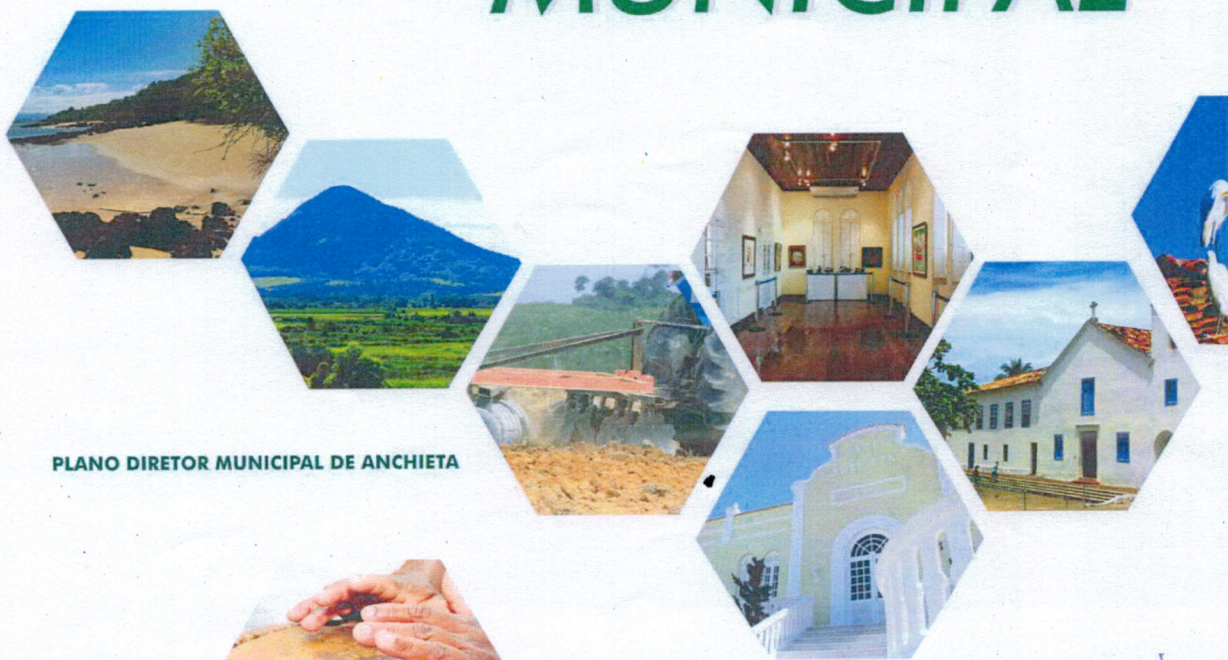




ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58



# **PLANO DIRETOR MUNICIPAL**



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANCHIETA

k



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA**

Prefeito: Fabrício Petri

Vice-Prefeito: Carlos Waldir Mulinari de Souza

Procurador Geral: Clei Fernandes de Almeida

Controlador: Luiz Carlos de Mattos Souza Guimarães

Secretária de Governo: Paula Louzada Martins

Secretário de Administração: Sebastian Marcelo Veiga

Secretário de Fazenda: Dirceu Porto de Mattos

Secretário de Educação: Carlos Ricardo Balbino

Secretária de Saúde: Jaudete Silva Frontino De Nadai

Secretária de Assistência Social: Cláudia Simões Cardoso

Secretária de Meio Ambiente: Jéssica Martins de Freitas

Secretário de Agricultura e Abastecimento: Geovani Bissa Meriguete

Secretário de Turismo, Comércio e Empreendedorismo: Edson Vando de Souza

Secretário de Infraestrutura: Leonardo Antônio Abrantes

Secretário de Pesca e Aquicultura: Flávio Sant'Ana

Secretário de Esporte e Juventude: João Orlando da Silva Simões

Secretário de Integração, Desenvolvimento e Gestão de Recursos: Marcos Kneip Navarro

**CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA**

Alexandre Francisco Lopes Assad

Cleber Oliveira da Silva – Presidente

Geovane Meneguella Louzada dos Santos – Vice-Presidente

José Maria Simões Brandão – Representante na Equipe de Revisão do PDM

Renato Lorencini

Richard Otoni Costa

Roberto Quinteiro Bertulani – Secretário

Robson Mattos dos Santos

Sérgio Luiz da Silva Jesus

Tássio Ernesto Franco Brunoro

Terezinha Vizzoni Mezdari



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO PERÍODO DA REVISÃO**

Marcos André Roffes – Presidente  
Sandra Loyola Santana – Secretária Executiva

Adélia Maria de Souza

Ademar Pereira

Anamada Lyrio Rupf

André Luiz dos Santos

Antônio de Pinho Filho

Felipe Stein Guimarães

Feliquex Bissa Meriguete

Giovani Bissa Meriguete

Idalgizo José Monequi

Jairo Coelho Braga

Jeferson Mulinari e Silva

Jéssica Martins de Freitas

Jorge de oliveira Abra

José Marcos Guaitolini

Juliane Augusta Dilly Alves

Julivânia Teixeira Ribeiro

Leandro de Oliveira Santos

Leonardo Santiago

Leonardo Santos de Lima

Leovegildo Junius Brandão Simões

Leticia Martins Gomes

Ludmila Dutra de Soutto Gatti

Manoel do Rosário Simões

Marcelo de Souza Amaral

Marcos Kneip Navarro

Marta Regina Vasconcelos Lonrecini

Niumar Barbosa São Teago

Paula Louzada Martins

Paulo Henrique  
Gonçalves "In memoriam"

Regina Bonacossa Ferrari

Thesley de Souza Porto

Vinicius Ludgero Ferreira

Vinicius Rosa Alcântara

Willian Ferreira Maciel

**ASSESORIA TÉCNICA EXTERNA**

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves:

Adauto Beato Venerano - Mestre em Planejamento Regional e Gestão de Cidades

Carlos Eugênio Alves - Arquiteto e Urbanista e Especialista em Geoprocessamento

Edna Tresinari - Mestre em Economia

Isabella Batalha Muniz Barbosa - Doutora em Arquitetura e Urbanismo

Pablo Jabor – Oceanógrafo e Mestre em Geoprocessamento

Sebastião Francisco Alves – Biólogo e Especialista em Ecologia

UFES - Universidade Federal do Espírito Santo:

Ednelson Mariano Dota – Geógrafo e Doutor em Demografia



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

Sonia Missagia de Matos - Mestre em Ciência Política e Doutora em Ciências Sociais  
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional:  
Luciana da Silva Florenzano - Mestre em Arquitetura e Urbanismo e Doutoranda em arquitetura  
CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo:  
Anamada Lyrio Rupf - Arquiteta Urbanista  
Regina Bonacossa Ferrari - Arquiteta Urbanista

**EQUIPE TÉCNICA INTERNA MULTIDISCIPLINAR**

Coordenadora Geral: Paula Louzada Martins – Mestre em Ciências da Educação e Especialista em Gestão Pública  
Adélia Maria De Souza – Turismóloga e Comunicação Visual  
Daniel Senos Lacerda – Bacharel em Direito e Especialista em Direito Público com ênfase Gestão Pública  
Geovani Bissa Merigute – Graduado em Ciências Biológicas e Especialista em Educação do Campo  
Jeferson Mulinari e Silva – Graduado e Especialista em História  
Jéssica Martins de Freitas – Bióloga, Especialista em Engenharia Ambiental e Mestre em Biotecnologia  
Leandro de Oliveira Santos – Arquiteto Urbanista  
Leonardo Antunes Assad – Advogado e Especialista em Direito Público  
Leonardo Santiago – Engenheiro de Produção e Especialista em Gerenciamento de Projetos  
Liliana Marques Furlan Andrade – Assistente Social e Especialista em Habitação de Interesse Social e em Políticas Públicas  
Marcos Kneip Navarro – Advogado e MBA Executivo em Gestão de Negócios  
Sandra Loyola Santana – Relações Públicas e Especialista em Gestão Pública

Equipe Georreferenciamento:

Coordenadora: Juliane Augusta Dilly Alves – Engenheira Ambiental e Mestre em Engenharia e Desenvolvimento Sustentável;  
Amanda Ceccon – Bióloga e Especialista em Sistema de Gestão Integrada;  
Carla Brites – Bióloga e Especialista em Gestão, Licenciamento e Auditoria Ambiental;  
Daniella Menezes – Técnico em Meio Ambiente e Graduanda em Engenharia Ambiental;  
Hewillim Dias Silva – Gemóloga e Arquiteta.

8



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

**SUMÁRIO**

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA.....</b>  | <b>09</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....</b>                                     | <b>09</b> |
| <b>CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL.....</b>                               | <b>12</b> |
| SEÇÃO I - Da Política de Desenvolvimento Econômico.....                                  | 12        |
| SEÇÃO II - Do Desenvolvimento Turístico.....                                             | 13        |
| SEÇÃO III - Da Integração Regional.....                                                  | 13        |
| SEÇÃO IV - Da Política de Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico..... | 14        |
| SEÇÃO V - Da Política de Meio Ambiente.....                                              | 15        |
| Subseção Única – Das Disposições Gerais.....                                             | 15        |
| SEÇÃO VI - Da Política de Saneamento Ambiental.....                                      | 19        |
| SEÇÃO VII - Da Política dos Recursos Hídricos, Superficiais e Subterrâneos..             | 19        |
| SEÇÃO VIII - Da Política Agrícola e Pesqueira.....                                       | 21        |
| SEÇÃO IX - Da Política de Terras e Equipamentos Públicos.....                            | 24        |
| SEÇÃO X - Da Política de Habitação.....                                                  | 25        |
| <b>TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO.....</b>                          | <b>26</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS.....</b>                                           | <b>25</b> |
| <b>CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO.....</b>                             | <b>27</b> |
| <b>CAPÍTULO III - DA MACROZONA URBANA.....</b>                                           | <b>29</b> |
| SEÇÃO I - Da Zona de Ocupação Consolidada - ZOC.....                                     | 29        |
| SEÇÃO II - Da Zona de Urbanização Controlada - ZUC.....                                  | 30        |
| SEÇÃO III - Da Zona de Expansão Urbana - ZEU.....                                        | 31        |
| <b>CAPÍTULO IV - DA MACROZONA INDUSTRIAL E DE EXPANSÃO.....</b>                          | <b>32</b> |
| SEÇÃO I – Da Zona Industrial Consolidada.....                                            | 32        |
| SEÇÃO II – Da Zona de Expansão Industrial.....                                           | 33        |

h



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO V - DA MACROZONA DE USO MULTIFUNCIONAL RURAL.....</b>                                 | <b>34</b> |
| SEÇÃO I - Da Zona Rural de Agroturismo e Ecoturismo – ZRAE.....                                   | 34        |
| SEÇÃO II - Da Zona Rural de Agricultura e Pecuária - ZRAP.....                                    | 35        |
| SEÇÃO III - Do Eixo Rural Turístico e de Lazer - ERTL.....                                        | 36        |
| <b>CAPÍTULO VI - DOS EIXOS COMERCIAIS.....</b>                                                    | <b>37</b> |
| <b>CAPÍTULO VII - DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES.....</b>                                      | <b>38</b> |
| SEÇÃO I - Das Disposições Gerais.....                                                             | 38        |
| SEÇÃO II - Das Áreas de Especial Interesse de Preservação Cultural - AEIPC.....                   | 38        |
| SEÇÃO III – Da Área de Especial Interesse Ambiental.....                                          | 41        |
| SEÇÃO IV - Das Áreas de Especial Interesse Social.....                                            | 46        |
| SEÇÃO V - Da Área de Especial Interesse Sócio - Cultural – AEISC.....                             | 48        |
| SEÇÃO VI - DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE NO DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE PESQUEIRA - AEIDAP ..... | 48        |
| <b>CAPÍTULO VIII - DO SISTEMA VIÁRIO.....</b>                                                     | <b>49</b> |
| SEÇÃO I - Das Diretrizes Gerais para Mobilidade Urbana.....                                       | 49        |
| SEÇÃO II – Do Sistema Viário Municipal.....                                                       | 51        |
| Subseção I – Do Sistema Viário Urbano.....                                                        | 51        |
| Subseção II – Do Sistema Viário Rural.....                                                        | 55        |
| <b>TÍTULO III - DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>                                  | <b>56</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>                                                  | <b>57</b> |
| SEÇÃO I – Das Disposições Gerais.....                                                             | 57        |
| SEÇÃO II - Dos Requisitos Urbanísticos.....                                                       | 59        |
| Subseção I - Do Loteamento.....                                                                   | 59        |
| Subseção II - Das Diretrizes Urbanísticas, Ambientais e de Mobilidade Urbana.....                 | 61        |
| Subseção III - Da Aprovação dos Loteamentos.....                                                  | 63        |
| Subseção IV - Do Registro.....                                                                    | 66        |
| Subseção V - Do Licenciamento para a Implantação do Loteamento.....                               | 67        |



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| SEÇÃO III - Do Loteamento Industrial.....                                        | 68        |
| SEÇÃO IV - Do Desmembramento.....                                                | 69        |
| SEÇÃO V - Do Desdobro.....                                                       | 71        |
| SEÇÃO VI - Do Remembramento.....                                                 | 72        |
| SEÇÃO VII - Dos Condomínios Urbanísticos.....                                    | 72        |
| <b>CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO.....</b>                                         | <b>76</b> |
| SEÇÃO I - Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos,.....                |           |
| Incomodidade e Interferências no Tráfego.....                                    | 79        |
| SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....                               | 80        |
| <b>CAPÍTULO III - DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>                   | <b>83</b> |
| SEÇÃO I – Disposições Gerais.....                                                | 83        |
| SEÇÃO II - Dos Coeficientes de Aproveitamento.....                               | 86        |
| <b>CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO CULTURAL .....</b>                                  | <b>87</b> |
| <b>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA.....</b>                      | <b>88</b> |
| <b>CAPÍTULO I.....</b>                                                           | <b>88</b> |
| SEÇÃO I - Dos Instrumentos da Política Urbana.....                               | 88        |
| SEÇÃO II - Dos Instrumentos de Indução da Política Urbana.....                   | 89        |
| Subseção Única - Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório..... | 89        |
| SEÇÃO III - Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.....     |           |
| Progressivo no Tempo.....                                                        | 91        |
| SEÇÃO IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos.....                       | 91        |
| SEÇÃO V - Do Direito de Preempção.....                                           | 92        |
| SEÇÃO VI - Do Direito de Superfície.....                                         | 93        |
| SEÇÃO VII - Das Outorgas Onerosas.....                                           | 94        |
| Subseção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....                     | 94        |
| Subseção II - Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.....                | 95        |
| SEÇÃO VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas.....                             | 96        |
| SEÇÃO IX - Da Transferência do Direito de Construir.....                         | 98        |



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| SEÇÃO X - Do Consórcio Imobiliário.....                                              | 100        |
| SEÇÃO XI - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.....                    | 100        |
| <b>TÍTULO V - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.....</b> | <b>101</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES.....</b>                          | <b>101</b> |
| <b>CAPÍTULO II - DOS ORGANISMOS DE GESTÃO.....</b>                                   | <b>101</b> |
| SEÇÃO I - Das Disposições Gerais.....                                                | 101        |
| SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.....                      | 102        |
| SEÇÃO III - Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano....             | 103        |
| SEÇÃO IV - Do Grupo Especial de Análise - GEA.....                                   | 104        |
| <b>TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>                | <b>104</b> |
| <b>ANEXO 1 – PERÍMETRO URBANO.....</b>                                               | <b>106</b> |
| <b>ANEXO 2 – MACROZONEAMENTO.....</b>                                                | <b>108</b> |
| <b>ANEXO 3 – ZONEAMENTO TERRITORIAL.....</b>                                         | <b>109</b> |
| <b>ANEXO 3.1 – ZONEAMENTO TERRITORIAL (DETALHE).....</b>                             | <b>110</b> |
| <b>ANEXO 4 – ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES.....</b>                                  | <b>111</b> |
| <b>ANEXO 4.1 – ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (DETALHE).....</b>                        | <b>112</b> |
| <b>ANEXO 5 – UNIDADES ESPECIAIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL.....</b>        | <b>112</b> |
| <b>ANEXO 6 – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO.....</b>                                          | <b>117</b> |
| <b>ANEXO 7 – SISTEMA VIÁRIO.....</b>                                                 | <b>119</b> |
| <b>ANEXO 8 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO.....</b>                                | <b>120</b> |
| <b>ANEXO 8.1 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 1 - ZOC1.....</b>                        | <b>120</b> |
| <b>ANEXO 8.2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 2 - ZOC 2.....</b>                       | <b>121</b> |
| <b>ANEXO 8.3 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 1 - ZUC 1.....</b>                     | <b>122</b> |
| <b>ANEXO 8.4 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA 2 - ZUC 2.....</b>                     | <b>123</b> |
| <b>ANEXO 8.5 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEU 1.....</b>                            | <b>124</b> |
| <b>ANEXO 8.6 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2.....</b>                            | <b>125</b> |



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
**PREFEITURA DE ANCHIETA**  
CNPJ 27.142.694/0001-58

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ANEXO 8.7 - ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA - ZIC.....                                                 | 126 |
| ANEXO 8.8 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 - ZEI 1.....                                             | 126 |
| ANEXO 8.9 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2- ZEI 2.....                                              | 126 |
| ANEXO 8.10 - EIXO COMERCIAL 1 - EC 1.....                                                          | 127 |
| ANEXO 8.11 - EIXO COMERCIAL 2 - EC 2.....                                                          | 128 |
| ANEXO 8.12 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - AEIS.....                                         | 129 |
| ANEXO 8.13 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SÓCIO-CULTURAL - AEISC.....                                | 130 |
| ANEXO 8.14 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE NO DESENVOLVIMENTO DA ATIVIDADE<br>PESQUEIRA - AEIDAP..... | 131 |
| ANEXO 9 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO.....                                     | 132 |
| ANEXO 10 – EMPREENDIMENTOS ESPECIAIS.....                                                          | 142 |
| ANEXO 11 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO.....                                                  | 145 |
| ANEXO 12 – TABELA DE AFASTAMENTOS.....                                                             | 147 |
| ANEXO 13 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E.....<br>DESCARGA.....                      | 148 |
| ANEXO 14 – GLOSSÁRIO.....                                                                          | 154 |