

Lei 209/74

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

1 - PERÍMETRO URBANO

1.1 - Situação Existente

1.2 - Considerações

1.3 - Proposição

1.4 - Anexo - Projeto de lei

2 - OCUPAÇÃO DO SOLO

2.1 - Situação Existente

2.2 - Considerações

2.3 - Proposições

2.4 - Ações Complementares

2.5 - Anexos - Projeto de lei. Código de Obras

- Modelos para organização da tramitação
e aprovação de projetos.

1.1 - SITUAÇÃO EXISTENTE

Conforme a Lei Municipal nº 104 de 15/12/71, o perímetro urbano da Cidade de São Gabriel da Palha compreende a área situada entre o Bairro Boa Vista, na divisa com a propriedade de Gernano Jacobson e Orzani Silva, até o Bairro Cachoeira da Onça, no limite com o Município de Colatina, incluídas as zonas utilizadas para exploração agrícola e seguindo à esquerda até o Seminário Comboniano.

1.2 - CONSIDERAÇÕES

- A definição da área urbana é também um instrumento de orientação para seu planejamento físico, assim como:

- Para normalização do uso do solo da Cidade.
- Para orientação do crescimento urbano, compatível com a capacidade financeira e executiva da Administração Municipal e/ou compatível com a necessidade de crescimento que a Cidade for apresentando em função da taxa de crescimento demográfico e da densidade de ocupação.

- De acordo com a Lei Federal 5.172 de 25/10/66, Art. 32, § 1º e § 2º, a cobrança dos impostos territorial e predial urbano será feita na área urbana, definida segundo os seguintes critérios:

- a) - A existência de pelo menos dois melhoramentos entre os seguintes:
 - Escola ou posto de saúde à uma distância máxima de 3 Km.
 - Rede de abastecimento d'água.
 - Sistema de esgotos sanitários.
 - Rede de iluminação pública, com ou sem postamento para distribuição domiciliar.
 - Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.
- b) - Inclusão de loteamento, já aprovados, ainda que parcialmente executados.

- Segundo o Decreto Lei Federal nº 271 de 28/02/67, zona urbana urbana é definida como:

- a) - A da edificação contínua das povoações.

DISPÕE SOBRE OS LIMITES DA ÁREA URBANA DA CIDADE DE SÃO GABRIEL DA PALHA

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A área urbana da Cidade de São Gabriel da Palha, de acordo com mapa anexo, fica assim delimitada:

- Inicia no cruzamento da Rua "G" com a Rua "Q" no Bairro Cachoeira da Onça; segue pela Rua "G" até a Rua "S"; segue pela Rua "S" até a margem esquerda do Rio São José; segue pela margem esquerda do Rio São José até o prolongamento da Rua "A"; segue pela Rua "A" até a Rua "J"; segue pela Rua "J" até a Avenida "C"; segue pela Avenida "C" até a Rua "I"; segue pela Rua "I" até a Rua "H"; segue pela Rua "H" até a Rua "P"; segue pela Rua "P" até a Rua "N"; segue pela Rua "N" até a Rua "G"; segue pela Rua "G" até seu cruzamento com a Rua "Q"; desse ponto, segue pela Rodovia ES - 36/37 até a Rua Odílio Nico no Bairro Santa Cecília, incluindo a área compreendida entre as Ruas Santo Hilário, Santa Inês e seu prolongamento até 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) de seu cruzamento com a Rua São Geraldo e a paralela à Rua São Geraldo traçada deste ponto, e uma faixa de 50,00m (cinquenta metros) ao longo da margem esquerda da Rodovia ES - 36/37, nos trechos entre a Rua "G" e Rua Santo Hilário e entre a paralela à Rua São Geraldo e Rua Odílio Nico; segue pela Rua Odílio Nico até a Rua João Corrêa Pinto; segue pela Rua João Corrêa Pinto até a Rua Bolivar de Abreu; segue pela Rua Bolivar de Abreu até a Rua Avelino Barlex; segue pela Rua Avelino Barlex até a Rua Martins P. Dias; segue pela Rua Martins P. Dias até a Rua Gabriel da Silva; segue pela Rua Gabriel da Silva até a Rua Manoel Sobrinho; segue pela Rua Manoel Sobrinho até a Rua Valter Almeida; segue pela Rua Valter Almeida até a Rua Paulino Massucatti; segue pela Rua Paulino Massucatti até a Rua Napoleão Lovo; segue pela Rua Napoleão Lovo até a Rua J. Chodacki; segue pela Rua J. Chodacki até a Rua Antonio Borgo; segue pela Rua Antonio Borgo até encontrar o prolongamento do limite sudoeste da Quadra situada entre as Ruas José Alves, Silvio Fa-

b) - As partes adjacentes

c) - As áreas que possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos.

- A atual definição legal do perímetro urbano da Cidade não fornece indicações suficientes para limitação exata na área nele contida.

1.3 - PROPOSIÇÃO

- Redefinição do atual perímetro urbano da Cidade.

quete a Argentino Bussular, no Bairro da COHAB; segue por essa linha até a Rua Argentino Bussular; segue pela Rua Argentino Bussular até encontrar o prolongamento da Rua Hartur Storch; segue pela Rua Hartur Storch até a Rua Atílio Viváqua; segue pela Rua Atílio Viváqua até a Rua Sete de Setembro; segue pela Rua Sete de Setembro até a Rua até a Rua João Gregório, incluindo a Rua José Canal até o Córrego; segue pela Rua João Gregório até a Rua Ambrósio Ferreira; segue pela Rua Ambrósio Ferreira e por seu prolongamento até encontrar o prolongamento da travessa José Gomes; segue por esse prolongamento até a Rua da Independência; segue pela Rua Independência e seu prolongamento até o prolongamento da Rua José Braga; segue por este prolongamento e pela Rua José Braga até a Rua Sete de Setembro; segue pela Rua Sete de Setembro até a Rua Francisco Neves; segue pela Rua Francisco Neves até a Rua Águia Branca; segue pela Rua Águia Branca até a Rua Fartura; segue pela Rua Fartura até a Rodovia São Domingos- Nova Venécia; segue pela Rodovia Nova Venécia- São Domingos - ES - 36/37 até a Rua Manoel Inácio da Silva, incluindo o loteamento à esquerda da Rodovia em frente a Forquilha; segue pela Rua Manoel Inácio da Silva até a Rua Frederico Timm; segue pela Rua Frederico Timm até a Rua Henrique Dias; segue pela Rua Henrique Dias até a Rua João Dias; segue pela Rua João Dias até a Praça Barão do Rio Branco; deflexiona à esquerda, e segue até a Rua Padre Francisco Sokul; segue pela Rua Padre Francisco Sokul até encontrarr o Córrego São Gabriel; segue pelo Córrego São Gabriel no sentido norte/sul até o prolongamento do limite sul das Quadras, posteriores a Rua José Colombi; segue por esta linha até a Rua Limone; segue pela Rua Limone até seu cruzamento com o limite leste-este do loteamento "Vila Comboni" de propriedade da Sociedade Comboniana; deflexiona à esquerda e segue por esse limite até a confluência da Rua João Mendes com a Rua Anísio Mathias; segue pela Rua Anísio Mathias até seu cruzamento com a Rodovia ES-36/37; segue pela Rodovia ES - 36/37 até encontrar a linha de demarcação do perímetro urbano no cruzamento com a Rua Odílio Nico.

Art. 2º - Ficam incluídos na área urbana, todos os lotes voltados para as vias por onde passa a linha de demarcação do perímetro urbano.

Art. 3º - Ficam incluídos, ainda, na área urbana, os prolongamentos das vias transversais à linha de demarcação do perímetro urbano, numa extensão de 50,00m (cinquenta metros) e, consequentemente, todos os lotes voltados para esses trechos.


Art. 4º - Esta lei entra em vigor a partir de 1º de Janeiro de 1975, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUPLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Gabriel da Palha,
em 18 de Dezembro de 1974.


EDUARDO GAZAR
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada na data supra.


ODEITE MARIA MASSUCATTI
Secretária de Administração Geral

2.1.- SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1.1 - ZONEAMENTO

A ocupação da Cidade se verifica, conforme o exposto na caracterização da área em estudo, em 3 áreas: o núcleo maior, de ocupação mais densa e os bairros de Santa Terezinha e Cachoeira da Onça.

Esse núcleo maior, apresenta uma área central, "o centro da cidade", de uso misto (comercial e residencial) ao longo do eixo da Avenida Graciano Neves, e a área em torno de uso predominantemente residencial. Nas áreas mais distantes do "centro", encontram-se outros estabelecimentos que funcionam como "comércio de vizinhança" para um atendimento mais imediato.

O bairro da Cachoeira da Onça, pela sua localização em relação ao "Centro da Cidade", já apresenta um comércio com características de "centro de bairro".

Junto ao "centro", o loteamento do bairro da Glória começa a se caracterizar por uma ocupação predominantemente administrativa e institucional, onde estão localizados a Prefeitura, Câmara Municipal, Fórum, Hospital, Detran e Acares.

Outro aspecto observado foi a existência de indústrias de desdobramento e beneficiamento de madeira na área central e na de uso predominantemente residencial.

Essa situação, de modo geral, foi criada pelo crescimento da Cidade que alcançou e incorporou às áreas em que estão localizadas essas serrarias.

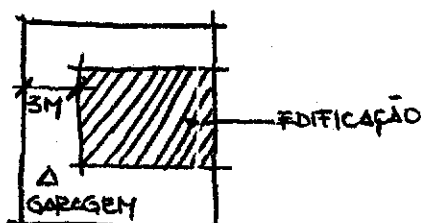
A cidade não possui nenhuma área de uso Paisagístico e/ou Recreativo, além dos loteamentos não terem reservadas áreas para esse uso. A única que se apresenta, naturalmente em condições de oferecer esse tipo de uso, e amplamente explorada pela população, é às margens da Cachoeira da Cobra no Rio São José, situada fora da área urbana. Atendendo a necessidade desses equipamentos existe intenção da Administração Municipal em implantar uma praça de esportes e um horto florestal na cidade.

Completando esse programa para implantação de novos equipamentos urbanos seriam implantados ainda, um mercado para a concentração do comércio de vegetais, uma Rodoviária para unificação dos terminais dos transportes interurbanos, e a transferência do hospital atualmente localizado junto à área de maior movimento da cidade e sem condições de expansão.

A área de uso predominantemente residencial é quase que exclusivamente caracterizada por residências unifamiliares de um pavimento, existindo duas residências multifamiliares com dois pavimentos, construídas recentemente. As edificações de uso misto, na área central, são constituídas de loja comercial no primeiro pavimento e de residência no segundo. Em algumas dessas edificações já pode ser observada, a mudança de uso de residência p/ escritórios. Nessa área, existe um hotel que se constitui na única edificação de três pavimentos.

Para se verificar o comportamento geral da ocupação dos lotes pelas edificações, foi elaborada uma amostragem, com base no levantamento cadastral em andamento, sobre as relações entre área do lote, área edificada, afastamentos laterais, frontais, de fundos e nº de pavimentos. Essa amostragem foi complementada através de uma reunião com os construtores da cidade, apresentando então, o seguinte resultado:

- Taxa de ocupação média 0,38 (relação entre a área do terreno ocupada por construção ou sua projeção, e a área total do terreno), considerando o lote médio existente de 288,00 (duzentos e oitenta e oito) metros quadrados.
- Área média de residência tipo "Padrão" e "Padrão Alto": 110,00 m² (cento e dez metros quadrados).
- Área média de residência tipo "Econômico": 60,00 m² a 80,00 m².
- Afastamentos laterais de 1,00m a 1,50m, com abertura de janelas.
- Afastamentos frontais de 1,50m a 3,00m.
- Afastamentos de fundo em torno de 9,00m.
- Profundidade edificada de 10,00m a 12,00m.
- Para os abrigos (ou garagens) é utilizada uma área dentro do afastamento lateral de 3,00m de largura, dispensando-se o outro afastamento lateral.



- As edificações de uso comercial ou misto são construídas sobre os limites frontal e laterais dos lotes.

2.1.2 - PARCELAMENTO DA TERRA

A expansão urbana da Cidade tem se dado através de novos loteamentos criados sem orientação técnica e legal.

A Cidade apresenta áreas com topografia acidentada, e os projetos de loteamentos não são elaborados com base em levantamentos topográficos. A inexistência de instrumentos legais de apoio à Administração Municipal tem deixado a critério do loteador a escolha das áreas a serem loteadas, seu parcelamento, dimensionamento interno, destinação e tratamento. As vias projetadas para esses loteamentos tem declividades superiores às declividades máximas aconselháveis (4% nas vias principais e 10% nas vias secundárias), não recebem tratamento nos leitos, nivelamento, equipamentos para drenagem de águas pluviais; a abertura das vias é executada às expensas da Prefeitura; as áreas onde foram implantados os loteamentos não estabelecem nenhuma continuidade com a malha urbana existente (Cachoeira da Onça e Santa Terezinha); não são executadas obras prévias de recuperação de terrenos a serem loteados; não são reservadas áreas para equipamentos do Município, áreas livres para lazer e nenhum equipamento de infraestrutura é implantado pelo loteador.

2.1.3 - EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

Não existem no Município normas reguladoras para para construções e edificações.

As edificações da Cidade se classificam em padrões relacionados com seus materiais construtivos e acabamentos:

ALTO - PAREDES - alvenaria de tijolo

REVESTIMENTO - chapisco, massa fina pintada com tinta a óleo ou plástica, cerâmicas (azulejo decorado, tijolo aparente, pastilhas), mármore, pedra de minério, lambri de madeira envernizada ou encerada e qualquer outro material de 1ª.

FORRO - laje de concreto ou pré moldada, eucatex, madeira envernizada.

PISO - taco, cerâmica (vitrificada ou não) mármore.

COBERTURA - Telha tipo colonial, francesa ou eternit.

BANHEIRO E COZINHA - azulejo colorido ou decorado, peças coloridas, banca de pia em mármore ou aço inoxidável.

"PADRÃO" - PAREDES - Alvenaria de tijolo
REVESTIMENTO - massa fina com pintura'
comum

FORRO - laje, friso (taboado de madeira)

PISO - taco, assoalho, ladrilho

BANHEIRO E COZINHA - azulejado ou não ,
peças brancas, vermelhão, banca de pia'
de mármore ou marmorite.

COBERTURA - telha comum, colonial ou
francesa.

ECONÔMICO - PAREDES - alvenaria, adôbe taipa (embar
reado), frisos

REVESTIMENTOS - massa grossa caiada

FORRO - madeira ou inexistente

PISO - tijoloç cimento, assoalho

BANHEIRO E COZINHA - paredes sem reve
stimentos impermeabilizantes, peças bra
cas, banca de pia de cimento

COBERTURA - telha francesa ou comum.

RÚSTICO - PAREDES - taipa (embarreado), adôbe em
tábua ou a combinação destes.

REVESTIMENTO - massa rústica, caiada ou
não, ou sem revestimento

PISO - terra batida, tijolo, tabatinga

FORRO - inexistente

BANHEIRO - externo com fossa seca ou i
nexistente

COBERTURA - sapê, telha comum ou france
sa, madeiramento rústico (roliço) ou
mambú.

Com base no levantamento cadastral e na reunião com
os construtores da Cidade foram obtidas as seguintes informações:

Residências tipo Padrão e Padrão Alto:

- Área média construída 110,00m².
- Pé direito: 3,00m
- Janelas: 1,50m a 2,50m de largura
- Portas de 0,70m a 0,80m (banheiro-0,60m)
- Área média de quartos 6,00m² a 12,00m²
- Área média de salas 15,00m² a 20,00m²
- Área média de copa-cozinha 12,00m²

Residências Padrão Econômico:

- Área média de quartos 6,00m² a 9,00m²
- Área média de salas 6,50m² a 9,50m²
- Área média de copa-cozinha 0,00m².

Nas residências tipo "Econômico" e "Rústico" é usada geralmente a combinação de alvenaria e madeira, sendo outras construídas unicamente em madeira.

O desnível dos lotes, em relação às vias que não são niveladas, é resolvido através do escalonamento dos passeios, criando, então, uma descontinuidade de níveis entre os passeios de cada lote e conseqüentemente em relação às vias de circulação.

2.2 - CONSIDERAÇÕES

2.2.1 - ZONEAMENTO

O zoneamento encontrado se caracteriza por predomi-
nância de usos por áreas.

De maneira geral a "situação existente" expressa e
satisfaz a relação entre a ocupação física da Cidade e suas ativi-
dades, salvo a presença de serrarias junto à área central e a de u
so predominantemente residencial, elemento conflitante no zoneamen-
to existente.

A necessidade e a intensão de implantar novos equi-
pamentos urbanos requer a reserva de áreas adequadas.

Os dados obtidos na reunião com os costrutores e
no cadastro imobiliário servirão de base para redefinição de norma-
lização dos índices urbanísticos levantados.

Qualquer orientação de uso do solo urbano poderã-
ter então, como base o atual zoneamento configurado na ocupação da
Cidade, permitindo a correção de incompatibilidades e o atendimen-
to de novas tendências ocupacionais.

2.2.2 - PARCELAMENTO DA TERRA

"Uma das principais causas da desorganização urba-
nística de muitas cidades brasileiras, grandes, médias e pequenas"
é a ausência de legislação adequada para disciplinar os loteamen-
tos. Estes se fazem, quase sempre, sem o atendimento de um mínimo"
de condições que venham a salvaguardar os interesses coletivos e
até mesmo, os direitos dos compradores de lotes, muitas vezes víti-
mas da ignorância ou má fé dos especuladores e da omissão ou com-
placência do poder público Municipal!" (1)

O projeto de um loteamento é obrigatoriamente o
planejamento de mais uma parte da Cidade devendo estar, consequen-
temente, integrado ou seu planejamento geral.

A falta de orientação técnica aos projetos e da
exigência aos loteadores de dotar os loteamentos de condições míni-
mas para o desenvolvimento das atividades de sua população, trans-
fere à Administração Municipal a responsabilidade dos investimentos
através da canalização de consideráveis recursos municipais para a
recuperação dessas áreas.

De acordo com o Decreto Lei 271 de 28/02/67, os
Municípios poderão quanto aos loteamentos:

I - Obrigar a sua subordinação às necessidades lo-

cais inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado.

- II - Recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo nº de lotes com o conseqüente aumento de investimentos sub-utilizados em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

2.2.3 - EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

A atual ocupação dos lotes pelas edificações servirá como base para definição e redefinição da relação entre área edificada e área livre.

A inexistência de redes de água e esgotos em partes da Cidade requer uma solução que garanta as condições básicas de saúde e higiene para a população dessas áreas.

O desnivelamento entre vias, passeios e lotes requer uma solução que garanta condições satisfatórias de circulação para pedestres e veículos.

Qualquer norma ou orientação técnica aos projetos para construção deve considerar os diferentes padrões construtivos.

(1) - Diogo Lordello de Mello
Diretor Executivo do IBAM
"Modelo de Lei de Loteamento" - Apresentação

2.3 - PROPOSIÇÕES

Adoção de "código de obras", como instrumento para orientação de uso do solo urbano, regularização do parcelamento da terra e racionalização da ocupação dos lotes, contendo normas para zoneamento, parcelando da terra, edificações e construções.

2.4 - AÇÕES COMPLEMENTARES

O código de obras pretende ser um dos instrumentos de apoio e orientação geral do planejamento físico municipal e da ocupação da cidade. Sua eficiência depende de sua atualização e adequação ao desenvolvimento urbano da cidade.

A aplicação do código de obras é da competência da Divisão de Obras e Urbanismo que deverá adotar além das que julgar necessárias, as seguintes orientações:

- Publicação do código de obras definitivamente aprovado, para sua distribuição ou venda aos construtores e desenhistas do Município.
- Atualização constante do mapa de zoneamento e equipamentos, anexação dos novos loteamentos com suas áreas reservadas para uso comum, lazer e equipamentos do Município.
- Criação de "Ordem de Serviço" e modelos impressos para organização e tramitação dos pedidos de aprovação de projetos.
- Organização da sala da Divisão de Obras e Urbanismo com mobiliário para arquivo das plantas aprovadas e de mapas e plantas originais.

2.5 - ANEXOS

CODIGO DE OBRAS

CÓDIGO DE OBRAS

MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL DA PALHA - ESPÍRITO SANTO

INDICE

PAG.

TÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares - Art. 1º 1

CAPÍTULO II

Da Documentação e Aprovação - Art. 2º ao 6º 1

CAPÍTULO III

Da Fiscalização, Multas e Penalidades - Art. 7º ao 9º 2

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares - Art. 10 a 20 4

CAPÍTULO II

Das Zonas - Art. 21 8

CAPÍTULO III

Do Volume das Edificações e outras Exigências Urbanísticas

SEÇÃO I

Das Edificações de Uso Residencial - Art. 22 a 24 8

SEÇÃO II

Das Edificações de Uso Misto e Comercial - Art. 25 a 27 10

SEÇÃO III

Das Edificações de Uso Social - Art. 28 e 29 12

SEÇÃO IV

Das Edificações de Uso Industrial - Art. 30 a 33 13

SEÇÃO V

Das Edificações Situadas nas Zonas de Uso Paisagístico/Recreativo - Art. 34 e 35 14

SEÇÃO VI

Das Áreas "Non Aedificandis" - Art. 36 15

ANEXOS

Mapas de Zoneamento e Equipamentos

TITULO III

DO PARCELAMENTO DA TERRA

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares - Art. 37 a 40 16

CAPÍTULO II

Da Documentação e Aprovação - Art. 41 a 54 17

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Das Normas Gerais - Art. 51 a 57 21

SEÇÃO II

Das Vias de Circulação na Área Urbana -
Art. 58 a 61 23

SEÇÃO III

Das Vias de Circulação na Área Rural -
Art. 72 a 74 25

SEÇÃO IV

Das Quadras e Lotes - Art. 75 a 79 26

SEÇÃO V

Das Áreas de Uso Público - Art. 80 27

SEÇÃO VI

Das Obras e Serviços Exigidos - Art. 81 a 89 27

CAPÍTULO IV

Do Desmembramento - Art. 90 a 92 28

CAPÍTULO V

Disposições Gerais - Art. 93 a 95 29

TITULO IV

DAS EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares - Art. 96 a 99 30

CAPÍTULO II

Da Documentação e Aprovação - Art. 100 a 102 30

CAPÍTULO III

Da Execução das Obras - Art. 103 a 114 33

CAPÍTULO IV

Da Aceitação da Obra - Art. 115 a 119 35

CAPÍTULO V

Das Condições do Terreno e Fundações - Art. 120 35

CAPÍTULO VI

Dos Pisos e Tetos - Art. 121 a 123 36

<u>CAPITULO VII</u>	
Das Fachadas - Art. 124 e 125	36
<u>CAPITULO VIII</u>	
Das Coberturas - Art. 126 e 127	38
<u>CAPITULO IX</u>	
Das Paredes e Divisórias - Art. 128	38
<u>CAPITULO X</u>	
Dos Materiais - Art. 129	38
<u>CAPITULO XI</u>	
Das Águas Pluviais e Internas - Art. 130 a 131	39
<u>CAPITULO XII</u>	
Das Ligações Domiciliares - Art. 132 a 135	39
<u>CAPITULO XIII</u>	
Dos Compartimentos - Art. 136	40
<u>CAPITULO XIV</u>	
Das Áreas Internas de Iluminação e Ventilação - Art. 137	44
<u>TITULO V</u>	
DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 138 a 140	45