

Lei n. 491/81

Dispõe sobre o plano de ordenamento do uso do solo urbano dos núcleos de Santa Leopoldina e Santa Maria de Itabá, livre os objetivos, as diretrizes e as estratégias de desenvolvimento urbano no município de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo, e dá outras providências.

O prefeito municipal de Santa Leopoldina;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sancionou a seguinte Lei:

Capítulo I

Da Definição da Lei de Ordenamento do uso do solo urbano

Art. 1º - Esta Lei tem por finalidade ordenar o uso do solo para fins urbanos do município de Santa Leopoldina.

Sarágrafo Único - O plano de ordenamento do uso do solo urbano de Santa Leopoldina é o instrumento técnico administrativo destinado a regulamentar e promover o desenvolvimento urbano - planejado de forma adequada, em conformidade com o plano diretor municipal de forma condizente com a qualidade ambiental e socio-econômica local.

Art. 2º - A POUU identifica

estudando e dirigindo o desenvolvimento territorial das áreas urbanas de Santa Leopoldina e de Santa Maria do Jetibó, assim delimitadas, na Lei Municipal de Summitô Urbano, que devem orientar as atividades públicas e privadas visando o desenvolvimento integral das comunidades. Bem como disciplina a ocupação para fins de turismo, Decreeção e reger ao longo do rio Santa Leopoldina (Decree do 1º distrito) - Santa Maria do Jetibó (Sede do 2º distrito).

Capítulo II Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 3º - Os principais objetivos da P.O.U.S. são:

- a) - Para Santa Leopoldina
 - I - Criar mecanismos físicos-urbanísticos capazes de regularizar os recursos naturais, preservar o conjunto histórico-arquitetônico existente, além como disciplina a expansão urbana e assegurar condições adequadas ao seu desenvolvimento socio-econômico, especialmente o turismo.
- b) - Para Santa Maria do Jetibó
 - II - Orientar a expansão urbana do núcleo, de forma a reduzir os custos de infraestrutura urbana e serviços públicos, impedir a ocupação desordenada em em locais inadequados, e a subutilização do solo urbano;
 - III - Assegurar espaços necessários ao atendimento das necessidades da população atual e futura, em termos de equipamentos públicos urbanos e comunitários, buscando uma

distribuição equitativa dos benefícios gerados pela urbanização;

IV - Organizar o desenvolvimento urbano, de forma a regular a ocupação de acordo com as peculiaridades topográficas do sítio natural;

Art. 40 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para a expansão dos distritos previstos no artigo anterior:

I - Estabelecer os limites máximos de urbanização, considerando, entre outros, as tendências históricas e as barreiras naturais;

II - Adotar uma densidade mínima que aumente o rendimento dos investimentos públicos e privados e que seja de incentivo à diversificação;

III - Impedir a ocupação em locais de forte declividade e de difícil acesso;

IV - Propor a organização das atividades de comércios e serviços adequados ao desenvolvimento urbano e ao fortalecimento da vida comunitária local;

V - Ordenar a ocupação na área de expansão urbana evitando a ocorrência de loteamentos descontínuos, no caso de Santa Maria do Jetibá;

VI - Desenhar áreas necessárias para a implantação e ampliação de fontes de emprego na área de lazer e turismo, compatibilizando-as com o uso do solo, a proteção ambiental e a preservação do cenário histórico e arquitetônico;

VII - Adaptar a estrutura ad-

ministério municipal do processo de implantação de POUVU, para a racionalização das decisões sobre o controle do uso do solo.

Capítulo III

Da Delimitação das Áreas e Zonas

Artº 5º - São fins de organização do território, uso e controle do solo, o Município divide-se em áreas:

I - Urbanas

II - Rural

III - Eixo destinado à ocupação de Turismo, recreação e lazer.

Artº 6º - As áreas urbanas são aquelas delimitadas pelos perímetros urbanos, assim definidos pela Lei Municipal e compreendem:

I - ACOU - áreas comprometidas com a urbanização, ou seja, aquelas que abrangem as edificações antigas da cidade e das vilas, e suas partes adjacentes.

II - HEU - áreas de expansão urbana, ou seja, as incluídas nos perímetros urbanos, e incluídas as áreas comprometidas com a urbanização, e destinadas à ocupação resultante do crescimento urbano.

Artº 7º - Área Rural é toda área situada no território municipal, não compreendida nas áreas definidas pelos perímetros urbanos.

I - Eixo Santa Regulina - Santa Maria do Sul - compreende os terrenos fronteiriços à ocupação atual e previstos entre os limites urba-

ma de Santa Catarina e Santa Maria de
Felícia.

Artº 8º - As áreas comprometidas com a urbanização dividem-se em zonas cujos parâmetros para ocupação variam de acordo com as peculiaridades locais, observadas igualmente às normas urbanísticas do município, no que se refere a Lei de Parcelamento, Código de Obras e Código de Posturas, estando delimitadas nas plantas nº 1 e 2, respectivamente referentes a ACDI de Santa Leopoldina e de Santa Maria de Felícia, anexas e parte integrante da presente Lei.

Artº 9º - A utilização da zona de expansão ficará submetida às normas urbanísticas do município, integrantes e referidas na presente lei, na lei de Parcelamento, Código de Obras e Código de Posturas, patentes e em zonas que definem os parâmetros para o parcelamento do solo, observadas as peculiaridades locais e a indução programada para as referidas expansões, estando delimitadas nas plantas 3 e 4, respectivamente referentes as áreas urbanas de Santa Leopoldina e Santa Maria de Felícia, anexas a parte integrante da presente lei.

Artº 10º - As áreas atualmente comprometidas com uso rural, dependem para seu parcelamento de prévia aprovação do IUCRA (Instituto Nacional de Urbanização e Reforma Agrária).

Artº 11º - As áreas Santa Catarina - Santa Maria de Felícia - as áreas delimitadas

no artigo 7º inciso III - serão considerados para aprovação projetos com fim específico de exploração de Turismo e recreio.

I - Para efeito desta lei considere-se como projeto de Turismo e recreio:

- loteamentos com as seguintes características:

Lote Mínimo	Testada Mínima	Índice de Ocupação	Número de Lotes	Uso
2.000 m ²	50m	30%	1	Residencial Unifamiliar

- Lotes - Fazendas ou Clubes de Campo ou clubes com área não inferior ao módulo mínima do Lote, estabelecido para a zona, de 10 ha.

§ 1º - Para a aprovação e aprovação dos seguintes projetos, serão exigidas soluções para os sistemas de abastecimento de água, esgotamento de água pluvial, esgotamento doméstico, periodicamente examinados pelo órgão de Saneamento Pública do Estado, e ainda de Sistema Público de Iluminação Pública e Urbanização.

§ 2º - Todos os projetos mencionados no parágrafo anterior deverão ser aprovados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e pela Câmara Municipal.

§ 3º - No ato da aprovação o proprietário da obra responsável comprometer-se-á a executar os respectivos projetos no prazo de dois anos, sob pena de cessação da licença concedida e inscrição da Prefeitura Municipal.

§ 4º - Nos casos de cédulas e licitações a projeto deve conter a previsão da Empresa Capixaba de Turismo - Escatur.

§ 5º - Para os projetos destinados a loteamentos deverão ser observadas as demais exigências previstas na Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano, e nas disposições legais federais e estaduais, que regulamentam a matéria especialmente na Lei Federal nº 6766 de 19-12-79.

Capítulo IV

Da Classificação das Zonas

Artº 12 - As ACCU da sede Municipal e da sede do 2º distrito (Santa Maria de Jetiba) terão suas áreas divididas nas seguintes zonas:

I - Zona Central - ZC

II - Zona Comunitária, de Recreação e Lazer - ZCO

III - Zona de Interesse Histórico - ZIH

IV - Zona de Preservação Permanente - ZPP

V - Zona de Serviços e Lazer do Turismo - ZT

VI - Zona Residencial

VII - Zonas de Comércio, Serviços e Recreação

ou Zona Judiciária - EC

Artº 13 - Zona Central é aquela que abrange as residências próximas às atividades de comércio e serviços no Município.

Artº 14 - Zonas Comunitárias, de Recreação e Lazer são aquelas onde se encontram

entram as equipanentos comunitários, e onde deve ser estimulada o desenvolvimento de atividades comunitárias, de caráter cultural, recreacional e de lazer.

Art. 15 - Zona de Interesse Histórico é aquela que compreende a parte mais antiga da cidade, seu núcleo inicial, onde localiza-se o conjunto arquitetônico consolidado.

Art. 16 - Zonas de Preservação Permanente são aquelas que por suas características devem ter, em uso e ocupação, toivamente proibido, ressalvados os usos públicos necessários.

Parágrafo Único - São consideradas como Zonas de Preservação Permanente, estando ou não demarcadas nas plantas de 2 anexos e parte integrante da presente lei, os seguintes sítios:

I - Topos de morro e áreas com declividade superior a 25° (46,6%);

II - Fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos d'água (numa faixa non edificandi de 15 metros de cada lado das margens das águas correntes);

III - Reservas e áreas de captação d'água para abastecimento atual e futuro;

IV - Reservas florestais e ecológicas;

Art. 17 - Zona de Serviços e Turismo é aquela que se destina à prestação de serviços de infra-estrutura, ao melhor aproveitamento do potencial turístico da região.

Art. 18 - Zonas Residenciais são aquelas caracterizadas pelo uso predominantemente residencial, complementadas por funções de atividades de âmbito diário e de pequeno porte.

que garantirá segurança e conforto e a tran-
quilidade dos habitantes.

Parágrafo Único - As zonas
residenciais se subdividem em dois tipos:

I - ZR1 - Residencial de baixa
densidade destinada especialmente a habitações
de permanência;

II - ZR2 - Residencial de média
densidade destinada prioritariamente ao uso
da população fixa.

Art.º 19 - Eixos de Comércio, Servi-
ços e Sequencia Industrial são aquelas ao longo
das quais se desenvolvem as atividades de mes-
taria de serviços à população local e à flutu-
ante.

Capítulo V

Da Adequação das Atividades e Usos às Zonas

Art.º 20 - Para os efeitos da pre-
sente Lei, as atividades e usos são classifi-
cados, segundo as espécies, podendo ser classifica-
dos (A), Toleráveis (T) ou Proibidos (P), de acordo
com a classificação e as regras do Quadro nº 1
desta Lei.

§ 1º - Denominam-se Adequados
os usos e atividades compatíveis com a destina-
ção da zona;

§ 2º - Denominam-se Toleráveis
aqueles que podem permitir os usos e atividades
de caráter transitório, desde que não admitti-
do em caráter permanente, ficando a cargo do Município
de São Paulo a sua regulamentação.

§ 3º - Consideram-se proibidos aqueles incompatíveis com a destinação da zona.

Artº 21 - Serão mantidos o uso das áreas edificadas, até que licenciados pela municipalidade até a vigência desta lei; vedando-se as substituições de uso que contrariem as disposições desta lei.

§ 1º - Serão respeitadas as áreas de construção já existentes, desde que a construção esteja em andamento ou seja iniciada dentro de 90 (noventa) dias, contados da data de publicação desta lei.

§ 2º - É tolerável a critério do órgão de competência municipal, e respeitadas as normas físicas urbanísticas fixadas na presente lei, a ampliação de edificações, cujos usos sejam incompatíveis com a destinação das respectivas zonas.

Artº 22 - Os usos toleráveis terão seus alvarás de funcionamento concedidos sempre em caráter precário, podendo ser cassado a qualquer título, desde que o uso tenha demonstrado inconvenientes.

Capítulo VI

Das Indicações da Ocupação dos Lotes pelas Edificações

Artº 23 - A construção de novas edificações só será permitida em terrenos já abertos.

Artº 24 - Toda edificação será regulada por parâmetros físico-urbanísticos (altura, taxa de ocupação máxima e regras

de afastamento), que variam segundo as peculiaridades das zonas da ACOU, conforme disposto no Quadro 2, anexo e parte integrante do presente livro.

Artº 25 - Taxa de ocupação é a percentual da área do terreno ocupado pela projeção horizontal máxima da edificação, segundo a seguinte fórmula:

$$TO = \frac{Ph}{At} \times 100$$

Em que:

TO = Taxa de ocupação

Ph = Projeção horizontal máxima da edificação

At = Área do terreno

Artº 26 - Considera-se gabarito o número máximo de pavimentos permitidos. Parágrafo Único - No cálculo do gabarito considera-se o térreo como primeiro pavimento.

Artº 27 - Consideram-se afastamentos, as distâncias mínimas que as construções devem observar em relação ao alinhamento com a via pública e demais divisas do terreno.

§ 1º - Afastamento frontal - distância entre o limite frontal do lote e a edificação.

§ 2º - Afastamento dos fundos - distância entre o limite de fundos do lote e o limite posterior da edificação.

§ 3º - Afastamento lateral - distância entre o limite lateral do lote e a

edificação.

I - Não serão exigidos afastamentos laterais em ambos os lados da edificação.

II - Os pavimentos contíguos do Anexo 2, mencionados no artº 2º, referem-se à soma dos afastamentos laterais;

III - No caso da existência de aberturas para ventilação e iluminação em ambos os laterais da edificação, serão exigidos afastamentos mínimos de 1,50 (um e meio) metros a contar de cada limite lateral do lote.

Artº 28 - Nas edificações de uso comercial exclusivo não serão exigidos os afastamentos frontais e laterais, respeitadas as demais exigências.

Artº 29 - Nas edificações de uso comercial, misto, cujo pavimento térreo seja destinado exclusivamente ao uso comercial e demais pavimentos, sejam destinados ao uso residencial, deverão ser observadas as seguintes normas para afastamentos:

I - Para o pavimento térreo, recai-se no caso previsto no artigo 28;

II - Nos pavimentos superiores, destinados ao uso residencial, são exigidos os afastamentos conforme o previsto no parágrafo 3º do artigo 27.

Artº 30 - É permitida a construção de mais de uma edificação em um mesmo lote, desde que a soma de suas áreas não ultrapasse a taxa de ocupação exigida para a zona.

Capítulo VII

Das áreas de Estacionamento

Artº 31 - Para determinados usos deverá ser previsto local para estacionamento e guarda de veículos, conforme o quadro 3 anexo da presente Lei.

Parágrafo Único - Para efeito de aplicação das disposições acima, a área de cada vaga deve ser calculada em 25 (vinte e cinco) metros quadrados, já incluídos os espaços de manobra.

Capítulo VIII

Das Normas Específicas

Seção I

Da Zona de Interesse Histórico

Artº 32 - Na zona de interesse histórico não serão permitidas construções que atinjam contra a integridade dos elementos compreendidos no conjunto arquitetônico e urbanístico tradicional de Santa Cruz, nem sejam prejudiciais à sua unidade ou lhe alterem ou desfigurem os aspectos característicos.

Artº 33 - Quaisquer reparações, pinturas, restaurações, reconstruções, obras de acréscimo, requeridas em edifícios localizados na zona de interesse histórico, só poderão ser autorizadas, se não houver outra orientação, tendo em vista a preservação ou reparação exata do aspecto original dos mesmos, substituindo-se os elementos e materiais danificados em outros de igual ou melhor qualidade e aparência idêntica.

Parágrafo Único - Qualquer projeto de construção a que se referir o artigo anterior deverá ser submetido a apreciação e aprovação prévia da Prefeitura Municipal e Departamento Estadual de Cultura (DEC).

Artº 34 - Nas edificações situadas na zona de interesse histórico não poderão ser colocadas venezianas, e alças, condutores, eufim nemhum elemento que venha interferir no seu estado original.

Artº 35 - A instalação de mosteiros e vitrais na zona de interesse histórico somente será permitida desde que os respectivos projetos tenham sido previamente aprovados pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitida a construção ou adaptação de marquises em qualquer das construções da zona de interesse histórico.

Artº 36 - Na zona de interesse histórico, o alinhamento das construções novas deverá corresponder aos das construções existentes no terreno antigo, bem como a altura da cumeeira deverá estar na mesma horizontal da cumeeira de uma das construções contíguas.

Artº 37 - Nenhuma construção nova poderá ser autorizada na zona de interesse histórico sem que seja respeitadas e disposto no artigo 3º desta Lei, devendo o projeto de edificação ser submetido à prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Artº 38 - As construções existentes na zona de interesse histórico não poderão ser demolidas,

Totais nem parcialmente.

Artº 39 - As escadarias e espaços públicos da zona de interesse histórico não deverão sofrer quaisquer alterações, reformas de caráter estrutural, reformas relativas a revestimentos, materiais, etc...

Artº 40 - As mesmas exceções feitas para esta zona devem ser consideradas para as construções isoladas que igualmente se constituam em edificações de interesse histórico, a serem identificadas pelo Departamento de Educação e Cultura do Estado (D.E.C.).

Artº 41 - São permitidos os usos residencial, comercial, industrial e especiais, nos edifícios da zona de interesse histórico, desde que não danifiquem a edificação ou contrariem as disposições reguladas no Código de Posturas.

Parágrafo Único - Os usos que tenham fortalecido o instrumento do Turismo receberão incentivos tributários pelo poder público municipal.

Capítulo IX Das Disposições Finais

Artº 42 - As infrações a esta Lei, constatadas pelo órgão competente darão lugar à intervenção de autoridade, a cassação do ato de concessão, ao embargo administrativo ou à demissão das obras, conforme o caso, bem como à aplicação de multas que variam de acordo com o número de referências, conforme a gravidade da infração.

Cato 43 - Os dados concernentes a
sua situação específica da S. de S. de S. de S. de S.
que definiu os parâmetros físico-químicos
para o caso, observando as condições citadas
na captura. EE da p. 100.

Cato 44 - Este foi entregue em
na data de sua publicação, em forma de texto
as demais disposições, anexo, em anexo.

Registado, Subscrito e publicado
Gabriete de Siqueira Almeida, em
31 de dezembro de 1981.

1981
Orgão João Alciano
Siqueira Almeida

Observação: S. de S. de S. de S. de S.?
Em 31 de dezembro de 1981

Sebastião Barros
Secretário