ficam definidos para as Áreas de Baixa Densidade de Ocupação os seguintes instrumentos da política urbana:

- I - Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- III - Consórcio Imobiliário;
- IV - Direito de Preempção;
- V - Desapropriação com Pagamento em Títulos.

TÍTULO VIII SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 234 O Sistema Municipal de Desenvolvimento Territorial de Cariacica é composto dos seguintes elementos:

- I - Órgão coordenador ou Secretaria responsável pelo desenvolvimento territorial;
- II - Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica;
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e;
- IV - Sistema de Informações Municipais para o Desenvolvimento Territorial.

[\(Incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)

CAPÍTULO I

DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO PARA UMA CIDADE INTELIGENTE

Art. 234-A *O Plano Diretor Municipal, em consonância com os princípios da sustentabilidade, inovação e inclusão social, adota o conceito de Cidade Inteligente como diretriz fundamental para o desenvolvimento urbano de Cariacica. Este capítulo estabelece as bases para a integração de tecnologias e processos inovadores no planejamento e gestão do território municipal. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)*

Art. 234-B *Para os fins deste Plano Diretor, entende-se por Cidade Inteligente o ambiente urbano que utiliza tecnologia e inovação para otimizar a infraestrutura, a gestão dos recursos e os serviços públicos, promovendo a qualidade de vida, a sustentabilidade ambiental, a eficiência econômica e a participação cidadã. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)*

[\(Incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)

Seção I

Dos Objetivos Gerais e Específicos

Art. 234-C *São objetivos gerais da abordagem de Cidade Inteligente neste Plano Diretor: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)*

I - Promover o desenvolvimento urbano sustentável, utilizando soluções tecnológicas para otimizar o uso dos recursos naturais e reduzir impactos ambientais; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#)

II - Priorizar a qualidade de vida do cidadão, gerenciando, implementando e prestando serviços por meio de ferramentas e metodologias inovadoras, que promovem o desenvolvimento local urbano e rural integrado, competitivo, resiliente, sustentável, inovador e participativo. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - Fomentar a inovação e o empreendedorismo, atraindo investimentos e gerando novas oportunidades econômicas; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

IV - Fortalecer a participação cidadã e a governança, tornando a gestão municipal mais transparente, colaborativa e responsiva às demandas da sociedade. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

V - Promover a universalização do acesso à infraestrutura e aos serviços de telecomunicações, de modo a garantir a prestação estável, com qualidade, segurança, e tarifas módicas e preços justos e razoáveis. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

Art. 234-D São objetivos específicos para a implementação de Cidade Inteligente, no contexto deste Plano Diretor Municipal: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

I - Implementar sistemas inteligentes de mobilidade urbana, visando a otimização do fluxo de tráfego, a promoção do transporte público e não motorizado, e a redução de congestionamentos; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

II - Desenvolver soluções tecnológicas para a gestão eficiente de resíduos sólidos, saneamento básico e recursos hídricos; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

III - Integrar tecnologias de monitoramento e sensoriamento para a segurança pública, a qualidade do ar, e a gestão de desastres naturais; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

IV - Expandir e aprimorar a oferta de serviços públicos digitais (e-gov), garantindo maior acessibilidade e desburocratização; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

V - Fomentar o uso de energias renováveis e a eficiência energética em edificações e infraestruturas públicas; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VI - Criar plataformas digitais para a participação social, permitindo que os cidadãos contribuam ativamente no planejamento e acompanhamento das políticas urbanas; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VII - Incentivar a formação de parcerias estratégicas com o setor privado, universidades, centros de pesquisa e a sociedade civil para o desenvolvimento de soluções inovadoras; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

VIII - Estabelecer um arcabouço legal e regulatório que promova a inovação, a proteção de dados e a cibersegurança no ambiente urbano. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

IX - Engajar a educação tecnológica como ferramenta para a transformação social, mediante o apoio progressivo e capacitação de cidadãos

residentes em áreas vulneráveis, no âmbito das ações de inovação e Cidade Inteligente adotadas por força desta Lei, e do Plano Diretor de Desenvolvimento de Cidade Inteligente que deverá ser elaborado em consonância com o Plano Diretor Municipal. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

[\(Incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Seção II

Das Diretrizes para a Implementação

Art. 234-E *As diretrizes para a implementação do conceito de Cidade Inteligente no território municipal incluem: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

I - Integração Tecnológica: Promover a integração de sistemas de informação e comunicação (TICs), sensoriamento, Internet das Coisas (IoT) e análise de Big Data na gestão de infraestruturas e serviços urbanos. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Governança Colaborativa e Dados Abertos: Estabelecer um modelo de governança que envolva múltiplos atores (governo, empresas, academia e cidadãos) e garantir a disponibilização de dados públicos de forma aberta e acessível, respeitando a privacidade e a segurança das informações. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

III - Inovação Aberta: Fomentar ecossistemas de inovação, estimulando a criação de startups, incubadoras e polos tecnológicos, e promovendo a realização de hackathons e desafios de inovação. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

IV - Infraestrutura Conectada: Desenvolver e expandir a infraestrutura de conectividade (fibra óptica, 5G) em todo o território municipal, garantindo acesso universal à internet de alta velocidade. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

V - Capacitação e Educação: Investir na capacitação de servidores públicos e da população para o uso e desenvolvimento de tecnologias digitais, promovendo a inclusão digital. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VI - Sustentabilidade e Resiliência: Priorizar soluções que contribuam para a redução da pegada ecológica da cidade, a adaptação às mudanças climáticas e a construção de uma cidade mais resiliente a desastres. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

[\(Incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Seção III

Dos Instrumentos e Mecanismos

Art. 234-F *Serão utilizados os seguintes instrumentos e mecanismos para a implementação de uma Cidade Inteligente: [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

I - Plano Diretor de Desenvolvimento de Cidade Inteligente: Elaboração de um plano específico, complementar a este Plano Diretor, detalhando as estratégias, projetos, metas e indicadores de desempenho para cada eixo temático da Cidade Inteligente. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - *Sistema Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação de Cariacica (SMCTI): Formalização do SMIT que tem por objetivo estimular, organizar e apoiar ecossistemas e mecanismos de inovação no município. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

III - *Fundo Municipal de Inovação: Criação de um fundo específico para financiar projetos e iniciativas de inovação e tecnologia voltados para o desenvolvimento da cidade inteligente. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

IV - *Parcerias Público-Privadas (PPPs) e Concessões: Utilização de PPPs e concessões para a implementação de projetos de infraestrutura e serviços baseados em tecnologia. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

V - *Grupo de Trabalho Intersetorial: Criação de um grupo de trabalho permanente, composto por representantes de diferentes secretarias municipais, setor privado e sociedade civil, para coordenar as ações de Cidade Inteligente. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

VI - *Indicadores de Desempenho (KPIs): Definição de indicadores claros e mensuráveis para monitorar o progresso na implementação das estratégias de Cidade Inteligente, alinhados com padrões internacionais (como as normas ISO 37120, ISO 37122 e ISO 37123 e suas atualizações). ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

VII - *Revisão Periódica: Este capítulo e as estratégias de Cidade Inteligente serão revistos periodicamente, a cada período de 5 anos, para se adaptar às novas tecnologias, demandas urbanas e ao Plano Diretor de Desenvolvimento de Cidade Inteligente. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

Art. 234-G *As ações e projetos decorrentes da abordagem de Cidade Inteligente deverão estar em conformidade com as demais disposições deste Plano Diretor, em especial aquelas relativas ao zoneamento, uso e ocupação do solo, e diretrizes ambientais, buscando a integração de serviços e informações entre órgãos e entidades locais. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

§ 1º *O desenvolvimento das atividades deverão priorizar a promoção de espaços públicos para incentivar e proporcionar à população o desenvolvimento da criatividade e da inovação. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

§ 2º *Focar na prevenção de eventos críticos devendo prever respostas eficazes em caso da ocorrência de desastres, acidentes ou situações de calamidade em território municipal. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).*

TITULO VIX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 235 Consideram-se as definições estabelecidas pelo glossário que segue:

I - **Acessibilidade** – é a medida da facilidade de atingir um local pré-determinado, por meio de utilização de qualquer meio de transporte;

II - **Afastamento** – distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, exceto os elementos de cobertura, e a divisa do lote;

III - **Afastamento Frontal** – é a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote (no alinhamento com a via ou logradouro público), sobre o qual

não se pode edificar;

IV - Afastamento de fundos – é a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote, sobre o qual não se pode edificar;

V - Afastamento lateral – é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote, sobre o qual não se pode edificar;

VI - Alinhamento – linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

VII - Altura da edificação – é a distância entre o ponto mais elevado da edificação (elemento construído), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual ao do logradouro público do pavimento térreo. A altura máxima da edificação deverá atender às normas de navegação aérea e marítima, estabelecidas pela autoridade competente; as regras de tombamento e/ou proteção visual de monumentos estabelecidos por qualquer instância federativa.

VIII - Área computável - *Toda a área construída coberta, atendendo os requisitos do Art. 180. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

IX - Área construída – é a somatória das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

X - Área de lazer – área livre destinada implantação de áreas para prática de esportes, cultura, lazer, parques e praças;

XI - Área *Non aedificandi* (área não edificante) – *faixa ao logo dos corpos d'água e de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, linhas de transmissão de energia elétrica, linhas de tubulação sanitária, ou outras nas quais não seja permitido construir, conforme legislações pertinente. Nas faixas não edificantes de rodovias que incidam sobre imóveis privados poderão ser instalados totens, cancelas de acesso para veículos, cerca de alambrado, muretas baixas e contenções necessárias. Essas áreas poderão ser consideradas para cálculo urbanísticos e para implantação de vagas de estacionamento descobertas para veículos. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

XII - Área Permeável - Área sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo do terreno;

XIII - Área Privativa - é a área particular de cada unidade autônoma, incluindo-se tudo o que for de uso exclusivo do proprietário;

XIV - Área útil – área construída, excluídas as áreas das paredes, varandas e vagas de estacionamento;

XV - Arruamento – implantação de logradouros públicos e vias privadas destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

XVI - Balanço – avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares;

XVII - Coeficiente de aproveitamento – é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida;

XVIII - Coeficiente de aproveitamento mínimo – índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área mínima de construção permitida. É a relação

entre a área mínima total a ser construída e a área total do terreno. Usado para identificar subutilização do imóvel para incidência de PEUC.

XIX - Condomínio – empreendimento imobiliário destinado a abrigar conjunto de edificações verticais ou horizontais em unidades autônomas, dispendo de espaços de uso comum e/ou vias de circulação interna privadas, caracterizados como bem do condomínio, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais;

XX - Corredores ecológicos: porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

XXI - Declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XXII - Desmembramento – é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIII - Equipamentos comunitários – são as instalações públicas destinadas às atividades relacionadas à educação, à cultura, à saúde, ao lazer, aos esportes e similares;

XXIV - Esporte de Aventura - São praticados próximo à natureza e envolvem a superação de obstáculos geográficos, como paraquedismo, skydriving, escalada, montanhismo, trekking, alpinismo, ciclismo de montanha, rafting, bungee jumping, rapel e similares;

XXV - Faixa de domínio – é o terreno de domínio público sobre a qual se assenta a via pública, com seus elementos integrantes tais como pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos e sinalização, definida externamente pelo alinhamento que separa a via dos imóveis marginais ou vias laterais;

XXVI - Gabarito – Número de pavimentos de uma edificação. No cômputo do gabarito serão excluídos os pavimentos em subsolos e os mezaninos.

XXVII - Gleba – Área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento após a Lei Federal 6766/1979.

XXVIII - Imóvel Abandonado - imóvel edificado, em estado precário ou não, cuja cessão das atividades tenha excedido 02 (dois) anos, caracterizando-o como não utilizado.

XXIX - Habitação de interesse social (HIS) – aquela que se destina a famílias de baixa renda, de promoção pública ou a ela vinculada;

XXX - Habitação multifamiliar – implantação de mais de uma unidade habitacional autônoma por terreno;

XXXI - Habitação unifamiliar – implantação de uma unidade habitacional autônoma por terreno;

XXXII - Licenciamento da obra – ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

XXXIII - Logradouro público – toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;

XXXIV - Lote – o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos, resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, servido por infraestrutura básica, com acesso pela via oficial de circulação, que constitua unidade independente de propriedade devidamente registrada;

XXXV - Loteamento – é a subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;

XXXVI - Loteamento clandestino – é aquele implantado sem o conhecimento do poder público;

XXXVII - Loteamento irregular – é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação;

XXXVIII - Macrozoneamento – divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes de ocupação específicas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal;

XXXIX - Marquise – estrutura em balanço destinada exclusivamente à cobertura e à proteção de pedestre;

XL - Mezanino - estrutura intermediária entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, com área igual ou inferior a 60% da área do compartimento, com acesso interno direto através deste, e pé direito máximo de 3,00 m.

XLI - Mobilidade – é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

XLII - Parcelamento do solo – todo e qualquer processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município;

XLIII - Parcelamento do solo irregular – parcelamento executado sem a autorização e/ou anuência prévia do Poder Executivo ou em desacordo com o plano de parcelamento aprovado;

XLIV - Passeio – parte da via de circulação pública ou particular destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que calçada;

XLV - Pavimento Térreo – pavimento de acesso à edificação, com qualquer nível de piso acima do logradouro público quando apoiado diretamente sobre o solo, ou nível de piso até 1,0 metros acima da cota do logradouro público quando sobre subsolo;

XLVI - Plano de manejo - documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade;

XLVII - Proteção integral: manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

XLVIII - Quadra – é a área resultante de um parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos;

XLX - Recuo – distância entre o alinhamento existente e o alinhamento projetado, o mesmo que afastamento;

L - Reconstrução – Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra em parte ou no todo;

LI - Remembramento – é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registrada;

LII - Subsolo – qualquer andar totalmente encravado em relação ao logradouro público ou parcialmente encravado com o nível de teto até 1,0 metro acima da cota do logradouro público. Para lotes com mais de uma testada ou logradouros com desnível, deve ser considerado o menor nível como referência.

LIII - Taxa de ocupação – é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;

LIV - Taxa de permeabilidade – é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote;

LV - Testada – dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo dentro da zona urbana correspondente;

LVI - Tombamento – Constitui restrição administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam de interesse público;

LVII - Unidade de conservação - espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

~~LVIII – Uso misto – é a utilização do mesmo lote e da mesma edificação por mais de uma categoria de uso, conforme Art. 159, § 1º, inciso III.~~

LVIII - Uso misto - é a utilização do mesmo lote e da mesma edificação por mais de uma categoria de uso, conforme Art. 167, inciso III. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025](#)).

LIX - Uso sustentável - exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

LX - Zona de amortecimento - o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade;

LXI - Zoneamento - divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo específicos, estabelecidos por esta Lei;

Art. 236 *Os mapas e tabelas que integram esta Lei, na forma de dezesseis anexos numerados de 1 (um) a 16 (dezesseis), passam a vigorar com a seguinte composição e denominação: [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).*

I - Anexo 01 - Perímetro Urbano e Rural com regiões administrativas e bairros; [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

II - Anexo 02 - Macrozoneamento; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

III - Anexo 03 - Zoneamento; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

IV - Anexo 04 - Unidades de Conservação;

V - Anexo 05 - Mochuara do Futuro - Zona de Expansão Agroturística Sustentável (ZEAS); [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VI - Anexo 06 - Tabela de Usos Permitidos; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VII - Anexo 07 - Tabelas de Índices Urbanísticos; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

VIII - Anexo 08 - Tabela de afastamento frontal;

IX - Anexo 09 - Tabela de afastamentos lateral e fundos;

X - Anexo 10 - Áreas destinadas ao estacionamento de automóveis, motos e bicicletas; [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

XI - Anexo 11 - Áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas; [\(Dispositivo revogado pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

XII - Anexo 12 - Áreas destinadas ao embarque e desembarque de passageiros;

XIII - Anexo 13 - Áreas destinadas à carga e descarga de mercadorias.

XIV - Anexo 14 - Zonas Especiais de Resiliência Urbana 1 (ZERU 1) [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

XV - Anexo 15 - Zonas Especiais de Resiliência Urbana 2 (ZERU 2) [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

XVI - Anexo 16 - Zonas Especiais de Resiliência Urbana 3 (ZERU 3) [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 171/2025\)](#).

Parágrafo único. Qualquer proposição de revisão ou alteração do Plano Diretor Municipal será formulada com a participação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Cariacica.

Art. 237 O Plano Diretor Municipal de Cariacica deve ser revisto, no máximo, a cada dez anos, em atendimento ao estabelecido pelo Estatuto da Cidade.

Art. 238 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 239 Fica revogada a [Lei Complementar nº 18, de 31 de maio de 2007](#) e demais disposições em contrário.

Cariacica -ES, 16 de dezembro de 2021

EUCLÉRIO DE AZEVEDO SAMPAIO JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de Cariacica.

[Clique aqui para visualizar anexos.](#)