



Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

LEI COMPLEMENTAR Nº 094, DE 03 DE OUTUBRO DE 2023

Altera anexos da Lei Complementar nº 065/2016 que Instituiu o novo Plano Diretor Municipal do Município de Guaçuí – ES – PDM.

O Prefeito Municipal de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Ficam alterados os seguintes anexos da Lei Complementar nº 065/2016 que Instituiu o Novo Plano Diretor Municipal do Município de Guaçuí – ES – PDM:

I) Anexo 07 – Tabelas de Controle Urbanístico:

- Zona Residencial 1 – ZR 1;
- Zona Residencial 2 – ZR 2;
- Zona Residencial 3 – ZR 3;
- Zona Residencial 4 – ZR 4;
- Zona de Ocupação Controlada – ZOC;
- Zona de Ocupação Restrita – ZOR;
- Zona de Comércio e Serviço 2 – ZCS 2;
- Zona Industrial – ZI;
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1;
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2;
- Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC.

II) Anexo 08 – Tabela de Afastamentos.

III) Anexo 09 - Área de Estacionamento de Veículos e Carga e Descarga:

- Anexo 9.1 – Número mínimo de vagas destinadas a guarda e estacionamento de veículos;
- Anexo 9.3 – Número mínimo de vagas destinadas a guarda e estacionamento de veículos em obras já construídas.

Art. 2º. Ficam fazendo parte integrante desta Lei, os anexos ora alterados, conforme seguem em anexo.

Art. 3º. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Guaçuí – ES, 03 de outubro de 2023.

MARCOS LUIZ JAUHAR
Prefeito Municipal





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

...Continuação da Lei Complementar nº 094/2023.

DANIELLE LEITE FREITAS
Procuradora Geral do Município

PAULO VÍCTOR TEIXEIRA DEASCÂNIO
Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

ÍNDICES

ZR1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	8	6,8	85	15	10	150,00

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade.

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

ÍNDICES

ZR2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	4	3,6	90	10	10	150,00

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR 2 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. São toleradas na ZR2 nos Distritos de São Pedro de Rates e de São Tiago, as atividades classificadas no G2 e G3, conforme ANEXO 6 devendo sua implantação ser aprovada pelo Conselho Municipal da Cidade.
4. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3

ÍNDICES

USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	9	7,7	85	15	10	250,00

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR 3 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR 4

ÍNDICES

ZR4						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G2	12	9,6	85	15	12	300,00

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR 4 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

ÍNDICES

ZCS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar	2	1,7	85	15	10	300,00
Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G1						

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZOC as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA – ZOR

ÍNDICES

A Zona de Ocupação Restrita é composta pela área no topo do morro do Cristo, onde não é permitida a ocupação.





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1 – ZCS 1

ÍNDICES

ZCS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G2	12	9,6	90	10	10	200,00

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZCS as atividades classificadas no G1 E G2, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2 – ZCS 2

ÍNDICES

ZCS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G2	8	7,2	90	10	12	300,00

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZCS as atividades classificadas no G3, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA INDUSTRIAL – ZI

ÍNDICES

ZI						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar	4	3,4	80	20	25,00	1.000,00
Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1						

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZI as atividades relacionadas a cultura, esporte e lazer classificadas em G1, G2 e G3, conforme ANEXO 6.
3. São tolerados na ZI os usos residenciais, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.
4. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 1

ÍNDICES

ZEIS						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	4	3,6	90	10	8	125,00

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices deverão ser complementados e poderão ser modificados, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

2. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).





Prefeitura Municipal de Guaçuí
Estado do Espírito Santo

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 2

ÍNDICES

ZEIS						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	4	3,6	90	10	8	125,00

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices deverão ser complementados e poderão ser modificados, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

2. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL – ZEIC

ÍNDICES

ZEIS						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN. %	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar	4	1,5	75	15	10	250,00
Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1						

OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZI as atividades relacionadas a cultura, esporte e lazer classificadas em G1, G2 e G3, conforme ANEXO 6.
3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ANEXO 8 – TABELA DE AFASTAMENTOS

Nº DE PAVIMENTOS	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	FRONTAL (m)	ABERTURA
1	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO COM OU SEM ABERTURA	SEM ABERTURA
2	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO COM OU SEM ABERTURA	SEM ABERTURA
3	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO COM OU SEM ABERTURA	SEM ABERTURA
4	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO COM OU SEM ABERTURA	SEM ABERTURA
5	1,50	1,50	2,00	COM OU SEM ABERTURA
6	1,50	1,50	2,00	COM OU SEM ABERTURA
7	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
8	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
9	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
10	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA
11	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA
12	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA

OBSERVAÇÕES:

1. Até 4 (quatro) pavimentos quando houver aberturas nas laterais e fundos deverá apresentar afastamentos de no mínimo 1,50m.





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ANEXO 09 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA

ANEXO 9.1 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Atividades Área construída Vagas

Uso Residencial unifamiliar

Até **60m²** Garagem não obrigatória

De **61 a 150m²** **01** vaga por unidade

Acima de **151m²** **02** vagas por unidade

Uso Residencial multifamiliar

Unidades habitacionais de até 60m²

01 vaga a cada 02 unidades habitacionais

Unidades habitacionais acima de 60m²

01 vaga a cada unidade habitacional

Comércio e Serviço

Até **250m²** Garagem não obrigatória

De **251 até 500m²** **01** vaga a cada **50m²** construído, excetuando os 251m²

De **501m²** até **1.200m²** **01** vaga a cada **50m²** construído

Acima de 1.200m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

Hotéis

Até 1.200m² **01** vagas para cada **03** quartos/ apartamentos





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

Acima de 1.200m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

Motéis qualquer área 01 vaga para cada quarto/ apartamento

Hospitais, Clínicas e Casas de Saúde

Até 200m² Garagem não obrigatória

Acima de 200m²

01 vagas para cada 50m² de área construída, excetuando os 200m²

Indústria

Até 200m² Garagem não obrigatória

De 200m² até 600m² 01 vagas para cada 50m² de área construída

Acima de 600m²

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

1. Na ZCS, será exigida uma vaga para cada unidade habitacional, independentemente de sua área.





Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

ANEXO 9.3 –NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, EM OBRAS JÁ CONSTRUÍDAS.

OBRAS JÁ CONSTRUÍDAS	MÁXIMO DE PAVIMENTO A CONSTRUÍR Comércio e Serviços	MÁXIMO DE PAVIMENTO A CONSTRUÍR Residencial	MÁXIMO DE UNIDADE A CONSTRUÍR POR PAVIMENTO (LOJAS E SALAS)	MÁXIMO DE UNIDADE A CONSTRUÍR (RESIDÊNCIA)
Comércio e Serviços	Térreo + 3	Térreo + 3	3	2
Residencial unifamiliar	Térreo + 3	Térreo + 2	3	2

