



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 42/2024.

Encaminho à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares da Câmara Municipal, o presente projeto de Lei que propõe a alteração do Plano Diretor Municipal com o objetivo de dispensar o recuo frontal para garagens, varandas e escadas, em situações específicas, e promover a reclassificação de parte da zona ambiental para zona de expansão urbana. As alterações sugeridas visam adequar o ordenamento urbanístico às realidades já consolidadas no município, bem como fomentar o desenvolvimento sustentável e equilibrado das áreas urbanas.

Da dispensa de Recuo Frontal.

A dispensa do recuo frontal para garagens, varandas e escadas nas situações descritas no projeto justifica-se pelas seguintes razões:

I. Quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

Esta medida visa alinhar as edificações a uma realidade já existente em muitos bairros, onde a ocupação no alinhamento do logradouro é predominante. A dispensa do recuo nestes casos permitirá que as novas edificações sigam o padrão consolidado, evitando descontinuidade visual e urbanística, bem como valorizando o espaço urbano.

II. Quando o terreno tiver área igual ou menor a 250m². Terrenos com área reduzida, especialmente em áreas densamente ocupadas, possuem limitações espaciais que dificultam o cumprimento das exigências de recuo frontal sem comprometer o aproveitamento útil da edificação. A dispensa do recuo para esses terrenos visa proporcionar um uso mais racional do solo, garantindo maior flexibilidade para construção, sem prejuízo à estética urbana.



III. Quando o terreno da edificação tiver área destinada ao comércio. As edificações com atividades comerciais no pavimento térreo podem se beneficiar do alinhamento direto ao logradouro, uma vez que a aproximação da edificação ao passeio público facilita o acesso dos pedestres e promove a integração com o espaço urbano. Além disso, esta alteração contribuirá para a vitalidade do comércio local, estimulando o fluxo de pessoas e a interação social.

IV. Quando o passeio público e via pública já estiverem com larguras consolidadas pela prefeitura. Em áreas onde o passeio público e as vias já possuem dimensões consolidadas, a dispensa do recuo se justifica pela ausência de necessidade prática de ampliação da faixa pública. Isso evita exigências desproporcionais, promovendo maior eficiência no uso do espaço urbano.

Alteração de Zoneamento: Transformação de Parte da Zona Ambiental em Zona de Expansão Urbana.

A proposta de reclassificação de parte da Zona Ambiental para Zona de Expansão Urbana é fundamentada na constatação de que determinadas áreas, embora designadas como Zona Ambiental, já possuem características de ocupação urbana consolidada, com infraestrutura e serviços adequados para comportar o desenvolvimento urbano.

Essa reclassificação é necessária para regularizar situações já existentes, garantindo segurança jurídica aos moradores e empreendedores dessas áreas. Além disso, a transformação em Zona de Expansão Urbana permitirá o melhor planejamento e a integração dessas regiões ao tecido urbano, assegurando o ordenamento adequado e a prestação de serviços públicos essenciais.

Considerações Finais.



As alterações propostas no Plano Diretor Municipal são de extrema importância para garantir que o crescimento do município se dê de forma ordenada, equilibrada e adaptada às realidades locais. A flexibilização das normas de recuo frontal, em situações específicas, contribuirá para otimizar o uso do solo e promover o desenvolvimento econômico e social. Já a reclassificação de áreas consolidadas para Zona de Expansão Urbana permitirá a regularização de ocupações e o planejamento adequado das áreas em crescimento.

Diante do exposto, Senhor Presidente, submeto o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu/ES, 13 de setembro de 2024.

LASTENIO LUIZ
CARDOSO:579
43680715

Assinado de forma
digital por LASTENIO
LUIZ
CARDOSO:57943680715
Dados: 2024.09.13
16:24:07 -03'00'

LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº. _____

**“ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI
MUNICIPAL Nº 2.362/2006, E DÁ
OUTRAS PROVIDENCIAS”.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas em Lei, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O art. 144 do Plano Diretor Municipal (PDM), instituído pela Le 2.362/2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 144 Os índices urbanísticos estabelecidos nesta lei, são os constantes dos Anexos 06 e 07 e compreendem:

I. Quanto à intensidade e forma de ocupação por edificações, conforme Anexo 06:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito;
- d) taxa de permeabilidade.

II. quanto à localização das edificações, no seu sítio de implantação, conforme Anexo 07:

a) O recuo frontal.

I. Fica dispensado o recuso frontal nos seguintes casos:

I.I. Quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município.

I.II. Quando o terreno tiver área igual ou menor a 250m²;

I.III. Quando o térreo da edificação tiver área destinada ao comércio;



I.IV. Quando o passeio público e via pública já estiverem com larguras já definidas (consolidadas) pela prefeitura.

b) afastamento de fundos;

c) afastamentos laterais.

III. Quanto à área da edificação destinada à guarda, estacionamento e circulação de veículos, conforme Anexo 08:

a) número de vagas de garagem ou de estacionamento;

b) área mínima para carga e descarga;

Art. 2º. Fica alterado o ANEXO 01 – MAPA DE ZONEAMENTO AMBIENTAL, para que a área descrita na tabela abaixo deixa de ser Zona Ambiental e passe a ser Zona de Expansão Urbana:

Land #			
Point	X	Y	Radius
A	291332.3334	7840282.3813	
B	291146.9506	7840249.9963	
C	291166.3146	7840167.8177	
D	291227.9092	7839906.4162	
E	290950.4023	7839842.6131	
F	290979.7872	7839540.2866	
G	291026.4117	7839551.1746	
H	291355.0221	7839623.8228	
I	291364.1073	7839625.8590	
J	291411.0412	7839384.9065	
K	291565.6823	7839421.1430	
L	291517.1118	7839660.1496	
M	291424.6213	7840142.2823	
N	291332.3334	7840282.3813	
Length	2.8303		
Area	28,12		
Gravity Center	-	-	



Prefeitura Municipal de
Baixo Guandu
www.pmbg.es.gov.br

Rua Fritz Von Lutzow, nº 217
Centro – Baixo Guandu – Espírito Santo
CEP 29730-000 – Tel/Fax: (27) 3732-8900

Art. 3º. Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 2.991/2018 e demais disposições compensatórias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu/ES, 13 de setembro de 2024.

LASTENIO LUIZ Assinado de forma digital
CARDOSO:579 por LASTENIO LUIZ
43680715 CARDOSO:57943680715
Dados: 2024.09.13
16:24:38 -03'00'

LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal



ANEXO 01 – ALTERA O ANEXO 07 - AFASTAMENTOS MÍNIMOS

AFASTAMENTO MÍNIMOS (em metros)

Número de Pavimentos	Com Abertura lateral (ambos os lados) e fundos		Sem Abertura lateral	Frontal
Privativo	Compartimento Permanência Prolongada	Compartimento Permanência Transitória	(ambos os lados) e fundos	
1	1,50	1,50		2,00
1 e 2	1,50	1,50		3,00
3	2,00	1,70	1,50	3,00
4	2,30	1,90	1,60	3,00
5	2,60	2,10	1,70	3,00
6	2,90	2,30	1,80	4,00
7	3,20	2,50	1,90	4,00
8	3,50	2,70	2,00	4,00
9	3,80	2,90	2,10	4,00
10	4,10	3,10	2,20	5,00
Acima de 10	acrescer 0,30/PAV	acrescer 0,20/PAV	acrescer 0,10/PAV	Acrescer 0,50/PAV

Observação: O recuo frontal de 2,00 metros é aplicável exclusivamente a imóveis unifamiliares com lotes de até 250,00 m². Áreas como varanda, garagem e escada estão isentas da exigência de recuo frontal.

**ATA DE REUNIÃO – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE BAIXO GUANDU
(COMCIDADE/BG)**

Aos **05/09/2024** às **09:00h**, os membros do COMCIDADE/BG, constituído pelos Conselheiros nomeados para o mandato de três anos (triênio 2022-2025), conforme **Portaria nº 552/2022, posteriormente retificada pela Portaria nº 561/2024**, em reunião ordinária na sede da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES, com a finalidade de:

DELIBERAR sobre a expedição de alvará de construção do processo nº 001670/2024, as propostas de alteração do Plano Diretor Municipal e de alteração do Zoneamento Ambiental do perímetro urbano deste Município. A reunião realizou-se na sede da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES. Dando início aos trabalhos, a Presidente da Comissão, **Sra. Miria Moreira Rocha, que designou a mim, Rita de Cassia da Silva, para secretariar os trabalhos e redigir a ata de reunião.**

Quanto ao tema, foi esclarecido aos Conselheiros que, nos termos da legislação municipal (art. 21 da Lei Municipal nº 2.886/2016), todas as atribuições dos Conselhos de habitação, PDM e Desenvolvimento Urbano foram absorvidos pelo COMCIDADES. Por sua vez, são atribuições legais expressas do Conselho (art. 4º, Lei Municipal nº 2.886/2016): opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal e no Estatuto da Cidade; aprovar alterações na Lei do PDM e aprovar projetos de criação de novos loteamentos obedecendo as determinações do Plano Diretor Municipal. Em paralelo, nos termos do PDM (art. 12 da Lei nº 2362/2006), far-se-ão mediante resolução do Conselho do P.D.M. homologada por ato do Executivo Municipal revisão relativa a ajustes de limites entre as zonas de uso.

Feita a contextualização acima, foram apresentadas as seguintes propostas para alteração do Plano Diretor Municipal:

- **Dispensa do recuo frontal para garagens, varandas e escadas** nos seguintes casos:

- I. Quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município.
- II. Quando o terreno tiver área igual ou menor a 250m²;
- III. Quando o térreo da edificação tiver área destinada ao comércio;
- IV. Quando o passeio público e via pública já estiverem com larguras já definidas (consolidadas) pela prefeitura.

- **Redução do número de garagens** destinadas à guarda, estacionamento e circulação de veículos.
- **Alteração da área de Zoneamento Ambiental** existente no perímetro urbano deste Município.

Diante do grande crescimento do Município de Baixo Guandu/ES, bem como da existência de Zona Ambiental localizada em área de expansão urbana – divisa com Ricardo Holz II, conforme planta anexa, imprescindível a alteração do zoneamento municipal a fim de viabilizar a continuidade do crescimento do Município.

Seguem abaixo as coordenadas geográficas da alteração pretendida:

Land #			
Point	X	Y	Radius
A	291332.3334	7840282.3813	
B	291146.9506	7840249.6963	
C	291168.3146	7840167.8177	
D	291227.9092	7839906.4162	
E	290959.4023	7839842.6131	
F	290979.7872	7839540.2886	
G	291026.4117	7839551.1746	
H	291355.0221	7839623.6228	
I	291364.1073	7839625.8590	
J	291411.0412	7839364.9065	
K	291565.6623	7839421.1430	
L	291517.1118	7839660.1496	
M	291424.6213	7840142.2823	
N	291332.3334	7840282.3813	
Length	2.8303		
Area	28.12		
Gravity Center			

Corroboram os Conselheiros representantes da sociedade civil e do poder público com a:

- **Expedição do competente alvará de construção** requerido no bojo do processo nº 001670/2024.
- **Quanto a redução do número de vagas de garagens o Conselho não chegou a um consenso**, entendendo por bem encaminhar cópia da presente ata à Secretaria Municipal de Obras para análise e emissão de parecer conclusivo.

- **Aprovação dos projetos apresentados para alteração do PDM**, tendo em vista terem atendido os requisitos legais. Ressaltaram, ainda, que o objetivo das demandas de alteração propostas é permitir o crescimento da cidade.

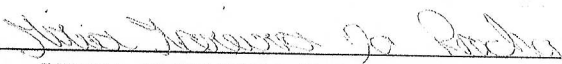
Especificamente quanto a dispensa do recuo frontal e a redução do número de garagens será necessária alteração legislativa, sendo, nesta oportunidade, aprovada a sugestão de projeto de lei anexa, a ser encaminhada ao Chefe do Poder Executivo. Outrossim, quanto a alteração do zoneamento municipal ficou estabelecido que a Zona Ambiental, hoje compreendida nas coordenadas geográficas apresentadas no mapa anexo, passa a ser área em expansão urbana, haja vista possuir todas as características para tanto.

A alteração de zoneamento pretendida atende o interesse público e regulariza uma situação fática já consolidada. Além do mais, como se trata de ajuste de limites entre as zonas de uso, entende-se juridicamente cabível a hipótese de RESOLUÇÃO do Conselho para tal finalidade (art. 12 da Lei nº 2362/2006 c/c art. 21 da Lei Municipal nº 2.886/2016), considerando que, como dito, todas as atribuições dos Conselhos de habitação, PDM e Desenvolvimento Urbano foram absorvidos pelo COMCIDADES.

Pelo exposto, apenas quanto ao zoneamento, diante da relevância da matéria opinada, o Conselho deliberou pela confecção de RESOLUÇÃO acatando a sugestão ora discutida (revisão relativamente ao ajuste de limites entre as zonas de uso - (de ambiental para expansão urbana), devendo o referido feito administrativo retornar para o Prefeito Municipal para homologação da RESOLUÇÃO em comento.

Sendo tais solicitações/deliberações aprovadas por unanimidade pelo Plenário do COMCIDADE/BG, estando todos os Conselheiros presentes.

A seguir, como nada mais houvesse a tratar, na qualidade de Secretária, redigi a presente ata que, lida e aprovada pelos membros do Conselho, vai por mim assinada, conjuntamente com a Presidente que presidiu a presente reunião, tendo todos os outros presentes assinando em lista de presença apartada.


MIRIA MOREIRA ROCHA

Presidente do Conselho


RITA DE CASSIA DA SILVA

Designada para secretariar a Reunião

**ATA DE REUNIÃO – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE BAIXO GUANDU
(COMCIDADE/BG)**

Aos **22/08/2024** às **09:00h**, os membros do COMCIDADE/BG, constituído pelos Conselheiros nomeados para o mandato de três anos (triênio 2022-2025), conforme **Portaria nº 552/2022, posteriormente retificada pela Portaria nº 561/2024**, em reunião ordinária na sede da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES, com a finalidade de:

a) DELIBERAR sobre a aprovação de alvarás de construção no Bairro Ricardo Holz III:

- Proc. Administrativo 007136/2024 – lote 02, quadra 01;
- Proc. Administrativo 005402/2024 – lote 13, quadra 03;
- Proc. Administrativo 001670/2024 – lote 04, quadra 16;
- Proc. Administrativo 006319/2024 – aprovação de projeto e emissão de licença para instalação de infraestrutura de suporte para estação transmissora de radiocomunicação – ERT.

A reunião realizou-se na sede da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES. Dando início aos trabalhos, a Presidente da Comissão, **Sra. Miria Moreira Rocha, que designou a mim, Rita de Cassia da Silva, para secretariar os trabalhos e redigir a ata de reunião.**

b) Quanto ao tema, foi esclarecido aos Conselheiros que, nos termos da legislação municipal (art. 21 da Lei Municipal nº 2.886/2016), todas as atribuições dos Conselhos de habitação, PDM e Desenvolvimento Urbano foram absorvidos pelo COMCIDADES. Por sua vez, são atribuições legais expressas do Conselho (art. 4º, Lei Municipal nº 2.886/2016): opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal e no Estatuto da Cidade; aprovar alterações na Lei do PDM e aprovar projetos de criação de novos loteamentos obedecendo as determinações do Plano Diretor Municipal. Em paralelo, nos termos do PDM (art. 12 da Lei nº 2362/2006), far-se-ão mediante resolução do Conselho do P.D.M. homologada por ato do Executivo Municipal revisão relativa a ajustes de limites entre as zonas de uso.

c) Feita a contextualização acima, quanto aos requerimentos concluímos pela possibilidade de liberação dos alvarás de construção pleiteados nos processos administrativos nº 007136/2024 e 005405/2024, haja vista a existência de todos os melhoramentos necessários para tanto.

- d) Especificamente quanto ao processo administrativo nº 001670/2024 – ausente a certificação acerca da existência dos melhoramentos necessários à expedição de alvará. Assim, restou deliberado pelo encaminhamento do feito aos fiscais de atividades urbanas para vistoria.
- e) Em relação ao processo administrativo nº 006319/2024 – concluímos pelo envio à Procuradoria Jurídica para análise e parecer.
- f) Superado o exame dos processos acima mencionados, restou suscitado pelo Sr. Fabrício Benício de Brito a necessidade de alteração do Plano Diretor Municipal em relação ao afastamento para construção, bem como o número de garagens, conforme dispõe art. 167 do PDM, ficando o Sr. Fabrício Benício de Brito responsável por apresentar propostas de alteração na próxima reunião.
- g) Na oportunidade, restou também apresentado pelo Conselheiro Luciano de Souza Salvador a necessidade de rever o mapa da sede do Município, em especial, a Zona de Interesse Ambiental existente no perímetro urbano, tendo em vista o enorme crescimento populacional do Município. Diante disso, ficou o Sr. Luciano de Souza Salvador responsável por apresentar as coordenadas geográficas da Zona e a proposta de alteração sugerida.

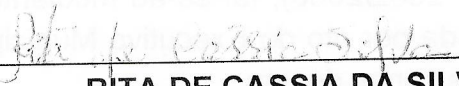
Pelo exposto, diante da relevância da matéria opinada, todos os integrantes do PDM deliberaram pela designação de nova reunião para verificar a viabilidade de todos os pontos elencados nesta ata, a ser realizada aos 05/09/2024 às 9:00h.

A seguir, como nada mais houvesse a tratar, na qualidade de Secretária, redigi a presente ata que, lida e aprovada pelos membros do Conselho, vai por mim assinada, conjuntamente com a Presidente que presidiu a presente reunião, tendo todos os outros presentes assinando em lista de presença apartada.



MIRIA MOREIRA ROCHA

Presidente do Conselho



RITA DE CASSIA DA SILVA

Designada para secretariar a Reunião

RESOLUÇÃO Nº 01/2024
COMCIDADE/BG

Os membros do COMCIDADE/BG, constituído pelos Conselheiros nomeados para o mandato de três anos (triênio 2022-2025), conforme **Portaria nº 552/2022, posteriormente retificada pela Portaria nº 561/2024**, em reunião ordinária realizada aos **06/09/2024 às 9:00h**, na sede da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES

Considerando que, nos termos da legislação municipal (art. 21 da Lei Municipal nº 2.886/2016), **todas as atribuições dos Conselhos de habitação, PDM e Desenvolvimento Urbano foram absorvidos pelo COMCIDADES;**

Considerando que são atribuições legais expressas do Conselho (art. 4º, Lei Municipal nº 2.886/2016): opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal e no Estatuto da Cidade; aprovar alterações na Lei do PDM e aprovar projetos de criação de novos loteamentos obedecendo as determinações do Plano Diretor Municipal;

Considerando que, nos termos do PDM (art. 12 da Lei nº 2362/2006, far-se-ão mediante resolução do Conselho do P.D.M. homologada por ato do Executivo Municipal revisão relativa a ajustes de limites entre as zonas de uso;

RESOLVEM:

Acatar a sugestão tratada pelo COMCIDADE/BG acerca da alteração do Zoneamento Municipal para o fim de revisar o ajuste de limite entre a Zona Ambiental e em Expansão Urbana, compreendida nas coordenadas geográficas apresentadas no mapa anexo.

Nos termos do citado mapa, a Zona Ambiental passa a ser Zona em Expansão Urbana, haja vista possuir todas as características para tanto, devendo a presente resolução ser remetida ao Prefeito Municipal para homologação.

Baixo Guandu/ES, 06 de setembro de 2024.


MIRIA MOREIRA ROCHA

Presidente do COMCIDADE/BG eleita