



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**EIXO ESTRUTURANTE 01 – EE 01**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1), (3), (4), (9)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (2)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA (11)	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL (8)	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar (5), (6), (7)		1,0		20%	3			1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Misto (residencial e atividades de comércio e serviço do Grupo 1, 2 ou 3)		4,5	60%	15%	-	-	5m	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0m + h/10	15	450
Atividades do Grupo 1 ou 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios (10)											
Apart Hotel											
Atividades de comércio e serviço do Grupo 3	Atividades industriais do Grupo 3	1,5			3			3,0m obrigatoriamente em cada lado	3m		

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - É obrigatório que as edificações voltadas para os eixos estruturantes, no 1º ou 2º pavimento sejam destinadas aos usos de comércio ou serviços do Grupo 1, 2 ou 3;
- (2) - Será isentado do cálculo do coeficiente de aproveitamento o 1º e o 2º pavimento destinados obrigatoriamente a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1, 2 ou 3 de que trata a nota 1, e quando destinados ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, edificações com uso de hospedagem, comércio e serviço e edifícios de escritório.
- (3) - A atividade de comércio e serviço, obrigatória no 1º ou o 2º pavimento, de que trata a nota 1, deverá ocupar no mínimo 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% da testada do lote, com exceção para os condomínios por unidades autônomas.
- (4) - O primeiro e segundo pavimentos destinados à atividade de comércio e serviço ou ao uso comum, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- (5) - A testada do condomínio por unidade autônoma voltada para o eixo estruturante deverá ser ocupada com atividades de comércio e serviço, respeitando as dimensões mínimas do lote determinado para o eixo estruturante e podendo reservar, nos casos em que o acesso do condomínio se der pelo eixo estruturante, uma faixa de no máximo 25m desta testada.
- (6) - Nos casos descritos na nota 04, deverão ser indicadas as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (7) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do uso misto.
- (8) - Os lotes com testada superior a 24m (vinte e quatro metros), deverão obedecer ao afastamento lateral mínimo para o 1º e o 2º pavimento de 3,0 (três metros) em cada lado. Para os demais pavimentos aplica-se o cálculo dos afastamentos laterais, conforme a tabela acima.
- (9) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (10) - Constituem atividades de hospedagem, pousada, hotel, pensão e albergue.
- (11) - É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**EIXO DE DINAMIZAÇÃO 01 – ED 01**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1), (3), (4)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(2), (5)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(9)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(7)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL <sup>(6)</sup>	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,4	70%	15%	3	12m	5m para atividades de comércio e serviço do Grupo 3 e 3m para demais atividades	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15	375
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar		1,0	60%	20%							
Misto (residencial e atividades do grupo 1, 2) Residencial Multifamiliar		3,5		15%	12	42m					
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(8)</sup>		Atividades Comércio e serviço do Grupo 3	1,5	3	—	1,0m + h/10		3m			

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Será isentado do cálculo do coeficiente de aproveitamento o 1º pavimento quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1, 2 ou 3 desde que ocupe no mínimo 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% da testada do lote, com exceção para os condomínios por unidades autônomas.
- (2) - O primeiro pavimento destinado à atividade de comércio e serviço ou ao uso comum, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (5) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (6) - Os lotes com testada superior a 24m (vinte e quatro metros), deverão obedecer o afastamento lateral mínimo para o 1º pavimento de 3,0 (três metros) para cada lado. Para os demais pavimentos aplica-se o cálculo dos afastamentos laterais, conforme a tabela acima.
- (7) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (8) Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) - É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**EIXO DE DINAMIZAÇÃO 02 – ED 02**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (2). (5)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA (8)	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (6)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar	Misto (residencial e atividades de comércio e serviço do grupo 3)	1,5	75%	15%	3	12m	5m para atividades de comércio e serviço do Grupo 3  e 3m para demais atividades	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar (3). (4)		1,5	50%	20%	3	9m					
Residencial Multifamiliar		3,0	60%	15%	6	24m					
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)											
Hospedagem e edifícios de escritórios (7)											
Apart Hotel		Atividades de comércio e serviço do Grupo 3	1,5	60%	3	—					

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Será isentado do cálculo do coeficiente de aproveitamento o 1º pavimento quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1, 2 ou 3 desde que ocupe no mínimo 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% da testada do lote, com exceção para os condomínios por unidades autônomas.
- (2) - O primeiro pavimento destinado à atividade de comércio e serviço ou ao uso comum, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (5) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (6) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (7) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (8) - É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**EIXO DE DINAMIZAÇÃO 03 – ED 03**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (2), (5)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1), (7)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA (10)	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7), (9)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar	Atividades do Grupo de comércio e serviço do Grupo 3	1,5	75%	15%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12	300
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar (3), (4)		1,5	50%	30%	3	18m					
Residencial Multifamiliar		2,5	60%	15%	4						
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios (9)											

(1) - Será isentado do cálculo do coeficiente de aproveitamento o 1º pavimento quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1, 2 ou 3 desde que ocupe no mínimo 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% da testada do lote, com exceção para os condomínios por unidades autônomas.

(2) - O primeiro pavimento destinado à atividade de comércio e serviço ou ao uso comum, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (5) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (7) - As áreas do pavimento em subsolo destinadas a uso comum ou guarda de veículos não contarão para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (8) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (9) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (10) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**EIXO DE DINAMIZAÇÃO 04 – ED 04**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(2), (5)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(1)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(8)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(6)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,4	70%	20%	3	12m					
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(3), (4)</sup>		1,0	50%	30%	3	9m		1,5m com abertura	1,5m com abertura		
Residencial Multifamiliar							4m até o 5º pavimento				
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)							8m para a cobertura no 6º pavimento			15	450
Atividades do Grupo 1 e 2		2,0	60%	20%	5 pavimentos mais 1 cobertura	24m		1,5m obrigatoriamente até o 2º pavimento	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos		
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(7)</sup>								Acima de 2 pavimentos 2,0 m + h/16	Acima de 2 pavimentos 1,0 m + h/10		

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Será isentado do cálculo do coeficiente de aproveitamento o 1º pavimento quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 1 e 2 desde que ocupe no mínimo 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% da testada do lote, com exceção para os condomínios por unidades autônomas.
- (2) - O primeiro pavimento destinado à atividade de comércio e serviço ou ao uso comum, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (5) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (6) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (7) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (8) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE ALTA DENSIDADE – ZAD**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(6)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12	300
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>		1,5	70%	20%							
Residencial Multifamiliar		3,5		10%	12	40m		1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10		
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>											

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

**Continua...**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE MÉDIA DENSIDADE – ZMD**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(3)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(6)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	15%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>		1,5	50%	10%	3						
Residencial Multifamiliar		2,5	70%	10%	8	28m		1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10		
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>											

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE BAIXA DENSIDADE – ZBD e ZONA ESPECIAL 02 – ZE 02**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(6)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residência Unifamiliar		1,5	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>		1,5	50%	20%							
Residencial Multifamiliar		2,0	70%	10%	4	16m	3m	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1 m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1,0m + h/10	12m	300m <sup>2</sup>
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)											
Atividades do Grupo 1 e 2											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>											

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 E 2 – ZEIS 1 E ZEIS 2**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(3)</sup>	GABARITO <sup>(2)</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(2)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar e Multifamiliar	Misto (residencial com atividades do Grupo 02	1,5	75%	10%	2	9m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	7m	125m <sup>2</sup>
Misto (residencial e atividades do Grupo 1)											
Atividades do Grupo 01	Atividades do Grupo 02										

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos atividade de menor coeficiente de aproveitamento.

(2) - Os projetos habitacionais de interesse social autorizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 pelo órgão competente da Prefeitura de São Mateus, terão gabarito máximo de 4 pavimentos, coeficiente de aproveitamento 2, taxa de ocupação de 70% e afastamento frontal de 3m.

(3) - É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3 E 4 – ZEIS 3 E ZEIS 4**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (2)	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA (2)	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5			3	12m					
Residencial Multifamiliar											
Misto (residencial e atividades do Grupo 1)	Misto (residencial e atividades do Grupo 2)	2,0	75%	10%	4	17m	3m	1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1,0m + h/10	10	Para lotes localizados na ZEIS 3 125 m2
Atividades do Grupo 1											Para lotes localizados na ZEIS 4 150m2
	Atividades do Grupo 2		60%								

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos atividade de menor coeficiente de aproveitamento.

(2) - É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE EXPANSÃO URBANA 01 – ZEU 01**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO												
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES										
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(6)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residência Unifamiliar		1,5	75%	10%	3	12m	3m		1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>		1,5	50%	20%					1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1 m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1,0m + h/10		
Residencial Multifamiliar		2,0	70%	10%	4	16m	3m				10m	200m <sup>2</sup>
Misto (residencial e atividades do grupo 1 e 2)												
Atividades do Grupo 1 e 2												
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>												

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

(2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.

(3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.

(4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.

(5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.

(6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.

**Continua...**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE EXPANSÃO URBANA 02 – ZEU 02**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO												
USOS <sup>(2)</sup>		ÍNDICES										
PERMITIDOS <sup>(1)</sup>	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(3)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(4)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	15%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5 com abertura	12	300	
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>		1,5	50%	20%	3	9m		1,5m com abertura				
Residencial Multifamiliar		2,5	60%	15%	8	29m		1,5m com abertura para edificações até 3 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10				1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 3 pavimentos 1,0 m + h/10
Misto (residencial e atividades do Grupo 1 e 2)	3						—		5m	3,0m obrigatoriamente em cada lado	3m	
Atividades do Grupo 1												
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>												
Apart Hotel	Atividades de comércio e serviço do Grupo 3	1,2			3	—	5m	3,0m obrigatoriamente em cada lado	3m			

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.**

- (1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.
- (2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.
- (4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.
- (5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO 01 – ZIH 01**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(3)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(3)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residência Unifamiliar	Atividades do Grupo 2	1,5	75%	10%	2	9m	Isento	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10	200
Residencial Multifamiliar											
Misto (residencial e atividades do Grupo 1)											
Atividades do Grupo 1											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(2)</sup>											

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

(2) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.

(3) - 30% da taxa de permeabilidade deverá estar obrigatoriamente no afastamento frontal.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO 02 – ZIH 02**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(3)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(3)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residência Unifamiliar	Atividades do Grupo 2	1,5	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10	200
Residencial Multifamiliar											
Misto (residencial e atividades do Grupo 1)											
Atividades do Grupo 1											
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(2)</sup>											

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

(2) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.

(3) - 30% da taxa de permeabilidade deverá estar obrigatoriamente no afastamento frontal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO 03 – ZIH 03**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO												
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES										
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(6)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO <sup>(4)</sup>	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residência Unifamiliar		1,5	75%	10%	3	12m	3m		1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m <sup>2</sup>
Condomínio por unidade autônoma com habitação unifamiliar <sup>(2)(3)</sup>	1,5	50%	20%									
Residencial Multifamiliar	Atividades do Grupo 2  Misto (residencial e atividades do grupo 2)	2,0	70%	10%	4	16m	3m		1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1 m + h/10	1,5m com abertura para edificações até 2 pavimentos Acima de 2 pavimentos 1,0m + h/10	10m	200m <sup>2</sup>
Misto (residencial e atividades do grupo 1)												
Atividades do Grupo 1												
Hospedagem e edifícios de escritórios <sup>(5)</sup>												

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

(2) - Nos casos de condomínios por unidade autônoma constituído por habitações unifamiliares e multifamiliares, deverão ser adotados os índices urbanísticos do residencial multifamiliar.

(3) Os condomínios por unidade autônoma que adotarem atividades de comércio e serviço voltados para o sistema viário, deverão indicar as áreas de uso residencial e de comércio e serviço separadamente dentro da gleba para o cálculo dos índices urbanísticos.

(4) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.

(5) - Atividades de hospedagem: pousada, hotel, pensão e albergue.

(6) – É obrigatório que 30% da área destinada a servir como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no afastamento frontal.

**Continua...**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº. 085/2014.

**ANEXO V**  
**TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**  
**ZONA ESPECIAL 03 – ZE 03**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS <sup>(1)</sup>		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>(2)</sup>	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA <sup>(3)</sup>	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Atividades do Grupo 1 e 2		1,5	60%	20%	3	—	5m	2,0 m obrigatoriamente em cada lado	3m	20	900
Atividades do Grupo 3								3m obrigatoriamente em cada lado			

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade de menor coeficiente de aproveitamento.

(2) - As áreas do pavimento em subsolo destinadas a uso comum ou guarda de veículos não contarão para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

(3) - 30% da taxa de permeabilidade deverá estar obrigatoriamente no afastamento frontal.

Continua...