



AUTÓGRAFO DE LEI N° 145/2025
Executivo Municipal

DISPÕE SOBRE A REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, APROVADO PELA LEI N° 7.915, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021.

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

Art. 1° Esta Lei dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Municipal do Município de Cachoeiro de Itapemirim, aprovado pela Lei n° 7.915, de 22 de dezembro de 2021, sendo elaborada de forma participativa, consoante os termos do art. 338 da referida Lei.

Parágrafo único. A revisão consiste em ajustes e adequações dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano pelo Plano Diretor Municipal, visando o alcance de seus objetivos de maneira adequada aos conceitos estabelecidos pelo Capítulo III da Lei n° 7.915/2021 "(DOS MACRO-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS)", a saber:

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

Art. 2° Ficam mantidos os princípios, diretrizes, objetivos e estratégias de ordenação territorial da Política de Desenvolvimento Territorial Municipal, estabelecidos pela Lei n° 7.915/2021, com base nos seguintes elementos:

- I** - Macrozoneamento municipal e os elementos estruturadores do modelo territorial;

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





- II - Zoneamento Urbano; e
- III - Áreas de interesse especial.

CAPÍTULO II

DOS AJUSTES DA REVISÃO INTERMEDIÁRIA

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

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

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

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

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

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

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

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

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

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

"Art. 161. (...)

(...)

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





"Art. 161. (...)

(...)

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

(...)

§ 2º. (...)

(...)

III - Pavimento de uso comum.

(...)"

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

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

(...)

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

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

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

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

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

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

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

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

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

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

“Art. 183. (...)

(...)

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

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º. Fica vedado o impedimento de acesso à pedestres ou a condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados e cadastrados, salvo decisão motivada de representante de associação ou

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





entidade equiparada a administradora de imóveis legalmente constituída, visando preservar a ordem pública e o bem-estar social.

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

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

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

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

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

“Art. 228. (...)

(...)

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

I - Nos imóveis que estejam localizados em regiões consolidadas, deverá ser mantido, no mínimo, o alinhamento do passeio público das construções adjacentes aos mesmos, aplicando-se a mesma medida no caso de diferença entre aquelas, desde que finalizadas antes da entrada em vigor do Plano Diretor Urbano (PDU), Lei Municipal nº 4.172 de 18 de março de 1996.”

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

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

§ 5º. Para os casos previstos no § 4º do presente artigo, caberá ao requerente fazer prova das condições de enquadramento de sua condição a uma das situações acima previstas, mediante a juntada de todas as provas admitidas em direito, sob pena de indeferimento liminar de seu pedido;

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

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

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

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

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

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

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

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

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

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

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

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

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

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 21 de outubro de 2025.

ALEXANDRE VALDO MAITAN

Presidente

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

Portal da Câmara www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Processo Legislativo http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	Transparência www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
--	---	---



Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310032003000370035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

