



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Dispõe sobre o Ordenamento Territorial no
Município de São Gabriel da Palha - ES**

Convênio:

Instituto Jones dos Santos Neves – IJSN.

Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha.

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Prefeita Municipal

RAQUEL FERREIRA MAGESTER LESSA

Vice- Prefeito Municipal

ANTÔNIO DE NADAI

Secretário Municipal de Administração

CARMINDO ANGELO CORADINI

Secretária Municipal de Educação

ROSA MARIA CASER VENTURIM

Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

DAURI JOSE TAMANHÃO

Secretária Municipal de Ação Social

LUZIA EDITH BINDA PRATA

Secretária Municipal de Planejamento e Finanças

NILTON FERREIRA

Secretário Municipal de Indústria e Comércio

LEONARDO LUIZ VALBUSA BRAGATTO

Secretário Municipal de Obras

PAULO ROBERTO VALENTIM

Secretário de Saúde

ROBERTO MORANDI

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CÂMARA DE VEREADORES

Presidente

IVÃO SARTORI

Vice-presidente

LUIS CARLOS CHEFER

1º Secretário

CARLOS MAGNO CANAL

2º Secretário

JOSÉ MAURI

Vereadores

ALTAIR FERREIRA DA FONSECA

GILCIMAR DE OLIVEIRA

NATALINO FERNADES BOTELHO

WENDERSON MARCONY BATISTA DIAS

NILSO GRONER

COMISSÃO EXECUTIVA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Coordenador do PDM

GERALDO MARCHESI

Secretário de Obras e Serviços Urbanos

PAULO ROBERTO VALENTIM

Auxiliar Técnica

ELIANI DOS SANTOS

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Presidente da CDL

AUDENIR GOMIERI

Secretario Geral da Câmara Municipal

JOSÉ ANTÔNIO MARIA DA COSTA

Representante do Sicoob

JOSE CARLOS CAVATTI

Representante do IINCAPER – Apoio Técnico

SAMIR SERÓDIO AMIM RANGEL

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Andaluz & Associados Consultoria Ltda.

Coordenadora Geral

Maria Ruth Paste

Engenheira Civil

Especialista em Engenharia de Sistemas Urbanos

Consultores:

Edson Guimarães

Engenheiro Civil

Edinaldo Loureiro Ferraz – OAB 4018

Advogado

Fernando Augusto Barros Bettarello

Arquiteto Urbanista

Polyana da Rocha Souza

Arquiteta Urbanista

Rodrigo Zotelli Queiroz

Arquiteto Urbanista

Sandra Carvalho de Berrêdo

Arquiteta Urbanista

Wildson Ribeiro - CORECON-ES - 1349

Economista

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES





Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SUMÁRIO

TÍTULO I	09
DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL	09
TÍTULO II	10
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO	10
CAPÍTULO I	10
DISPOSIÇÕES GERAIS	10
CAPÍTULO II	12
DA REVISÃO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	12
CAPÍTULO III	14
DOS INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	14
TÍTULO III	15
DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	15
CAPÍTULO I	15
DO PARCELAMENTO DO SOLO	15
Seção I	15
Das Disposições Gerais	15
Seção II	16
Dos Requisitos Urbanísticos	16
Seção III	19
Do Processo de Aprovação de Loteamentos	19
Seção IV	25
Do Processo de Aprovação de desmembramento	25
Seção V	26
Dos Loteamentos destinados às atividades de interesse econômico	26
Seção VI	28
Dos Condomínios Urbanísticos	28
CAPÍTULO II	30
ORDENAMENTO TERRITORIAL	30
Seção I	30
Das Zonas de Uso	30
Seção II	41
Do Uso do Solo	41
Seção III	44
Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, Incomodidades e Interferências no Tráfego	44
Seção IV	45
Do Estudo de Impacto de Vizinhança	45
Seção V	48
Dos Postos de Serviços para Veículos Automotores	48
CAPÍTULO III	48
DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICOS	48
Seção I	48
Disposições Gerais	48
Seção II	49



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Dos Afastamentos	49
Seção III	51
Das Vagas de Estacionamento	51
Seção IV	52
Das taxas de Ocupação	52
Seção V	52
Das Taxas de Permeabilidade	52
CAPÍTULO IV	53
DA PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA	53
Seção I	53
Disposições Gerais	53
Seção II	55
O processo de Tombamento	55
Seção III	58
Dos Efeitos do Tombamento	58
Seção IV	59
Disposições Especiais	59
Seção V	59
Da Declaração de Áreas de Preservação Permanente	59
CAPÍTULO V	60
DO SISTEMA VIÁRIO	60
Seção Única	60
Da Hierarquização e das Diretrizes Viárias	60
TÍTULO IV	64
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS	64
ANEXO 1 PERÍMETRO URBANO	66
ANEXO 2 – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA REDE VIÁRIA BÁSICA	67
ANEXO 3 – RELAÇÃO DAS VIAS ARTERIAIS E COLETORAS	69
ANEXO 4 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIAS DE USO	71
ANEXO 5 – TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO	88
ZONA RESIDENCIAL 1	88
ANEXO 5 – TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO	90
ZONA RESIDENCIAL 2	90
ANEXO 5 – TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO	91
ANEXO 5 – TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO - ZEIE	93
ANEXO 6 – MAPA COM AS DELIMITAÇÕES DAS ZONA DE USO	95
ANEXO 7 - ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	96
ANEXO 8 – MAPA DA ZONA RURAL DE AGROTURISMO E DA ZONA RURAL DE AGROPECUÁRIA	98
ANEXO 9 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO	99
ANEXO 10 – TABELA DE AFASTAMENTOS	101
Para Edifício residencial, comercial, serviço e indústria de pequeno porte	101
ANEXO 11 – EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA	103
ANEXO 12 – ÁREAS COM VEGETAÇÃO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	104
GLOSSÁRIO	105



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LISTA DE SIGLAS NO PDM

111

M

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Lei Nº 1.850/2008 de 28 de maio de 2008

**Dispõe sobre o Ordenamento Territorial no Município de São Gabriel da Palha e Dá
Outras Providências.**

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA, do Estado do Espírito Santo,
no uso de suas atribuições legais: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a
seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei regula o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Gabriel da Palha, de forma a atender o Capítulo III da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e os objetivos, diretrizes e princípios estabelecidos na política de desenvolvimento urbano fixada pelo Plano Diretor Municipal, aprovado pela Lei Complementar nº 14/2006, de 23 de novembro de 2006.

Parágrafo Único. As normas constantes desta Lei abrangem a sede do Município e seus distritos e povoados, inclusive zona rural, com observância das suas respectivas peculiaridades.

TÍTULO I
DO PLANEJAMENTO URBANO E DA COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL

Art. 2º. A ação governamental da Administração Municipal de São Gabriel da Palha, relativamente ao ordenamento territorial do Município, será objeto de planejamento e coordenação permanente, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 3º. O planejamento urbano do Município estimulará e ordenará o desenvolvimento municipal, estabelecendo as prioridades de investimentos e as diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como, os instrumentos que serão aplicados no controle do crescimento urbano.

Art. 4º. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo são instrumentos básicos da política municipal de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano do Município, tendo como princípios fundamentais as funções sociais da cidade e a função social da propriedade.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. O instrumento de parcelamento, uso e ocupação do solo têm como objetivos:

I - realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem estar dos seus habitantes.

II - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas.

III - propiciar melhores condições de acesso à habitação, ao trabalho, aos transportes e aos equipamentos e serviços urbanos, para o conjunto da população.

IV - disciplinar a ocupação e o uso do solo, compatibilizando-os com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível.

V - compatibilizar a estrutura urbana da cidade ao crescimento demográfico previsto e às funções regionais do Município.

VI - preservar, conservar e recuperar as áreas e edificações de valor histórico, paisagístico e natural.

VII - distribuir a densidade demográfica na área urbanizada, de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade.

VIII - estabelecer mecanismos de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução.

Art. 6º. Para a consecução dos objetivos referidos no artigo 5º, serão observados os seguintes instrumentos de gestão:

I - o zoneamento urbanístico onde estará estabelecido:

a) o condicionamento da ocupação do solo através de índices de controle urbanístico das edificações;

b) o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade;

c) a reserva de áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;

d) as áreas que não devem ser urbanizadas;

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

e) as áreas objeto de programas de revitalização, regularização e urbanização específica;

f) a possibilidade de participação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da transformação dos espaços coletivos da cidade.

II - as Categorias de Uso;

III - o Controle Urbanístico das Edificações;

IV - as normas para o parcelamento do solo urbano;

V - a previsão de ampliação do sistema viário básico e o estabelecimento de hierarquização viária, com a fixação de normas e padrões;

VI - a compatibilização e sistematização das informações produzidas pela administração do Município, no tocante ao planejamento urbano;

VII - a integração com órgãos municipais com vistas à consecução dos objetivos do Plano Diretor;

VIII - a adequação e aprimoramento do órgão da administração municipal, incumbido de aplicar, avaliar e revisar o Plano Diretor Urbano.

Art. 7º. Os Instrumentos de parcelamento, uso e ocupação do solo têm por função evitar:

I - a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

II - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

III - o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

IV - a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

V - a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

VI - a deterioração das áreas urbanizadas;

VII - a poluição e a degradação ambiental;

Art. 8º. Para a ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo considera-se como área urbana o perímetro urbano das macrozonas urbanas e de expansão urbana instituído no **ANEXO 1**, da Lei Complementar Municipal 14/2006.

Art. 9º. Consideram-se como partes integrantes desta Lei os mapas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 01(um) a 12 (doze), com o seguinte conteúdo:

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- ANEXO 1 MAPA DO PERÍMETRO
- ANEXO 2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA REDE VIÁRIA BÁSICA
- ANEXO 3 RELAÇÃO DAS VIAS ARTERIAIS E COLETORAS
- ANEXO 4 CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO
- ANEXO 5 TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO.
- ANEXO 6 MAPA COM A DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE USO
- ANEXO 7 ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
- ANEXO 8 MAPA DA ZONA RURAL DE AGROTURISMO E DA ZONA RURAL DE AGROPECUÁRIA
- ANEXO 9 EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO
- ANEXO 10 TABELA DE AFASTAMENTOS
- ANEXO 11 EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA
- ANEXO 12 ÁREAS COM VEGETAÇÃO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

CAPÍTULO II

DA REVISÃO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 10 As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da presente lei devem ser revistas a cada 10 anos, de acordo com o §3º do art. 40 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), sem prejuízo das alterações decorrentes de sua atualização permanente.

Art. 11 As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo poderão ser alteradas, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Desenvolvimento Municipal - CDM, ou do Executivo.

Art. 12 Ressalvado o disposto nos artigos 13 e 14 desta lei, as alterações atinentes à ordenação do parcelamento e do solo urbano far-se-ão mediante lei.

Art. 13 Far-se-ão mediante decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal as seguintes alterações:

I. A declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- II. A declaração de qualquer árvore como imune de corte;
- III. A definição de empreendimentos de impacto urbano;
- IV. A definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;
- V. O estabelecimento de padrões urbanísticos específicos;
- VI. A alteração das características e padrões da rede viária básica, constantes dos **anexos 2 e 3** desta lei.

Art. 14 Far-se-à mediante Resolução do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, homologada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, as seguintes revisões:

- I - a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;
- II - a declaração de tombamento municipal de bem imóvel;
- III - os ajustes dos limites das Zonas de Uso;
- IV - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, constantes do **anexo 4** desta lei;
- V - a alteração do valor e do local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos;
- VI - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente;
- VII - alteração do afastamento nas hipóteses dos artigos 125 e 132 desta lei;
- VIII - a regulamentação dos locais com restrição para abertura de garagens;
- IX - a alteração da classificação das vias.

Art. 15 Não são consideradas revisões do Plano Diretor Municipal Participativo as Resoluções do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, homologadas por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, que tenham por objeto:

- I - o estabelecimento de normas de execução complementares as desta Lei e de sua regulamentação;
- II - aprovação de programas e projetos governamentais;
- III - os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, a teor desta Lei e de sua regulamentação, que não estejam referidos nos incisos anteriores e nos artigos 13 e 14, desta Lei;
- IV - os atos e decisões exaradas por processos administrativos de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - a vedação do acréscimo de área de construção à da decorrente da permuta ou alienação da faculdade de construir;

VI - a implantação de usos considerados especiais;

VII - os atos e decisões exaradas nos processos administrativos referentes ao parcelamento do solo;

VIII - o enquadramento das atividades como de uso permitido, e tolerado ou proibido.

Art. 16 As revisões do Plano Diretor Municipal – PDM de São Gabriel da Palha não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

CAPITULO III

DOS INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 17 São instrumentos de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual e federal:

I - o Sistema Municipal de Planejamento, nos termos da Lei Orgânica de São Gabriel da Palha;

II - o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, instituído pelo art. 160 da Lei Complementar Municipal 14/2006;

III - o órgão central de planejamento, referido no art. 159 da Lei Complementar Municipal 14/2006;

IV - incentivos fiscais;

Parágrafo Único – As informações geradas no processo de aplicação do Plano Diretor Municipal - PDM de São Gabriel da Palha estarão armazenadas no Sistema Municipal de Informações – SIMIN, que faz parte do Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme disposto no Capítulo II, do Título VI, da Lei Complementar Municipal 14/2006, e objetiva assegurar a produção, o acesso, a distribuição, o uso e o compartilhamento das informações de interesse do ordenamento territorial e urbano do Município.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TÍTULO III
DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 18 O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, será procedido na forma desta Lei e somente será admitido no perímetro urbano definido no **anexo 1**, da Lei Complementar Municipal nº 14/2006.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra-estruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e máxima e testada mínima do lote constantes dos **anexos 2 e 5** desta lei.

§ 2º Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

§ 3º No parcelamento de glebas ou lotes já edificadas é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes.

§ 4º O parcelamento do solo destinado a edificação de conjunto habitacional de interesse social deverá atender, quanto aos equipamentos comunitários, as seguintes exigências:

I – construção de escola de 1º grau;

II – construção de creche;

III – construção do centro comunitário.

Art. 19 Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 20 Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 21 Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

Art. 22 Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Art. 23 Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - onde for técnica e economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

IV - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados;

VI - com declividade superior à 30% (trinta por cento);

VII - onde houver proibição para este tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado, que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos I a V, deste artigo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e o órgão ambiental estadual que poderá apreciar a matéria com base em parecer técnico do órgão municipal competente.

Art. 24 Os procedimentos para regularização de parcelamento serão estabelecidos em legislação específica.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

SubSeção I

Do Loteamento



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 25 Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme **anexo 5** desta Lei.

Parágrafo Único. Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

Art. 26 O parcelamento de áreas com mais de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados somente poderá ser efetuado sob a forma de loteamento.

Art. 27 A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observado o mínimo de 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público e 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

§ 1º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 2º Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, a metade da área total.

§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 4º As vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, e as demais áreas de uso comum do povo.

§ 5º Deve ser assegurado que os novos loteamentos possuam pelo menos uma via coletora de ligação com o sistema viário principal.

§ 6º A infra-estrutura básica deve ser implantada pelo empreendedor.

§ 7º Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques e áreas verdes.

§ 8º Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

§ 9º Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 10º Consideram-se como infra-estrutura básica, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, disposição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais.

Art. 28 Os Loteamentos de Interesse Social podem ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica.

Art. 29 Ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica e adutoras, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único. A reserva de faixa não edificável será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 30 Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

- I - áreas não parceláveis previstas nesta lei;
- II - áreas em faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras e cursos d'água corrente ou dormentes;
- III - áreas com menos de 15 m (quinze metros) de testada e áreas sem acesso direto à via pública;
- IV - áreas com declividade superior a 15%.

Art. 31 A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra-estrutura e paisagísticas, estabelecidas no anexo 2 desta lei.

Parágrafo único – As vias destinadas exclusivamente a pedestres ou as travessas destinadas ao acesso aos lotes, para uso exclusivo de pedestres, deverão ter largura mínima de 3,00 (três) metros, não excedendo 5% (cinco por cento) do total do sistema viário. Acima deste valor o pedido deverá ser encaminhando para apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Art. 32 O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima admitida será de 120,00m (cento e vinte metros).



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único - Na hipótese da área a ser parcelada apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento), serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

Art. 33 Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, praças, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 34 A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e a sua execução deve observar os seguintes critérios:

- I - articulação com as vias adjacentes, existentes e projetadas;
- II - classificação de acordo com as categorias de hierarquização estabelecidas no art. 174 desta lei;
- III - observância do traçado e das características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas estabelecidas no **anexo 2**;

SubSeção II

Do Desmembramento

Art. 35 Os desmembramentos de glebas com área entre 10.000m² e 25.000m² deverão transferir ao Município 10 % (dez por cento) da gleba para uso público quando a área a ser desmembrada não for resultante de loteamento.

SubSeção III

Do Remembramento

Art. 36 O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser solicitado, antes ou simultaneamente ao processo de aprovação de projeto de edificação.

Seção III

Do processo de aprovação de loteamentos



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 37 Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

- I - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- II - título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- III - certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Art. 38 Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, fixará as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo, no mínimo:

- I - indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II - traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
 - b) a localização aproximada das praças e áreas verdes, de forma a beneficiarem e preservarem os elementos naturais;
 - c) a localização aproximada de terreno destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - d) as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
 - e) as faixas não edificáveis de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica e adutoras.

Art. 39 As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 40 Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento à apreciação da Prefeitura, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

§ 1º O conteúdo dos estudos de viabilidade que acompanharão o requerimento deverá conter no mínimo:

- I - o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- II - a subdivisão das quadras em lotes;

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- III - a indicação das áreas públicas;
- IV - a indicação das áreas de preservação ambiental;
- V - as faixas não edificáveis.

§ 2º A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação.

§ 3º Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do estudo de viabilidade urbanística, o prazo referido no parágrafo anterior será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

§ 4º O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitados no prazo máximo de 90 dias implicará na negativa da solicitação.

§ 5º O reconhecimento da viabilidade do estudo urbanístico apresentado, não implica em aprovação de loteamento, não sendo passível de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

§ 6º O Estudo de Viabilidade Urbanística não suspende nem interrompe o prazo de validade das diretrizes urbanísticas.

§ 7º Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início à elaboração dos projetos exigidos.

Art. 41 A aprovação do projeto de loteamento do solo urbano, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 42 Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador legal acompanhado de:

I - projetos do loteamento (escala do projeto, no mínimo, de 1:2.000 (um para dois mil), assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

II - laudo técnico do órgão florestal estadual;

III - licenciamento emitido pelo órgão ambiental estadual;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - certidão negativa de tributos municipais;

VI - instrumento de garantia competente.

§ 1º Os projetos que acompanharão o requerimento deverão ser entregues impressos e em formato digital compatível com o sistema de coordenadas municipal, onde os pontos estão amarrados através da Projeção Universal Transversa de Mercator – UTM, Datum horizontal: SAD - 69 / Minas Gerais e Datum vertical: Marégrafo de Imbituba / Santa Catarina com Origem da quilometragem: Equador e Meridiano de 39º W Greenwich e conter no mínimo:

§ 2º O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes na gleba e adjacências;

IV - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, inclusive aquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

V - o sistema viário com a respectiva hierarquia;

VI - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VII - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VIII - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas (marcos geográficos/IBGE em concreto);

IX - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

X - quadro demonstrativo das áreas úteis, públicas e comunitárias;

XI - projeto de meio fio e quando for o caso de pavimentação;

XII - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão público competente;

XIII - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais;

XIV - projeto completo do sistema de esgotamento sanitário;

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

XV - projeto completo da rede de energia elétrica com iluminação pública, aprovado pelo órgão competente;

XVI - o cronograma de execução das obras exigidas.

§ 3º A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a ser contado na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

§ 4º O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 43 Na implantação do loteamento, é obrigatória no mínimo à instalação das seguintes infra-estruturas urbanas:

I - redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e rede de esgotamento sanitário, aprovado pelo órgão competente;

II - redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica com iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - rede de escoamento das águas pluviais (no mínimo a instalação de meio feio);

IV - abertura de todas as vias com as características geométricas aprovadas.

Parágrafo Único. É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 44 A execução das obras, a que se refere o art. 43 desta lei, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, pelo menos em uma das seguintes modalidades:

I. Garantia hipotecária;

II. Caução em dinheiro;

Parágrafo Único - A garantia, referida neste artigo, terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 45 Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

I - nas cópias das plantas do projeto de loteamento, o Município, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;

II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 46 No ato de aprovação do loteamento será celebrado um termo de compromisso, que constará:

I - Expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - Indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia. Na hipótese de garantia hipotecária, indicação da quadra e dos lotes gravados;

III - Indicação das áreas públicas;

IV - Indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos, nem vender lotes antes de ser executada toda infra-estrutura.

Art. 47 O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto após prestada a garantia de acordo com o art. 44 desta lei.

Art. 48 O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Alvará de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação

§ 1º O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, da rede de energia elétrica, da rede de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de rede pluvial e de pavimentação, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público e da certidão de registro em cartório competente.

§ 2º O requerimento do alvará de execução deverá ser também acompanhado pela carta de supressão de vegetação emitida pelo órgão florestal estadual.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução.

§ 4º O prazo estabelecido no parágrafo anterior, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 49 Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder com a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 50 Realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo Único - A garantia prestada poderá ser liberada, na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e sarjeta;

II - 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

III - 40% (quarenta por cento) quando concluída a instalação da rede de energia elétrica e demais serviços.

Art. 51 Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas para equipamentos comunitários destinadas ao Poder Público Municipal, exceto dos Loteamentos Habitacionais de Interesse Social.

Art. 52 A expedição do alvará de aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende de sua inscrição no Registro Imobiliário.

Parágrafo único - A expedição do alvará de execução de obras para as edificações referidas no caput deste artigo só poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização, constantes do cronograma aprovado pelo Município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

Seção IV

Do processo de aprovação de desmembramento



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 53 Aplicam-se aos projetos de desmembramento e remembramento as mesmas exigências estabelecidas para a aprovação de loteamento.

Seção V

Dos loteamentos destinados as atividades de interesse econômico

Art. 54 Os loteamentos destinados às atividades de interesse econômico de médio e grande porte, localizados no zoneamento urbano destinado à instalação destas atividades, deverão compatibilizar tais atividades com a proteção ambiental.

Parágrafo único – Os loteamentos destinados a atividades de interesse econômico deverão:

I - situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;

II - dispor, em seu interior, de áreas de proteção ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos;

III - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos de qualquer natureza provenientes das atividades de interesse econômico, antes desses serem despejados no ambiente;

IV - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento, capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes. Deverão ser determinados através de estudos técnicos;

Art. 55 Nos loteamentos destinados às atividades de interesse econômico deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a proporção mínima de:

- a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.

II - implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos:

- a) rede de equipamentos para distribuição de água;
- b) sistema de coleta, tratamento e deposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) rede de escoamento de águas pluviais;
- d) rede de energia elétrica;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento de meios-fios, todos com projetos aprovados pelo órgão competente.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - deverá ser mantida uma faixa não edificável correspondente a 15 (quinze) metros de largura ao longo da faixa de domínio de rodovias, adutoras, águas correntes e dormentes, conforme determina a Lei nº 6.766/79, de 19/12/1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785/99, de 29/01/1999.

IV- as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, conforme Lei Nº 9.785/99;

V – as vias estruturantes do loteamento industrial deverão ter faixa de domínio mínima de 20,00 (vinte) metros e as vias locais de acesso aos lotes industriais deverão ser de 15,00 (quinze) metros.

VI- não poderão ser parceladas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), conforme inciso VI do art. 23 desta lei.

VII- deverão ser adotadas medidas de contenção da erosão durante as movimentações de terra a serem realizadas na fase de implantação das indústrias que ocuparão os lotes desse empreendimento;

VIII- os esgotos sanitários deverão ser convenientemente tratados e posteriormente poderão ser lançados no solo, desde que atendidas as especificações da Norma Brasileira – NBR 7229 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IX- quanto às tipologias industriais permitidas:

- a) toda a indústria que pretender se instalar na área deverá solicitar seu licenciamento prévio individualmente;
- b) deverá constar nos Editais de Licitação que o Município venha a publicar, a listagem completa das tipologias industriais permissíveis para a ocupação do referido loteamento industrial;
- c) cada empresa deverá solicitar seu licenciamento ambiental de forma individual, de modo que se assegure que os processos utilizados e as tecnologias de controle sejam adequadas à minimização dos impactos e riscos ambientais;

§ 1º - Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada, conforme **anexo 5** desta Lei.

§ 2º - Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso I deste artigo no que se refere aos percentuais destinados aos espaços livres de uso público.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º - As áreas públicas destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e comunitários poderão estar localizadas fora da área parcelada quando for de interesse da municipalidade.

Seção VI

Dos condomínios urbanísticos

Art. 56 Para os efeitos desta Lei, considera-se condomínio urbanístico a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º As unidades autônomas a que se refere o caput deste artigo são as unidades imobiliárias destinadas à edificação e, as áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aquelas que, por sua natureza, se destinam ao uso coletivo, incluídos os acessos, não passível de apropriação individualizada.

§ 2º Será obrigatória a destinação de áreas de uso público que devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio, sendo que o Poder Público Municipal indicará as possíveis localizações dentro do perímetro urbano.

§ 3º As unidades autônomas podem apresentar uso unifamiliar isoladas, geminadas ou constituídas por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 57 Os condomínios urbanísticos devem atender à ordem urbanística expressa nessa lei, bem como aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as unidades autônomas devem ter área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - as áreas destinadas ao uso público e ao uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;

III - a infra-estrutura básica deve ser implantada;

IV - a área murada do empreendimento não poderá ser maior que 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

V - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 400 m (quatrocentos metros) na sua maior dimensão;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - os empreendimentos deverão reservar ao longo das vias de seu entorno, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros), para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;

VII - os condomínios não poderão interromper o sistema viário principal existente da cidade.

Art. 58 O percentual de áreas destinadas a uso público nos condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 10% (dez por cento).

Art. 59 Cabe ao empreendedor:

I - a demarcação das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

II - a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário, com projeto aprovado pelo órgão competente;

c) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente - APP, definidas pela licença ambiental estadual;

III - a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Art. 60 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A manutenção de que trata o caput deste artigo pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art. 61 As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regulam-se pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 62 O projeto de condomínio urbanístico inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços, laudo técnico florestal e licenciamento ambiental expedidos pelo órgão estadual competente.

Parágrafo Único. Os desenhos devem conter, pelo menos:

I - o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

III - a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;

IV - a indicação das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;

V - a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

CAPÍTULO II

ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I

Das Zonas De Uso

Art. 63 A subdivisão da Macrozona Urbana e de Expansão Urbana em Zonas de Uso no Município de São Gabriel da Palha considera:

I - a infra-estrutura instalada;

II - as características de uso e ocupação do território do Município;

III - as características do meio ambiente natural e construído;

IV - a implementação de ações de planejamento, consolidado nesta Lei e na Lei Complementar Municipal 14/2006.

Art. 64 A Macrozona Urbana e de Expansão Urbana, que tem localização e limites constantes do **anexo 6** desta lei, é subdividida nas seguintes Zonas de Uso:

I - Zonas Residenciais - ZR;

II - Zonas de Comércio e Serviço - ZCS;

III - Zonas Especiais - ZE;

§ 1º As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas predominantemente residenciais, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º Os limites entre as zonas de uso, constantes do **anexo 6** desta lei, tem como base o mapa Aerofotogramétrico do Município de São Gabriel da Palha e consideram a ocupação existentes na data de vigência desta Lei e as áreas de preservação ambiental e paisagística.

Art. 65 Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a:

- I - maior precisão de limites;
- II - obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração, considerando:
 - a) a ocorrência de elementos naturais e outros fatores bio-físicos condicionantes;
 - b) as divisas dos imóveis;
- III - atender ao sistema viário.

§ 1º - Os ajustes de limites a que se refere o caput deste artigo serão procedidos por proposta do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, homologada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este será definido pelo eixo da via.

§ 3º Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite as linhas de divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 4º Excetua-se do disposto no parágrafo anterior, os seguintes casos:

I - quando o terreno não possuir divisa de fundos por ser lote de esquina, o limite a ser considerado será a divisa lateral oposta à divisa de frente para a via onde se localiza o lote;

II - quando o terreno possuir duas frentes por ser central de quadra ou possuir três frentes por ser de esquina, o limite a ser considerado será a divisa frontal oposta a divisa com a via na qual se localiza.

Art. 66 Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

Parágrafo Único – Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel, deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 67 As **Zonas Residenciais – ZR**, caracterizam-se pela predominância do uso residencial e são classificadas, em função da densidade populacional, intensidade de usos e características de ocupação do solo, em:

I - Zona Residencial 1 – ZR 1. A Zona Residencial 1 – ZR 1, de média densidade, que consubstancia a possibilidade de implantação de comércio/serviço de atendimento local, aplica-se na sede do município.

II - Zona Residencial 2 – ZR 2. A Zona Residencial 2 – ZR 2 que se aplica para as áreas urbanas dos demais distritos do Município e tem como objetivo respeitar a cultura urbana desses lugares, possui baixa densidade e permite a implantação de comércio e serviços de atendimento local e de atividades de apoio ao uso rural.

Art. 68 As **Zonas de Comércio e Serviço – ZCS**, caracterizam-se como áreas onde se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial, de serviços e institucional principal.

Parágrafo Único. As vagas de estacionamento para as atividades localizadas na Zona de Comércio e Serviço - ZCS somente serão exigidas para as edificações com área construída acima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), conforme ANEXO 7 desta lei.

Art. 69 As **Zonas Especiais** compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificam-se em:

I - Zona de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;

II - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS.

III - Zona Especial de Interesse Econômico – ZEIE

Art. 70 As Zonas de Especial Interesse Ambiental – ZEIA, definidas em função da necessidade de proteção ambiental e dos diferentes graus de usos sustentáveis permitidos, são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e ao desenvolvimento de atividades ambientais sustentáveis, tais como:

I - paisagens e visuais notáveis;

II - florestas e demais formas de vegetação natural, bem como áreas destinadas à proteção de recursos naturais renováveis;

III - encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento),

IV - as faixas não edificáveis ao longo dos córregos, rios, lagos e lagoas.

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único. Nas Unidades de Conservação, os usos definidos pela Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA deverão respeitar os usos e zoneamentos estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

Art. 71 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas urbanas onde há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados, a partir de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

Art. 72 São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;

II - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

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

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

V - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, bem como áreas livres de uso público;

VI - introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos;

VII - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

Parágrafo único. O reassentamento de que trata o inciso IV deste artigo deverá, necessariamente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

Art. 73 As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS classificam-se em duas categorias:

I - As Zonas de Especial Interesse Social 1 - ZEIS 1 – áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ocupados pela população de baixa renda, caracterizados pela total precariedade do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente e demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - As Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 – áreas públicas ou particulares não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas parcialmente de infra-estrutura e serviços urbanos necessários à implantação de moradias.

Art. 74 O reconhecimento como As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS dos loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais prevista em lei.

Art. 75 Não poderão ser declarados como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS 1 e ZEIS 2 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

- I - sob pontes e viadutos;
- II - sobre troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III - sob redes de alta tensão;
- IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;
- V - onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes

Parágrafo único. O poder Público Municipal e as concessionárias de serviço público estão obrigadas a manter desobstruídas as áreas afetadas às suas atividades, sob pena de responsabilidade no reassentamento em local próximo das famílias residentes há mais de 5 (cinco) anos no local.

Art. 76 São critérios para o reconhecimento de uma área como Zona de Especial Interesse Social - ZEIS 1.

- I - ser a ocupação de famílias com renda de até 2 (dois) salários mínimos;
- II - não possuir infra-estrutura completa de saneamento básico;
- III - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária.
- IV - apresentar precariedade quanto aos equipamentos públicos, acessibilidade e mobilidade urbana.

Art. 77 Para cada Zona de Especial de Interesse Social - ZEIS será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local, entendido como um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o poder público e os ocupantes da



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

área, abrangendo aspectos urbanísticos, sócio-econômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

Parágrafo único. O Plano de Desenvolvimento Local deverá possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização urbanística e fundiária;

III - a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

IV - recuperação de Áreas de Preservação Permanente -- APP.

Art. 78 Deverão ser constituídos, na Zona de Especial Interesse Social - ZEIS 1, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos Planos de Desenvolvimento Local.

Parágrafo único -- Decreto do Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Art. 79 O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger o seguinte conteúdo:

I - a leitura da realidade local contendo, no mínimo: caracterização geral, análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, caracterização sócio-econômica da população e dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais, infra-estrutura e os serviços públicos existentes e projetados, identificação preliminar e análise da situação fundiária da área informal e análise das formas de mobilização e organização da sociedade civil;

II - diretrizes para preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;

III - estratégias para a geração de emprego e renda;

IV - planos intersetoriais de ação social e promoção humana;

V - plano de urbanização;

VI - plano de regularização fundiária;

VII - as fontes de recursos para a implementação das intervenções.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º Os Planos de Desenvolvimento Local das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, de caráter multisetorial, deverão ser avaliados pelas Secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano.

§ 2º As entidades representativas dos moradores das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata este artigo.

§ 3º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Desenvolvimento Locais das Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

Art. 80 Na elaboração do Plano de Urbanização e do Plano de Regularização Fundiária integrantes do Plano de Desenvolvimento Local, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - promoção do desenvolvimento humano;
- II - articulação intersetorial nos programas e ações públicas de promoção humana;
- III - participação da população diretamente beneficiária;
- IV - controle do uso e ocupação do solo urbano;
- V - integração dos acessos e traçados viários das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS à malha viária do entorno;
- VI - respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;
- VII - observância às necessidades de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

§ 1º Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam atender às demandas da região por infra-estrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.

§ 2º Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e sócio-ambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

Art. 81 Os Planos de Urbanização para cada Zona de Especial Interesse Social - ZEIS deverão conter, no mínimo:



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;

III - proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;

IV - orçamento e cronograma para implantação das intervenções;

V - definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;

VI - definição do lote padrão e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes.

§ 1º Considera-se lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes.

§ 2º As entidades representativas dos moradores das Zonas de Especial Interesse Social 1- ZEIS 1 poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 82 O Plano de Urbanização das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Art. 83 Os Planos de Regularização Fundiária para cada Zona de Especial de Interesse Social - ZEIS deverão conter, no mínimo:

I - identificação da titularidade da propriedade fundiária;

II - cadastramento sócio-econômico da população beneficiada;

III - definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;

IV - a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;

V - projeto de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, as áreas destinadas



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes, por quadra;

VI - Estimativa de custos para a implementação das ações.

Art. 84 Os projetos para regularização fundiária nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

Art. 85 Ficam desde logo identificadas e declaradas como Zonas Especiais de Interesse Social, as constantes no anexo 6 desta lei.

Art. 86 A demarcação de novas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

Art. 87 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de São Gabriel da Palha.

Art. 88 A instituição de novas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS deverá ser feita através de Lei Municipal Específica, respeitando os critérios descritos nos artigos 75 e 76 desta lei e após deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

§ 1º A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS é do Chefe do Poder Executivo Municipal, condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos nos artigos 75 e 76 desta lei.

§ 2º O reconhecimento e instituição de novas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS poderão ocorrer por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

Art. 89 A Zona Especial de Interesse Econômico – ZEIE apresenta as seguintes características:

I - áreas de uso preferencialmente empresarial com concentração de indústrias, comércio e serviços de abrangência principal e especial.

II - concentração de vazios urbanos;

Art. 90 A Zona Especial de Interesse Econômico – ZEIE tem como diretrizes:

I - garantir a diversidade de usos, em especial o empresarial, restringindo os conflitos de vizinhança;

II - garantir a preservação ambiental;

III - preservar a diversidade social;

IV - controlar o adensamento;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;

VI - compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Especial de Interesse Econômico – ZEIE os perímetros delimitados no **Anexo 6** desta Lei.

Art. 91 A Macrozona de Uso Rural subdivide-se nas seguintes áreas:

I – Área Rural de Uso Intensivo;

II – Área Rural de Uso Controlado.

Parágrafo Único. Área Rural de Uso Intensivo e Área Rural de Uso Controlado passam a se chamar respectivamente Zona Rural de Agroturismo e Zona Rural de Agropecuária.

Art. 92 A Zona Rural de Agroturismo – ZRAT é composta pelas áreas definidas no **anexo 8** com predominância de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada e com potencial para o desenvolvimento do agro e ecoturismo.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Rural de Agroturismo – ZRAT os perímetros delimitados no **Anexo 8** desta Lei.

Art. 93 A Zona Rural de Agroturismo – ZRAT além do uso rural, apresenta as seguintes características:

I - pequenos povoados com áreas de usos para fins de moradia, comércio local e lazer;

II - área com potencial para usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;

III - presença de nascentes das bacia dos Rios São José e Barra Seca;

IV - abundância de recursos hídricos;

V - áreas de grande potencial de lazer e turismo.

Art. 94 Na Zona Rural de Agroturismo – ZRAT devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - incentivar nas propriedades rurais o eco e o agroturismo;

II - identificar áreas de interesse ambiental que possam receber, além de atividades científicas visitação pública;

III - identificar aspectos culturais da ocupação que possam ser protegidos e incentivados;

IV - compatibilizar o uso do solo para fins agrícolas e o meio ambiente;

V - consolidar a agricultura familiar;

VI - promover o associativismo e o cooperativismo;

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola familiar e aos pontos turísticos;

VIII - promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água.

IX - controlar a extração de rochas;

X - regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular;

XI - promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região.

Parágrafo Único - Na Zona Rural de Agroturismo – ZRAT será permitido a implantação de loteamentos destinados a sítios de recreio ou chácara que deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

a) área: 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

b) testada: 50,00 m (cinquenta metros)

II - a infra-estrutura mínima, a ser implantada pelo empreendedor é a seguinte:

a) a demarcação dos lotes e das áreas destinadas a uso comum;

b) a abertura do sistema viário e implantação do sistema de drenagem pluvial;

c) a implantação do sistema de abastecimento de água e de energia elétrica do loteamento, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

d) as medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente - APP, definidas pela licença ambiental estadual;

Art. 95 A Zona Rural de Agropecuária – ZRAP é composta por médias e grandes propriedades rurais de atividades agrícola e pecuária;

Art. 96 A Zona Rural de Agropecuária – ZRAP, além do uso para fins agrícolas, apresenta as seguintes características

I - pequenos povoados com áreas de usos para fins de moradia, comércio local e lazer;

II - presença de grandes áreas de pastagem;

III - presença de nascentes das bacias dos rios são José e Barra Seca.

IV - abundância de recursos hídricos;

Art. 97 Na Zona Rural de Agropecuária – ZRAP devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar o uso do solo para fim agrícola e o meio ambiente;

II - consolidar a agricultura familiar;

III - promover o associativismo e o cooperativismo;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado, necessário para o escoamento da produção Agrícola;

V - garantir a produção agrícola de pequena e média escala;

VI - regularizar as propriedades rurais que se encontram em situação irregular;

VII - promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água.

Seção II

Do Uso do Solo

Art. 98 Em todo o território do Município de São Gabriel da Palha será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida nesta Lei.

Parágrafo Único. Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais e os loteamentos estritamente industriais.

Art. 99 Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - **uso residencial unifamiliar**: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com até duas unidades residenciais autônomas;

II - **uso residencial multifamiliar**: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com mais de duas residenciais autônomas;

III - **uso comercial/serviço**: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e institucional que, devido às suas características de funcionamento e porte da atividade, podem causar impactos urbanos, impactos à vizinhança e interferência no tráfego de veículos;

IV - **uso misto**: compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso comercial/serviço;

V - **uso industrial**

§ 1º Os usos comercial/serviço e industrial se agrupam em função das suas características peculiares a partir dos seguintes grupos de atividades:

I - **comércio/serviço/institucional e industrial local** – atividades que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - **comércio/serviço/institucional principal** – atividades urbanas peculiares que, pela escala do empreendimento ou função, independentemente do porte, podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno, demandando um maior controle para sua implantação

III - **indústrias de médio porte** – tolerado na zona de comércio e serviço e para a sua implantação dependem de estudos de impacto urbano e ambiental aprovado pelo órgão municipal competente.

IV - **indústrias de grande potencial poluidor** – localização exclusiva em áreas industriais e depende para sua implantação de estudos de impacto ambiental aprovado pelos órgãos competentes municipal e estadual.

§ 2º A classificação das atividades não residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

Art. 100 A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no **anexo 4** desta lei.

Art. 101 Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referida nesta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

Parágrafo Único – A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados nesta lei.

Art. 102 As atividades não previstas no **anexo 4** desta lei, deverão ser enquadradas nas Categorias de Uso definidas no art. 99 desta lei, mediante proposta do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, em função do nível de incomodidade gerado.

Art. 103 A classificação dos grupos de atividades descritas no §1º do art. 99 desta lei como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona urbana e classificação viária de sua implantação, consta na Tabela de Controle Urbanístico do **anexo 5** desta lei.

§ 1º O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 2º O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 3º O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam e devem atender às condições específicas para sua implantação.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 4º Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no **anexo 5** desta lei, como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana.

§ 5º No **anexo 2 desta lei**, estão listadas as atividades que podem ser implantadas em qualquer zona de uso independente do seu porte.

Art. 104 Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretenda a sua implantação.

II - a mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona onde se pretenda a sua implantação.

Art. 105 A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da Secretaria responsável pela gestão urbana do Município ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação.

Art. 106 As atividades industriais e as que geram Impacto Urbano deverão ser sempre precedidas de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança – EIVI.

Art. 107 No licenciamento das atividades industriais, o Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - EIVI deverá ser apresentado para análise das interferências Incômodas ou Impactantes sobre a vizinhança, mediante a ocorrência de alguma destas características:

I - condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruídos, de vibrações e de qualquer tipo de poluição ambiental;

II - utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III - produção de som e ruídos que atinjam, nos limites da propriedade da fonte emissora, nível de decibéis superior ao ruído de fundo do local, sem tráfego;

IV - produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, especialmente a Norma Brasileira – NBR 10.004;

V - emissão de material particulado ou que a quantidade emitida não possa ser considerada desprezível nas imediações do estabelecimento;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - produção de gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas.

Parágrafo Único - As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no *caput* deste artigo, serão classificadas como incompatíveis com o uso residencial e só poderão se implantar na Zona Especial de Dinamização Econômica - ZEDE ou outras áreas que possam ser licenciadas para tal.

Seção III

Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, Incomodidades e Interferências no Tráfego.

Art. 108 Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego são aquelas edificações, 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 ou não residenciais e que envolve a proposição de normas próprias.

§ 1º Nas hipóteses previstas no *caput* deste artigo, para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto, deverão ser observados os seguintes fatores:

I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo.

II - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

III - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem-estar ou à saúde pública;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

§ 2º A aprovação de projetos de reformas e ampliações de edificações já existentes que passarem a ter as características dos Empreendimentos de Impacto Urbano, está condicionada à análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art. 109 A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os Empreendimentos de Impacto Urbano dependerão de análise prévia do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art. 110 Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM poderá determinar:

I - a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causado pela implantação e funcionamento do estabelecimento;

II - que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;

III - que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

Art. 111 Os Empreendimentos de Impacto Urbano estão relacionados no **anexo 9** desta lei.

Parágrafo único - A Prefeitura fica obrigada a dar publicidade a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano.

Art. 112 A instalação de Empreendimentos de Impacto Urbano no Município de São Gabriel da Palha é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI.

Seção IV

Do Estudo de Impacto de Vizinhança



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 113 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

- I - os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;
- II - as possibilidades de valorização imobiliária
- III - os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV - os impactos nas infra-estruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;
- V - as demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;
- VI - os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- VII - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- VIII - a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- IX - a geração de vibrações;
- X - os riscos ambientais e de periculosidade;
- XI - a geração de resíduos sólidos;
- XII - os impactos sócio-econômicos na população residente ou atuante no local.

§ 1º Para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

§ 2º Compete ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI e de suas respectivas medidas mitigadoras.

Art. 114 O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas capazes de eliminar ou reduzir os impactos urbanos, a geração de incomodidades e as interferências provocadas na área de estudada pela implantação do empreendimento.

§ 1º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras ou corretivas previstas no caput



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

desde artigo e outras exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 2º A execução das medidas mitigadoras ou corretivas deverá ser efetuada diretamente pelo empreendedor.

§ 3º Caso o empreendedor não realize as medidas mitigadoras deverá apresentar garantia real equivalente aos valores correspondente às despesas, corretivas e compensatórias.

§ 4º No caso do descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor, o Município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

§ 5º O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta.

§ 6º Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incomodidades e interferências no tráfego, após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal junto com o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM deverá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 115 A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos de competência do Município requeridos nos termos da legislação pertinente.

Art. 116 Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo Único - O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, quando for o caso.

Art. 117 A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudos de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art. 118 Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVI.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção V

Dos Postos de Serviços para Veículos Automotores

Art. 119 Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), nem testada inferior a 20m (vinte metros).

§ 1º A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, após aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança –EIVI.

§ 2º As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:

I - taxa de ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;

II - taxa de permeabilização: de 10% (dez por cento);

III - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

IV - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:

a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;

b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;

c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

CAPÍTULO III

DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO

Seção I

Disposições Gerais



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 120 Consideram-se índices de controle urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

§ 1º Os índices de controle urbanísticos são definidos como se segue:

I - **taxa de ocupação** é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;

II - **taxa de permeabilidade** é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno;

III - **gabarito** é número máximo de pavimentos da edificação;

IV - **altura da edificação** é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;

V - **afastamento de frente** - estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de seu acesso, no alinhamento com a via ou logradouro público;

VI - **afastamento de fundos** - estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de seu acesso;

VII - **afastamento lateral** - estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de seu acesso;

VIII - **número de vagas** para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área do empreendimento no coeficiente de aproveitamento;

IX - **área e testada de lote** estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

§ 2º No caso de reformas de edificações aprovadas antes da vigência desta Lei, apenas os índices que estão sendo alterados deverão atender à legislação em vigor, excetuados os empreendimentos geradores de impacto urbano, que deverão ser analisados de acordo com o estabelecido nesta lei.

Art. 121 Os índices de controle urbanísticos referidos no art. 120 desta lei, incidentes nas Zonas de Uso, estão definidos no **anexo 5** desta lei.

Seção II

Dos Afastamentos



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 122 Os afastamentos de frente mínimos estabelecidos para as construções no Município serão de acordo com os **anexos 5 e 10** desta lei.

Art. 123 Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídos:

I - elementos descobertos, tais como piscinas, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;

II - escadarias para acesso à edificação ou rampas para deficientes físicos;

III - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público;

IV - central de gás;

V - depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

VI - garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 124 Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

I - marquises, avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

II - balcões, varandas e sacadas e marquises, quando em balanço, poderão ocupar no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 125 Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma de edificações já existentes até a vigência desta lei, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

I - dimensionamento e testada do lote;

II - conformação natural do terreno;

III - possibilidade de interferência no sistema viário.

Art. 126 Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 127 Os lotes que possuírem testadas para qualquer via pública com menos de 4,00m (quatro metros) de largura ficam dispensados de afastamento frontal.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 128 É facultada a soma dos afastamentos laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação, com gabarito superior a dois pavimentos, ou mais de 6,00m (seis metros) de altura.

Art. 129 Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento lateral para as demais divisas.

Art. 130 Para os lotes industriais situados na Zona Especial de Interesse Econômico - ZEIE -, os afastamentos mínimos frontal, lateral e de fundos serão de 4m (quatro metros), salvo quando exigências de normas técnicas específicas para cada tipo de indústria requererem maiores dimensões.

Art. 131 Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

- I - 3m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;
- II - 4m (quatro metros) para edificações de 3(três) a 4 (quatro) pavimentos;
- III - 6m (seis metros) para edificações acima de 4 (quatro) pavimentos;

Parágrafo único - O acesso ao prédio dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 132 O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

I - preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do art. 7º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965;

II - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

Art. 133 Somente será exigido o afastamento de frente para as novas edificações, quando as construções existentes na face da quadra, apresentarem mais do que 60% (sessenta por cento) das edificações construídas no alinhamento.

Seção III

Das Vagas de Estacionamento



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 134 As novas edificações sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto ou industriais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos,

Art. 135 O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do **anexo 7**.

Parágrafo Único. A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos e comunitários.

Art. 136 A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo Único. Excetua-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

Seção IV

Das Taxas de Ocupação

Art. 137 A taxa de Ocupação – TO é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno.

Art. 138 As Taxas de Ocupação – TO para cada zona e áreas de interesse do território do Município estão estabelecidos no **anexo 5** desta lei.

Seção V

Das Taxas de Permeabilidade

Art. 139 A Taxa de Permeabilidade – TP é entendido como a relação existente entre a área permeável a ser destinada no terreno e a área total do terreno.

Art. 140 As Taxas de Permeabilidade – TP para cada zona do território do Município estão estabelecidos no **ANEXO 5** desta lei.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPITULO IV
DA PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA

Seção I
Disposições Gerais

Art. 141 Constitui o patrimônio histórico cultural e paisagístico do Município, passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Parágrafo único - Equiparam-se aos bens referidos neste artigo, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 142 O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja fundamental ao atendimento do interesse público.

Art. 143 A identificação de edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja relevante ao atendimento do interesse público.

Art. 144 O tombamento e a identificação das edificações e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita, mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes critérios:

- I - historicidade – relação da edificação com a história social local;
- II - caracterização arquitetônica – qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;
- III - situação que se encontra a edificação – necessidade ou não de reparos;
- IV - representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara;

VI - valor cultural – qualidade que confere à edificação de permanência na memória coletiva;

VII - valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos bióticos e abióticos e sua significância;

VIII - valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

Art. 145 As edificações e obras integrantes do patrimônio histórico e cultural do Município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I - **proteção integral primária** – GP1, para edificações que apresentam importância histórica e sócio-cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém, sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, externa e interna;

II - **proteção integral secundária** – GP2, para edificações, e obras que, por sua importância histórica e sócio-cultural, embora tenham sido descaracterizada, devem ser objeto no seu exterior de restauração total, e no seu interior de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;

III - **proteção do entorno** – GP3, para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística, do conjunto em que estejam inseridas, sendo que a reforma ou reconstrução deverá manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

§ 1º Os bens tombados estão sujeitos aos graus de preservação GP1 e GP2.

§ 2º Os bens identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação GP2 e GP3.

Art. 146 Os bens paisagísticos integrantes do patrimônio natural do Município estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I - **preservação integral primária** - GP1 para os sítios e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou sejam passíveis de recuperação, os quais devem ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação e proteção;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

II - **preservação integral secundária** - GP2 para os sítios e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizados e apresentem equipamentos ou edificações, que poderão, em casos excepcionais e após parecer técnico do órgão municipal competente, receber equipamentos destinados à atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que os mesmos não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

§ 1º Os bens paisagísticos tombados estão sujeitos aos graus de preservação integral primária - GP1.

§ 2º Os bens paisagísticos identificados como de interesse de preservação estão sujeitos aos graus de preservação integral secundário - GP2.

Seção II

O Processo De Tombamento

Art. 147 Para a validade do processo de tombamento é indispensável a notificação da pessoa a quem pertence, ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

Art. 148 Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser cientificado dos atos e termos do processo:

- I - pessoalmente, quando domiciliado no Município;
- II - por carta registrada com aviso de recepção, quando domiciliado fora do Município;
- III - por edital:
 - a) quando desconhecido ou incerto;
 - b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;
 - c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;
 - d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;
 - e) nos casos expressos em lei.

§ 1º Os órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel, serão notificados na pessoa de seu titular.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º Quando pertencer ou estiver sob posse ou guarda da União ou do Estado do Espírito Santo, será cientificado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou o Conselho Estadual de Cultura, respectivamente, para efeito de tombamento.

Art. 149 O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

I - os nomes do órgão do qual promana o ato, do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, a qualquer título, assim como os respectivos endereços;

II - os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento;

III - a descrição do bem imóvel, com a indicação de suas benfeitorias, características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação, se houver, estado de conservação, nome dos confrontantes e, se se tratar de gleba ou lote de terreno sem edificação, se está situado no lado par ou impar do logradouro, em que quadra e que distancia métrica o separa da edificação ou da esquina mais próxima;

IV - a advertência de que o bem imóvel está definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do Município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato, no prazo de 30(trinta) dias, contados do recebimento da notificação;

V - a data e a assinatura da autoridade responsável.

Art. 150 Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, referidos no artigo 141 desta lei, sempre que o proprietário o requerer e, a juízo do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, os mesmos se revestirem dos requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do Município.

Parágrafo Único. O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar a descrição e caracterização do bem imóvel, o teor do inciso III, do artigo 149 desta lei, e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

Art. 151 No prazo do inciso IV do artigo 149 desta lei, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

Art. 152 A impugnação deverá conter:

I - a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;

II - a descrição e caracterização do bem imóvel, o teor do inciso III do artigo 149 desta lei;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - os fundamentos de fato e de direito pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:

- a) a inexistência ou nulidade de notificação;
- b) perecimento do bem imóvel;
- c) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.

IV - as provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

Art. 153 Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

- I - intempestiva;
- II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo 152 desta lei;
- III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

Art. 154 Recebida a impugnação, será determinada:

I - a expedição ou a renovação do mandado de notificação do tombamento, na hipótese do inciso III, alínea "a", do artigo 152 desta lei;

II - a remessa dos autos, nas demais hipóteses, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüida na impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo retificar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

Art. 155 Findo o prazo do inciso II do artigo 154 desta lei, os autos serão levados à conclusão do Prefeito Municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

Parágrafo Único - O prazo para a decisão final será de 15 (quinze) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

Art. 156 Decorrido o prazo do inciso IV do artigo 149 desta lei, sem que haja sido oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, através de Resolução:

- I - declarará definitivamente tombado o bem imóvel;
- II - mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo;
- III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção III

Dos Efeitos Do Tombamento

Art. 157 Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 2º A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de 1(um) ano.

Art. 158 Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo a inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo Único - Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

Art. 159 Sem prévia consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

§ 1º A vedação contida neste artigo estende-se a colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto ou empachamento.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo do inciso IV do artigo 149 sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida no inciso III do art. 156, ambos desta lei.

Art. 160 Os proprietários dos imóveis tombados, ou que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho, gozarão de isenção ou de redução nos respectivos impostos predial e territorial de competência do Município.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 161 Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art. 162 O tombamento somente poderá ser cancelado através de lei municipal:

I - a pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, desde que comprovado o desinteresse público na conservação do bem imóvel, conforme o disposto nos artigos 157 e 158 desta Lei.

II - por solicitação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Seção IV

Disposições Especiais

Art. 163 O Poder Executivo Municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas naturais e pessoas jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos deste Capítulo.

Art. 164 A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo Município.

Parágrafo Único - O Município, sempre que conveniente à proteção do patrimônio histórico e paisagístico, exercerá o direito de preferência na alienação de bens tombados, a que se refere o artigo 22, do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.

Art. 165 Ficam desde já identificados ou declarados de preservação cultural e paisagístico os bens constantes no **anexo 11** desta lei.

Art. 166 Os imóveis identificados no **anexo 11** desta lei, como Interesse de Preservação Cultural de São Gabriel da Palha, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, a ser estabelecido em legislação específica

Seção V

Da Declaração De Áreas De Preservação Permanente



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 167 O Município declarará de preservação permanente, mediante Decreto do Executivo Municipal, com base no artigo 3º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I - a atenuar a erosão das terras;
- II - a formar faixas de proteção ao longo das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras, rios e córregos;
- III - a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- IV - a asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- V - a assegurar condições de bem-estar público;
- VI - a preservação dos mananciais hídricos de superfície e subterrâneos.

Art. 168 O Município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força do artigo 2º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 169 Ficam desde já identificadas ou declaradas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas nas áreas definidas no **anexo 12** desta lei.

Art. 170 Qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, por Decreto do Executivo Municipal, com base no artigo 7º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente.

Art. 171 O Município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 172 Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

CAPÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO

Seção Única
Da Hierarquização e das Diretrizes Viárias



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 173 As vias existentes ou a serem implantadas na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 174 A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:

- I - Rodovias;
- II - Vias arteriais;
- III - Vias coletoras;
- IV - Vias locais;
- V - Vias com circulação de bicicletas;
- VI - Vias de circulação para pedestres;
- VII - Vias rurais.

§ 1º As rodovias que interligam o Município de São Gabriel da Palha com as demais regiões do Estado e do País e operam sob gestão estadual são as seguintes:

I - Rodovia ES – 137, que liga o Município de São Gabriel da Palha ao Município de São Domingos do Norte, em direção à capital do Estado e, na Zona Urbana de São Gabriel da Palha, compreendem a Avenida Francisco Rondelli, Avenida Antônio Ferreira da Fonseca, Avenida Antônio José de Souza, Avenida Graciano Neves, Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Sete de Setembro, Avenida Bartimeu Gomes de Aguiar, Rua João Dias e Avenida Professora Maria Celeste Torezani Storch;

II - Rodovia ES – 428, que liga a cidade de São Gabriel da Palha ao Município de Nova Venécia e, na Zona Urbana de São Gabriel da Palha, compreendem a Avenida João XXIII e Avenida Bartimeu Gomes de Aguiar;

III - Rodovia ES – 344, que liga a cidade de São Gabriel da Palha ao Município de Vila Valério e, na Zona Urbana de São Gabriel da Palha, compreende Avenida Professora Maria Celeste Torezani Storch.

§ 2º As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes regiões da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer a operação da via e a segurança de seus usuários.

§ 3º Vias arteriais são vias estruturantes podendo ocorrer em setores urbanos já consolidados que demandem ampliação, ou ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 4º As atuais vias arteriais são as seguintes:

- I - Avenida Francisco Rondelli;
- II - ES-137 (trecho urbano);
- III - Avenida Antonio Ferreira da Fonseca;
- IV - Avenida Antonio José de Souza;
- V - Avenida Graciano Neves;
- VI - Avenida Presidente Castelo Branco;
- VII - Rua Sete de Setembro;
- VIII - Avenida Bartimeu Gomes de Aguiar e
- IX - Rua João Dias.
- X - Avenida Professora Maria Celeste Torezani Storch

§ 5º Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros à via dentro das seguintes características:

- I - podem ocorrer na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos;
- II - prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto;
- III - pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado;
- IV - operam em mão dupla ou em sistema binário;

§ 6º Vias coletoras da área central são aquelas situadas no quadrilátero comercial constituído internamente aos binários especificados a seguir, que configuram áreas com alta demanda por estacionamento, exigindo normas e critérios especiais para a adequação de novos projetos de edificações:

- I - Rua São Francisco;
- II - Rua Daniel Comboni, Rua Licínio Luiz do Nascimento, Rua Ricardo Kremesser, Gustavo Bone, Asa Branca, João Colombi e Vila Comboni;
- III - Rua Arnaldo Dona;
- IV - Av. Bertolo Malacarne;
- V - Rua Argeu Resende;
- VI - Rua Eurico Salles;
- VII - Rua Antonio Borgo (parte) e;
- VIII - Rua Senador Atílio Vivacqua;
- IX - Rua Otavio Ramos do Nascimento;

Praça Vicente Glazar, nº 159, Centro, São Gabriel da Palha /ES



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- X - Rua Pedro Becker;
- XI - Rua Samuel Domingos Canal;
- XII - Rua Odílio Nico;
- XIII - Rua Manoel Inácio da Silva;
- XIV - Avenida Alberto Antônio da Silva;
- XV - Rua João Massucatti;
- XVI - Rua Boa Vista;
- XVII - Rua Azaléia ;
- XVIII - Rua 2 (Dois);
- XIX - Avenida Rotary Club.

§ 7º Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros. apresentando as seguintes características:

- I - via com seção transversal de 10m (dez metros) de largura mínima, de curta extensão, não sendo seccionada por mais de uma via de nível superior ;
- II - serve, predominantemente, como acesso do morador ao seu imóvel e podendo a mesma terminar em praça de retorno;

§ 8º Vias com tráfego compartilhado são aquelas que operam em regime especial que comporta pedestres, automóveis e ciclistas, exigindo controle de velocidade e implantação de infra-estrutura adequada para os modos não motorizados.

§ 9º Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ocorrer por meio de ciclovias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas e de ciclofaixas, que são espaços definidos no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito e se classificam como:

- I - via exclusiva para a circulação de bicicleta, sendo separada fisicamente do tráfego geral de veículo, podendo ser implantada ao longo de uma via arterial ou coletora, ou isoladamente, com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), quando com um sentido de tráfego, e de 2,5m (dois metros e meio), quando com dois sentidos de tráfego;
- II - faixa cicloviária: faixa exclusiva ou prioritária para a circulação de bicicleta, implantada ao longo das pistas de rolamento de uma via de tráfego geral de veículos, sendo separada das demais por meio de sinalização adequada, podendo ser implantada, com tráfego compartilhado, ao longo de via de pedestres.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 10 Vias de circulação para pedestres são espaços abertos compostos por calçadas com as seguintes características:

- I - faixa de passeio é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;
- II - faixa de mobiliário é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;
- III - faixa de permeabilidade é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.

§ 11 Vias Rurais são as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estas, com as vias urbanas.

§ 12 As vias Arteriais e Coletoras estão relacionadas no **anexo 3** desta lei.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS.

Art. 175 Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 176 O Município de São Gabriel da Palha fica autorizado a promover consórcio intermunicipal com os Municípios da região visando garantir a manutenção das características hídricas e ambientais das Bacias Hidrográficas dos Rios São José e Barra Seca, a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 177 Os limites das Zonas de Uso, contidos no **anexo 6** desta lei, estão definidos por coordenadas dos vértices definidores georeferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Art. 178 Deverá ser elaborado no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência desta lei, os seguintes planos complementares previstos nesta lei:

- I - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- II - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- III - Plano Municipal de Habitação;
- IV - Plano Municipal de Regularização Fundiária.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Chefe do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

§ 3º Qualquer proposição de alteração ou revisão da presente lei deverá ser formulada com a participação direta do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM,

Art. 179 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 180 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei nº. 1.520/2005, de 11 de Julho de 2005, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de São Gabriel da Palha – Estado do espírito Santo e Dá Outras providências.

Publique-se e Cumpra-se.

Gabinete da Prefeita Municipal de São Gabriel da Palha, em 28 de maio de 2008.


RAQUEL FERREIRA MAGESTE LESSA
Prefeita Municipal

Publicada nesta Secretaria Municipal de Administração, na data supra.


CARMINDO ANGELO CORADINI
Secretário Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 2 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA REDE VIÁRIA BÁSICA

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA REDE VIÁRIA BÁSICA				
CARACTERÍSTICAS		TIPO DE VIA		
		ARTERIAL	COLETORA	LOCAL
FÍSICAS	Faixa de domínio	22,00m a 40,00m	18,00m a 33,00m	10,00m a 15,00m
	Canteiro Central	Aconselhável mínimo = 2,00m	Aconselhável mínimo = 2,00m	—
	Largura dos passeios	mínimo = 3,00m	mínimo = 2.50m	mínimo = 2,00m
	Largura da faixa de rolamento	3,50m	3,00m a 3,50m	3,00m
	Largura estacionamento paralelo ao meio fio	2.50 m	2,50 m	2,50 m
GEOMÉTRICAS	Número de faixas de rolamento	Sem canteiro central = 4 Com canteiro central = 6	Sem canteiro central = 2 + estacionamento Com canteiro central = 4 + estacionamento	2
	Tipo de pavimentação	Asfalto	Asfalto ou bloquete	Asfalto/Bloquete ou paralelepípedo
	Tipo de iluminação	Vapor de sódio	Vapor de sódio	Mercúrio
	Velocidade diretriz de projeto	60 Km/h	40/50 Km/h	30 Km/h
	Rampa máxima	6%	8% a 10%	10% a 15%
	Rampa mínima	0,2%	0,2%	0,2%

H



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	Inclinação do passeio	2% e no máximo 3% a inclinação transversal do passeio		
	altura do meio fio	Meio-fio com altura de 0,15 m		
	Raio mínimo	Conforme velocidade diretriz		Praça de retorno = 7,00m
	Altura livre	5,50m	5,50m	de raio
	Concordância dos alinhamentos nos cruzamentos	Arco de círculo de raio mínimo de 12,00 (nove) metros	Arco de círculo de raio mínimo de 9,00 (nove) metros	5,50m
				Arco de círculo de raio mínimo de 9,00 (nove) metros

2



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 3 - RELAÇÃO DAS VIAS ARTERIAIS E COLETORAS

VIAS	IDENTIFICAÇÃO
ARTERIAIS	<ul style="list-style-type: none">• Avenida Francisco Rondelli,• ES-137,• Avenida Antonio Ferreira da Fonseca,• Avenida Antonio José de Souza,• Avenida Graciano Neves,• Avenida Presidente Castelo Branco,• Rua Sete de Setembro,• Avenida Bartimeu Gomes de Aguiar e• Rua João Dias.• Avenida Professora Maria Celeste Torezani Storch.
VIAS	IDENTIFICAÇÃO
COLETORAS	<ul style="list-style-type: none">• Rua São Francisco,• Rua Daniel Comboni, Licínio Luiz Nascimento, Ricardo Kremesser, Gustavo Boné, Asa Branca, João Colombi e Vila Comboni.• Rua Arnaldo Doná,• Avenida Bertolo Malacarne,



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	<ul style="list-style-type: none">• Rua Argeu Resende,• Rua Eurico Salles,• Rua Antonio Borgo (parte) e• Rua Senador Atilio Vivacqua.• Otavio Ramos do Nascimento,• Pedro Becker,• Samuel Domingos Canal,• Odílio Nico,• Rua Manoel Inácio da Silva,• Avenida Alberto Antonio da Silva• Rua João Massucatti,• Rua Boa Vista,• Rua Azaléia,• Rua 2 (dois),• Avenida Rotary Clube.
--	--

Handwritten mark



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 4 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Correspondente a mais de uma habitação lote ou conjunto de lotes.

3 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 150m²

COMÉRCIO LOCAL

- Açougue e Casas de Carne
- Aparelhos e Eletrodomésticos e Eletroeletrônicos , inclusive peças e acessórios
- Armários
- Artesanatos, Pinturas e outros Artigos de Arte
- Artigos Fotográficos
- Artigos para Presentes
- Artigos para Limpeza
- Artigos Religiosos
- Bazar



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Bicicletas, inclusive peças e acessórios
- Bijouterias
- Bomboniere e Doceria
- Boutique
- Brinquedos
- Calçados, Bolsas, Guarda-Chuvas
- Charutaria e Tabacaria
- Comércio de Artigos de Decoração
- Comércio de Artigos Esportivos e de Lazer
- Comércio de Artigos de Uso Doméstico
- Comércio de gêneros alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Açougue - quando agrupados = Kilão
- Cosméticos e Artigos para Cabeleireiros
- Discos, Fitas e Congêneres
- Farmácia, Drogaria e Perfumaria
- Farmácia de Manipulação
- Floricultura, Plantas e Vasos Ornamentais e Artigos de Jardinagem
- Instrumentos Musicais
- Joalheria
- Jornais e Revistas



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Livraria
- Mercadinho e Mercaria - Empório - Supermercado
- Ornamentos para Bolos e Festas
- Ótica
- Padaria, Confeitaria
- Papelaria
- Peixaria
- Quitanda
- Relojoaria
- Restaurante self-service, com horário de funcionamento diurno e sem música ao vivo.
- Sorveteria
- Tecidos
- Pensão

SERVIÇO LOCAL

- Alfaiataria
- Casa Lotérica
- Caixa Automática de Banco



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Chaveiros
- Clinicas Odontológicas
- Conserto de Eletrodomésticos
- Despachante
- Empresas de Consultoria e projetos em geral
- Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos Eletro-Eletronicos
- Empresas de Prestação de Serviços de Jardinagem e Paisagismo
- Empresas de Publicidade, Propaganda e Comunicação
- Empresas de Reprodução de Documentos por qualquer processo
- Empresas de Turismo e Passagens
- Escola de Datilografia
- Escritório de Decoração
- Escritório de Profissionais Liberais
- Escritório de Projetos de Engenharia, Arquitetura, Paisagismo e Urbanismo
- Escritório de Representação Comercial
- Escritórios de Contabilidade
- Estabelecimento de Ensino de Aprendizagem e Formação Profissional
- Estabelecimento de Ensino de Línguas
- Estabelecimento de Ensino Maternal, Jardim de Infância e Creche, com área construída vinculada à atividade de 500,00m²



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Estabelecimento de Ensino de Música
- Estabelecimento de Serviços de Beleza e Estética
- Estacionamento de Veículos
- Estúdios Fotográficos
- Fisioterapia
- Galeria de Arte e Museus
- Imobiliária
- Laboratório de Análises Clínicas e Eletricidade Médica
- Laboratório Fotográfico
- Laboratórios de Próteses
- Lavanderias
- Locadora de Livros
- Locadora de Fitas de Video Cassete, Video Games e Similares
- Oficina de Costuras
- Posto de Atendimento de Serviço Público
- Posto de Coleta de Anúncios Classificados
- Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos
- Prestação de Serviços de Informática
- Prestação de Serviços de Reparação e Conservação de Bens Imóveis



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Prestação de Serviços em Conserto de Bicicletas
- Sapateiro
- Serviço de Decoração Instalação e Locação de Equipamentos para Festas
- Serviços de instalação e Manutenção de Acessórios de Decoração
- Serviços Postais ,Telegráficos e de Telecomunicações
- Tinturarias

4 - COMÉRCIO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio Local, e mais os seguintes estabelecimentos, com localização preferencial na Zona de Comércio e Serviço - ZCS.

- Antiquário
- Aparelhos e Instrumentos de Engenharia em Geral
- Artigos Ortopédicos
- Aves não abatidas
- Bar
- Churrascaria
- Comércio de Animais domésticos e artigos complementares
- Comércio de Colchões



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Comércio de Gás de Cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros)
- Comercio de Material de Construção (incluída área descoberta vinculada a atividade)
- Comércio de Móveis
- Comércio de Veículos, peças e acessórios
- Cooperativas de Abastecimento
- Distribuidora de Sorvetes
- Extintores de Incêndio
- Importação e Exportação
- Lanchonetes
- Material Elétricos em geral - inclusive Peças e Acessórios
- Pizzaria
- Restaurante
- Utensílios e Aparelhos Odontológicos
- Utensílios e Aparelhos Médico-Hospitalares
- Vidraçaria
- Artigos Agropecuários e Veterinários
- Atacados em Geral
- Depósito de qualquer natureza
- Depósitos e Comércio de Bebidas



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Distribuidora em Geral
- Ferro velho e Sucata
- Loja de Departamentos
- Máquinas , Equipamentos Comerciais, Industriais e Agrícolas

5 - SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como Serviço Local, e mais os seguintes estabelecimentos, com localização preferencial na Zona de Comércio e Serviço - ZCS.

- Academias de Ginástica e Similares
- Agências de Emprego, Seleção de Pessoal e Orientação Profissional
- Associações e Entidades de Classe
- Associações Profissionais
- Banco de Sangue
- Bancos
- Boliche
- Borracharia - consertos de pneus
- Cartórios e Tabelionatos
- Casas de Cambio



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Clínica Veterinária
- Clubes e Associações Recreativas
- Conserto de Móveis
- Cooperativas de Crédito
- Corretora de Títulos e Valores
- Empresa de Administração, Participação e Empreendimentos
- Empresa de Conserto, Montagem e Instalação de Aparelhos e Utensílios Odontológicos e Médico-Hospitalares
- Empresa de Limpeza e Conservação e Dedetização de bens imóveis
- Empresa de Reparação, Manutenção e Instalação
- Empresa de Seguros
- Empresas de Aluguel de Equipamentos de Jogos de Diversão
- Empresas de Capitalização
- Empresas de Consertos, Reparos, Conservação, Montagem, Instalação de Aparelhos de Refrigeração.
- Empresas de Execução de Pinturas, Letreiros, Placas e Cartazes
- Empresas de Intermediação e/ou Agenciamento de Leilões
- Empresas de Organização de Festas e Buffet
- Empresas de Radiodifusão
- Empresas Jornalísticas
- Empresas, Sociedades e Associação de Difusão Cultural e Artística



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Escritório de Administração em Geral
- Escritório de Construção Civil em geral
- Escritório de Empresa de Reparação e Instalação de Energia Elétrica
- Escritório de Empresa de Transporte
- Escritório de Importação e Exportação
- Estabelecimento de Cobrança de Valores em Geral
- Estabelecimento para Gravação de Sons e Ruídos e Video-Tapes
- Estabelecimentos de Pesquisa
- Hospital, Casas de Saúde, Maternidade
- Instalação de peças e Acessórios em Veículos
- Jogos Eletrônicos e similares
- Lavagem de Veículos
- Marcenaria
- Oficina Mecânica – Automóveis.
- Prestação de Serviço de Estamparia (silck-screen)
- Salão de Beleza para animais Domésticos
- Serviço Promoção, Planos de Assistência Médica e Odontológica.
- Serviços Gráficos
- Serralheria



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Hotel
- Pensão
- Auto-Escola
- Boates
- Bolsa de Títulos e Valores e Mercadoria
- Canil, Hotel para animais
- Depósito de qualquer natureza
- Drive-in
- Empresas de Guarda de Bens e Vigilância
- Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos de uso Industrial e Agrícola
- Empresas de Montagem e Instalação de estruturas Metálicas, Toldos e Coberturas.
- Estabelecimentos de Locação de Veículos
- Exploração Comercial de Edifício Garagem
- Funerárias
- Garagens
- Grupos Políticos e Sindicatos
- Guarda-móveis
- Hospitais, Casas de Saúde, Repouso, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, e Clínica Geral, (com área até 1000m²)
- Locação de Equipamentos de Sonorização



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Oficina de Tornearia e Soldagem
- Posto de Abastecimento de Veículos
- Sede de Órgãos da Administração Pública
- Sede de Partidos Políticos e Sindicatos
- Teatros e Cinemas

6 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local e Principal com área construída superior a 2000m², e mais as seguintes atividades, com qualquer área construída:

A localização dessas atividades depende de consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal

COMÉRCIO ESPECIAL

- Comércio de gêneros alimentícios, hortifrutigranjeiros, açougue - quando agrupados caracterizando-se em Kilão (com área superior a 500m²)
- Distribuidora de Petróleo e Derivados (tolerado apenas na ZEIE)
- Hipermercado
- Hortomercado (com área superior a 500 m²).
- Supermercados (com área superior a 500m²).



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO ESPECIAL

- Campos Desportivos
- Cemitérios e Crematórios
- Centro de Convenções e Parque de Exposições
- Distribuidora de Energia Elétrica
- Empresa Limpadora e Desentupidora de Fossas
- Empresas Rodoviárias-Transporte de Passageiros ,Carga e Mudanças - Garagem
- Estabelecimento de Ensino Superior
- Estação de Telecomunicações
- Estação de Tratamento de Água e Esgoto
- Estação de Tratamento de Lixo
- Hospitais, Casas de Saúde, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, Casas de Repouso, Clínicas em Geral, (com área superior a 1000m²)
- Motel
- Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos
- Terminais de Passageiros e Cargas

7 - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Estabelecimentos com área construída vinculada a atividade até 200m² - **localização tolerada na ZR - ZONA RESIDENCIAL**

- Fabricação de Artigos de Mesa, Cama, Banho, Cortina e Tapeçaria.
- Fabricação de Artigos de Couro e Peles (já beneficiados)
- Fabricação de Artigos de Joalheria, Ourivessaria e Bijouteria
- Fabricação de Artigos de Perfumaria e Cosméticos
- Fabricação de Artigos e Acessórios do Vestuário
- Fabricação de Artigos Eletro-Eletrônicos e de Informática
- Fabricação de Gelo
- Fabricação de Velas
- Indústria de Produtos Alimentícios e Bebidas
- Indústria do Vestuário, Calçados, Artefatos do Tecido

8 - INDÚSTRIA MÉDIO PORTE

Corresponde às atividades listadas a seguir com mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 500m² - **localização tolerada na ZCS**

- ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO

- Abate de Aves
- Fabricação de artefatos de fibra de vidro



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Fabricação de Artigos de Colchoaria e Estofados e Capas, inclusive para veículos
- Fabricação de Artigos de Cortiça
- Fabricação de Escovas, Vassouras, Pincéis e Semelhantes
- Fabricação de Instrumentos e Material Ótico
- Fabricação de Móveis, Artefatos de Madeira, Bambú, Vime, Junco ou Palha trançada
- Fabricação de Móveis e artefatos de Metal ou com predominância de Metal, revestido ou não
- Fabricação de peças Ornamentais de cerâmica
- Fabricação de Peças e Ornatos de Gesso.
- Fabricação de Portas, Janelas e Painéis Divisórios
- Fabricação de Próteses. Aparelhos para correção de deficientes físicos e Cadeiras de Roda
- Fabricação de Toldos
- Indústria Editorial e Gráfica
- Indústria Têxtil

9 - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE

- Corresponde às atividades listadas a seguir mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 1500m² - **Localização preferencial nos loteamentos Industriais nas ZEIE.**
- Beneficiamento de Metais não Metálicos



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Conservas de Carnes
- Fabricação de Artigos de Cutelaria e Ferramentas Manuais
- Fabricação de Café Solúvel
- Fabricação de Estruturas e Artefatos de Cimento
- Fabricação de Estruturas Metálicas
- Fabricação de Material Cerâmico
- Fabricação de Material Fotográfico e Cinematográfico
- Fabricação de Óleos e Gorduras Comestíveis
- Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não
- Galvanoplastia , Cromação e Estamparia de Metais
- Indústria de Componentes,Equipamentos,Aparelhos e Materiais Elétricos e de Comunicação
- Moagem de Trigo e Farinhas diversas
- Preparação de Fumo e Fabricação de Cigarros, Cigarrilhas e Charutos
- Preparação do Leite e Produtos de Laticínios
- Preparação do Pescado e Conservas do Pescado
- Torneamento de Peças
- Torrefação de Café



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

10 - INDÚSTRIA DE GRANDE POTENCIAL POLUENTE

Corresponde às atividades listadas e seguir com área construída vinculada a atividade maior que 1500m² mais as atividades que apresentem grande potencial poluente – **localização preferencial nos loteamentos Industriais nas ZEIE.**

11 - ATIVIDADES SEM LIMITE DE ÁREA EDIFICADA -

Zona de Uso	Atividades
Localização em qualquer Zona de Uso	<ul style="list-style-type: none">• Associações Benéficas• Associações Filantrópicas• Associações Religiosas• Biblioteca• Centro Comunitário e Associações de Bairro• Estabelecimento de Ensino de Primeiro Grau• Estabelecimento de Ensino de Segundo Grau• Estabelecimento de Ensino Maternal, Jardim de Infância• Creche• Igreja



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 5 - TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA RESIDENCIAL 1

USOS		INDICES											
		T.O.	T.P.	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO					
PERMITIDOS	TOLERADOS	MÁXIMA	MÍNIMA	MAXIMO	FRENTE (*3)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA Mínima (m)	ÁREA Mínima (m ²)				
Residencia		65	10%	3	VER ANEXO 10			12 ^(*4)	288 ^(*4)				
Unifamiliar		(*1)											
Residencial Multifamiliar				4 (*2)									
	Supermercado,												
Comércio,	mercado e Kilão,												
Serviço e Institucional Local	com área até 500 m ²												



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	Indústria pequeno porte	65	3			15	600
--	----------------------------	----	---	--	--	----	-----

T.O.-Taxa de ocupação T.P.-Taxa de permeabilidade

(*1) - Taxa de Ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) para o 1º (primeiro) pavimento, desde que para uso comercial e/ou garagem, e de 60% (sessenta por cento) para os demais pavimentos;

(*2) Acima do gabarito, só será permitida a construção de reservatório de água e terraços.

(*3) Ver artigo 133

(*4) Urbanização específica 10X15m



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 5 - TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA RESIDENCIAL 2

ZONA RESIDENCIAL 2									
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS		ÍNDICES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	T.O.	T.P.	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
		MÁXIMA	MÍNIMA		FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTAD mínima	ÁREA mínima
Residencial unifamiliar	Supermercado mercado e Kilão	75%	10%	3	VER ANEXO 10			12 (*1)	288 (*1)
Comércio, Serviço e Institucional Local									



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	Indústria pequeno porte					15	600
		65					

T.O.-Taxa de ocupação T.P.-Taxa de permeabilidade - (*1) Urbanização específica 10X15m

ANEXO 5 - TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO									
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO									
USOS		ÍNDICES							
		T.O.	T.P.	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMO	FRENTE	LATERAL	FUNDOS	Testada mínima	Área mínima
Residencial Unifamiliar				3					
Comércio e Serviço Local									
Comércio e Serviço Principal	Comercio e serviço especial								
Residencial Multifamiliar		80 (*1)	10%	6				15,00	360



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Misto (Residencial e comércio e serviço)					VER ANEXO 10		
Hotel, Apart-hotel e similares.							
Indústria pequeno porte	Indústria médio porte	65		2		15,00	600

T.O.-Taxa de ocupação T.P.-Taxa de permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

(*1)

1. O primeiro pavimento, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, ao uso comercial e de serviços em edificações com uso misto, em edificações comerciais e em hotéis 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. Nos demais pavimentos a TO será de 80%.
 2. A mesma regra aplica-se para as edificações exclusivamente comerciais.
 3. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto, somente poderão ocupar o primeiro e segundo pavimento.
- Acima do gabarito, só será permitida a construção de reservatório de água, caixa de máquina de elevadores, sistemas de ventilação/pressurização e terraço.

2



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 5 - TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO (*1)

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONOMICO (*1)

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO

USOS		INDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	T.O.	T.P.	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO			
		MÁXIMA	MÍNIMA	Maximo (*3)	FRENTE	LATERAL	FUNDOS	Testada Mínima	Área Mínima		
Comércio e Serviço Local		65	10	3 3	VER ANEXO 10			15	600		
Comércio e Serviço Principal	Comercio e serviço especial										
	Indústria Grande porte	65	20							40,00	2.000
Hotel, Apart-hotel e similares.	Indústria grande porte poluente	60	10	6 (*2)							



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Indústria pequeno porte	Indústria médio porte						
		65	20			15	600

T.O.-Taxa de ocupação T.P.-Taxa de permeabilidade

(*1) - A Zona ZEIE - é área de predominância de uso de interesse econômico, para instalação de indústrias até de grande porte, do tipo incômodas ou perigosas.

(*2) - o gabarito máximo de 6 pavimentos é permitido para hotel, Apart-Hotel e similares.

(*3) - Acima do gabarito, só será permitido construir reservatório de água, caixa de máquinas de elevadores, torres de resfriamento e chaminés.

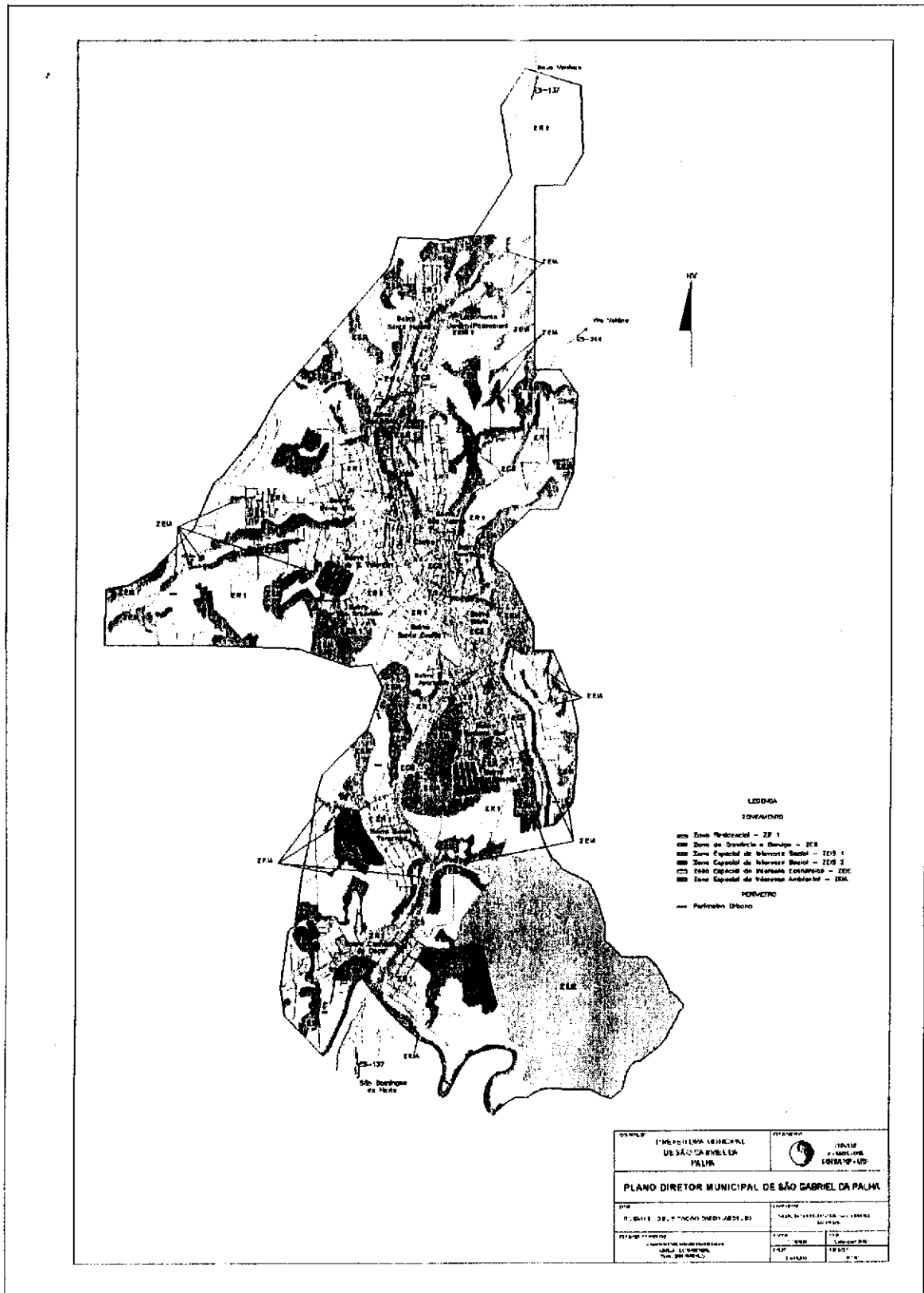
[Handwritten mark]



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 6 – MAPA COM A DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE USO





Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 7 - ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS		
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:		Nº DE VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA OU POR UNIDADE
Comercio e Serviço em Geral	Para edificações acima de 600,00 m ²	Unidades com até 50,00m ² de área privativa = 1 vaga por unidade, Unidades com mais de 50,00m ² de área privativa = 1 vaga para cada 50,00m ² de área privativa
Unidades hospitalares e similares		1 vaga para cada 2 leitos hospitalares
Edificações de uso Escolar	Acima de 200,00m ²	1 vaga para cada 200 m ² de área edificada
Supermercado, Hortomercado, "Kilão", Shopping Center, Clube		1 vaga para cada 50,00m ² que exceder 200,00m ²
Recreativo, Casa de Festas, Estádio Esportivo	Acima de 500,00m ²	1 vaga para cada 50,00m ² que exceder 200,00m ² 1 vaga para cada 20 lugares sentados



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS		
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:		Nº DE VAGAS POR METRO QUADRADO DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
		Unidades menores do que 60 m ² – 1 vagas para cada 2 unidades
residência Multifamiliar,		Unidades entre 60 e 150,00m ² – 1 vaga por unidade Unidades maiores do que 150 m ² – 2 vagas por unidades
Hotel		Unidades com mais de 150,00m ² – 2 vagas por unidade 1 vaga para 3 unidades
Motel		1 vaga por unidade
Comercio Atacadista		1 vaga para cada 100 m ² de área edificada
Indústria	Acima de 200,00m ²	1 vaga para cada 100,00m ² de área edificada

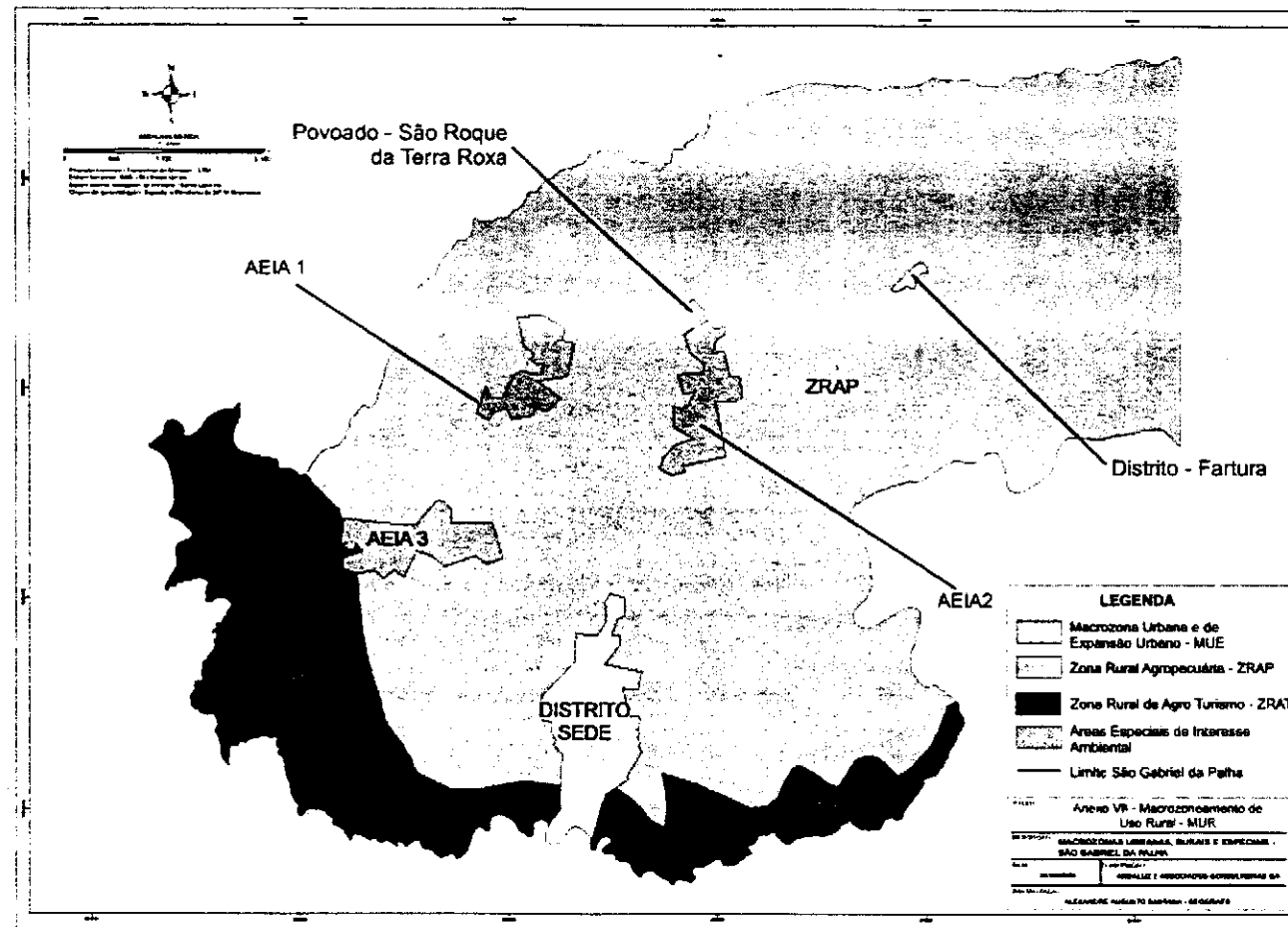
Obs: As vagas deverão ser indicadas e numeradas no respectivo pavimento onde estiverem situadas.

- As vagas de uma mesma unidade habitacional não precisam ter acessos independentes.
- As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando, por lei específica, for vedado o trânsito de veículos no logradouro ou for proibida a construção de garagem para estacionamento de veículos.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 8 – MAPA DA ZONA RURAL DE AGROTURISMO E DA ZONA RURAL DE AGROPECUÁRIA





Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 9 - EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO

São considerados Empreendimentos de Impacto urbano:

I - loteamentos e empreendimentos em Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural;

II - loteamentos e empreendimentos em Áreas de Proteção do Ambiente Natural e Paisagística;

III - projetos urbanísticos em glebas com área superior a 100ha (cem hectares);

IV - empreendimentos de grande porte para fins não residenciais,

Consideram-se de grande porte as edificações:

a) com área privativa superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

b) com guarda de veículos com capacidade superior a 100 (cem) vagas;

c) projetos exclusivamente residenciais com área privativa superior a 3.000m² (três mil metros quadrados

d) aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;

V – os postos de serviços para veículos automotores.

VI – qualquer empreendimento destinado a abrigar atividades comerciais ou de prestação de serviços que englobe mais de 20 (vinte) unidades distintas;

VII – qualquer empreendimento para fins residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades;

VIII - qualquer empreendimento para fins não residenciais com área construída superior a 1.000 m² (hum mil metros quadrados) e que esteja localizado nas vias coletoras e arteriais do Sistema Viário Principal,

IX – qualquer empreendimento destinado a abrigar um ou mais dos seguintes equipamentos:



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- b) autódromos, hipódromos e praças esportivas;
- d) garagens de empresas transportadoras;
- e) pátios ou áreas de estacionamento.
- X. centrais de abastecimento;
- XI. estações de tratamento;
- XII. cemitérios;
- XIII. presídios, centros de ressocialização;
- XIV. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XV. depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 10 – TABELA DE AFASTAMENTOS

Para edifício residencial, comercial, serviço e indústria de pequeno porte.

N.º de Pav.	COM ABERTURA - Lateral(ambos os lados)		SEM ABERTURA	FUNDOS - (com ou sem abertura)	FRONTAL
	Comp. Perman. Prolongado	Comp. Perman. transitória	Lateral para ambos os lados		
1 e 2	1,5	1,5	-	- *	3
3	2,3	1,5	-	2,3	3
4	2,7	1,5	-	3	3
5	3	1,9	1,5	3	3
6	3,2	1,9	1,5	3,2	3

7



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Para indústrias de médio e grande porte

N.º de Pav.	COM ABERTURA - Lateral(ambos os lados)		SEM ABERTURA	FUNDOS - (com ou sem abertura)	FRONTAL
	Comp. Perman. Prolongado	Comp. Perman. transitória	Lateral para ambos os lados		
1 a 3	1,5	1,5	3	2	2
4	2,7	1,5	4	4	4



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 11 – EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA*

Casa do Senhor Eduardo Glazar, situada na Praça Barão do Rio Branco, nº 104, no Bairro Centro.

Casa da Almiro Scarpat, situada na esquina da Rua Argeu Rezende com a Rua João Massucatti, nº 53, no Bairro Santa Cecília.

Casa do Senhor Guilherme Augusto Olanda, situada na Rua Florêncio Alves, nº 376, no Bairro Cachoeira da Onça.

Casa da Senhora Nilse Zambon Darós, situada no Córrego Cedro, na Zona Rural.

Salão Paroquial, situada na Avenida João XXIII, no Bairro Centro.

Igreja Matriz, situada na Avenida João XXIII, no Bairro Centro.

Antigo cinema “Cine Estrela”, situado na Praça Barão do Rio Branco, nº 74, no Bairro Centro.

Antigo Seminário Comboniano, situado no Bairro Vila Comboni.

Antigo Clube Social. Situado na Rua Lions Clube, no Bairro da Glória.

2



Profeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 12 – ÁREAS COM VEGETAÇÃO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Mata do Sete Quadros, situada na Rodovia ES 428;

Mata das Famílias Cavatti, Martinelli e Angeli, situada no Córrego São Gabriel, na Zona Rural;

Horto do antigo Seminário, situado no Bairro Vila Comboni;

Matas ciliares dos Rios: São José, Braço do Sul e Barra Seca;

Mata da Família Partelli, situada no Córrego Queixada, na Zona Rural;

Mata da Família Glazar, próxima ao Cerimonial Bissoli de Mello, situada no Bairro Santa Terezinha;

Mata da família Rondelli, próxima ao Clube Campestre, situada na Rodovia Licínio Libaldi. *

2



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

GLOSSÁRIO

Afastamentos: Representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Afastamento de Frente: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de seu acesso, no alinhamento com a via ou logradouro público.

Afastamento de Fundos: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de seu acesso.

Afastamento Lateral: Estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de seu acesso.

Altura da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas dos pontos extremos do alinhamento.

Altura Máxima da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia.

Área e Testada de Lote: Estabelece as dimensões quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

Áreas de Preservação Permanente: São porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4771/65.

Audiência Pública: É uma instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

Coefficiente de Aproveitamento Básico: É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: Nos termos da Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel de 250 m² situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Concessão de Direito Real de Uso: Nos termos do Decreto-lei nº 271/67, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Consórcio Imobiliário: O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Consulta Pública: É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembléias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do artigo 139, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Desapropriação com Pagamento em Títulos: Caso o proprietário do imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente continue a ser tributado pelo IPTU progressivo durante 5 anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcelar ou edificar seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

Desdobro: Subdivisão do lote em dois ou mais lotes.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito de Preempção: Na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego: São aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Faixa não edificante: É a parcela de área onde não se permite edificar.

Gabarito: É número máximo de pavimentos da edificação.

Gleba: Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Índices de Controle Urbanístico: Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

IPTU progressivo no tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilização compulsoriamente seu bem, o Poder Público poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo, nos termos definidos por este plano diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Lote: Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Loteamento de Interesse Social: Empreendimento destinado à população com renda igual ou inferior a seis salários mínimos. O LIS poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo: desmembramento, loteamento e desdobro de lote. O LIS poderá se aprovado como Plano Integrado de Parcelamento.

Número de vagas: Para garagem ou estacionamento de veículo, é o quantitativo estabelecido em função da atividade

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

Parcelamento do Solo: Nos termos do Plano Diretor, é a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento.

Parcelamento Irregular: É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município: É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Patrimônio Material: São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico - culturais.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Patrimônio Imaterial: São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Plebiscito: É caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre determinada questão política ou institucional relacionada aos interesses da comunidade local.

Regularização fundiária: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Remembramento: É a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Taxa de Ocupação: É um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

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 terreno.

Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Transferência do Direito de Construir: Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, e programas de regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

7



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LISTA DE SIGLAS NO PDM

- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
APP - Áreas de Preservação Permanente
ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
CDM - Conselho Desenvolvimento Municipal – CDM
CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas - Fiscal
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
EIVI - Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança
NBR - Norma Brasileira
SIMIN - Sistema Municipal de Informações
TO - Taxa de Ocupação
TP - Taxa de Permeabilidade
ZCS - Zona de Comércio e Serviço
ZEIA - Zona de Especial Interesse Ambiental
ZEIE - Zona Especial de Interesse Econômico
ZEIS - Zona de Especial Interesse Social
ZR - Zonas Residenciais
ZRAP - Zona Rural de Agropecuária
ZRAT - Zona Rural de Agroturismo