



# 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 Indústrias, 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.

*Paulo*  
*[Signature]*  
*[Signature]*





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	12	9,6	90	10	10	200,00
Residencial Multifamiliar Vertical						
Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G2						

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 **60m<sup>2</sup>** Garagem não obrigatória

De **61 a 150m<sup>2</sup>** **01** vaga por unidade

Acima de **151m<sup>2</sup>** **02** vagas por unidade

Uso Residencial multifamiliar

Unidades habitacionais de até 60m<sup>2</sup>

01 vaga a cada 02 unidades habitacionais

Unidades habitacionais acima de 60m<sup>2</sup>

01 vaga a cada unidade habitacional

Comércio e Serviço

Até **250m<sup>2</sup>** Garagem não obrigatória

De **251 até 500m<sup>2</sup>** **01** vaga a cada **50m<sup>2</sup>** construído, excetuando os 251m<sup>2</sup>

De **501m<sup>2</sup>** até **1.200m<sup>2</sup>** **01** vaga a cada **50m<sup>2</sup>** construído

Acima de 1.200m<sup>2</sup>

Será definido pelo Conselho Municipal da Cidade, em análise específica

Hotéis

Até 1.200m<sup>2</sup> 01 vagas para cada 03 quartos/ apartamentos





# Prefeitura Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

---

Acima de 1.200m<sup>2</sup>

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 200m<sup>2</sup> Garagem não obrigatória

Acima de 200m<sup>2</sup>

01 vagas para cada 50m<sup>2</sup> de área construída, excetuando os 200m<sup>2</sup>

Indústria

Até 200m<sup>2</sup> Garagem não obrigatória

De 200m<sup>2</sup> até 600m<sup>2</sup> 01 vagas para cada 50m<sup>2</sup> de área construída

Acima de 600m<sup>2</sup>

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