

L B I Nº 621/72

Estabece normas para o desenvolvimento urbano e regional do Município de Guarapari no Estado do Espírito Santo, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Guarapari, Estado do Espírito Santo:

Faço saber que a Câmara Municipal de Guarapari, decreta e eu sanciono a presente lei:

CAPÍTULO I

TÍTULO ÚNICO

Disposições Gerais

Artigo 1º - A presente lei aplica-se a todo Município de Guarapari, disciplinando o uso da terra e estabelecendo regras normativas para todas as construções e edificações, visando assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho e recreação.

Parágrafo Único - Para possibilitar a aplicação do disposto neste artigo, serão instituídas, na regulamentação desta lei, normas genéricas sobre licenciamento, a execução e a fiscalização de obras, assentamento, o parcelamento, da terra, o assentamento de máquina, motores e equipamento diversos a exploração de qualquer natureza do território municipal, bem como sobre as características dos materiais a serem empregados.

Artigo 2º - No sentido de preservar as condições do meio físico do Município, notadamente suas bacias fluviais e sua flora, a ninguém será permitido praticar atos ou executar obras.

I - que acelerem o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes a estabilidade, ou modifiquem a composição e disposição das camadas de solo, prejudicando-lhes a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de vagem;

II - que modifiquem de modo prejudicial para os vizinhos e para a coltura em geral:

a) o escoamento das águas de superfície e, especialmente, a capacidade dos cursos d'água;

b) o armazenamento, pressão e o escoamento das águas do subsolo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundos;

c) as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície e do subsolo.

Artigo 3º - Em qualquer obra, seja particular ou pública, a responsabilidade técnica pela sua execução será atribuída exclusivamente aos profissionais / que, no respectivos projetos, os assinarem com essa finalidade.

Artigo 4º - Aos órgãos municipais competentes cabe apenas o encargo do exame de projetos, cálculos e memoriais a eles apresentados para autorização do licenciamento das obras decorrentes. Nossa verificação será examinada, nos seus pormenores, o atendimento do que estabelecerá esta lei em sua regulamentação, para o que serão feitas as exigências ao seu cumprimento.

Parágrafo Único - Uma vez enquadrados nos preceitos da presente lei, os / documentos e desenhos que constituem os projetos, cálculos e memoriais / serão visados pela repartição competente, não cabendo à Prefeitura qualquer responsabilidade pela mau uso dos mesmos.

Artigo 5º - No desmonte de terreno ou extração da areia do rio ou terreno, para fins comerciais, industriais ou particulares, será apenas exigida a assinatura de termo ou carta de responsabilidade aos quais serão fixadas as obrigações por danos eventualmente causados a terceiros.

## CAPÍTULOS II

### TÍTULO ÚNICO

#### Do Zoneamento

Artigo 6º - O Município de Guarapari, para efeito de aplicação das disposições constantes do artigo 1º, será dividido em áreas, zonas e setores que serão delimitados e indicados por simbologia adequada no mapa de zoneamento que com suas explicativas fica fazendo parte da regulamentação desta lei.

Artigo 7º - Em cada área a terra e as edificações só poderão ser usadas para os fins especificados no "Quadro Geral de Uso da Terra" e suas regulamentações, através dos Quadros Complementares de Uso da Terra."

Artigo 8º - Em qualquer zona, toda edificação existente ou que sofra modificação em 60% (sessenta por cento) de sua área total de construção, a partir da vigência desta lei, deverá obedecer aos afastamentos mínimos, a altura máxima, ao índice de aproveitamento da área, ao número de unidades de uso permitidas por lote, fixado para cada zona, tipo de uso, intensidade e forma de uso indicados no "Quadro Geral de Uso da Terra" e "Quadro Complementares de Uso da Terra" que o regulamentam.

Parágrafo Único- Nenhum afastamento ou área de ventilação e iluminação, exigidos para qualquer edificação, poderá durante a sua existência, ser ocupado ou considerado como espaço livre para qualquer outra construção ou edificação.

Artigo 9º - Áreas de estacionamento de veículos, cobertos ou não, serão previstas nos diferentes lotes.

§ 1º - O espaço para o estacionamento deverá permitir o acesso de veículos, de uso para longradouro, e ser considerado como espaço livre, associado ao uso ou usos permitidos, e não poderá, em nenhum tempo, ser reduzido de qualquer forma.

§ 2º - Os "Quadros Complementares de Uso da Terra" que regulamentam o "Quadro da Terra", ao estabelecerem as particularidades de cada setor fixarão as condições em cada uma delas para atender aos casos em que não seja possível aplicar este artigo pelas características de setor ou local.

QUADRO GERAL DE USO DA TERRA

Usos	Setores	R	C	C-B	I	R	T	R-R	E
Residencial		AD	TO	TO	TO	TÓ	TO	TO	TO
Comercial		TO	AD	AD	TO	TO	TO	IN	IN
Profissões e negócios		TO	AD	AD	TO	IN	TO	IN	EN
Indústria leve		IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN
Indúst. nociva ou perigosa		IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN
Educacional		TO	AD	AD	TO	TO	TO	TO	IN
Recreacional		TO	AD	AD	IN	TO	AD	TO	IN
Saúde Assistência		TO	AD	AD	IN	TO	IN	TO	IN
Cultivo- lavoura de Terra		IN	IN	IN	IN	AD	TO	TO	IN
"Non Altius Tolandi- Proteção		TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
"Non Aedificandi "Espaço Aberto		TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
Outros Tipos		SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP

R - Residencial

C - Central

C-B- Centro de Bairro

I- Industrial

R - Rural

T - Turístico

R-R-Recreativa - Reserva Verde

E - Especial

No "Quadro Geral de Uso da Terra, a coluna referente aos setores discrimina os fixados nesta lei; a linha referente aos setores discrimina as que serão delimitadas no Município. Na interseção das linhas e colunas referentes a cada uso e zonas encontra-se uma quadricula na qual está indicada:

a) Pelas letras AD, que o uso é adequado e predominante no setor correspondente.

b) Pelas letras IN, que o uso é inadequado e não compatível com a zona correspondente.

c) Pelas letras TO, que é o uso tolerado no setor correspondente desde que cumpra as exigências de intensidade, dimensão forma, etc....., a serem fixadas nos "Quadros Complementares de Uso da Terra" de regulamentação desta lei.

d) Pelas letras EF, que as condições de uso fixados de acordo com a área onde se pretende localizá-lo.

§ 1º.- A caracterização dos usos permitidos para cada setor e a especificação de seus tipos e subtipos serão feitas junto com os "Quadros Complementares de Uso da Terra" ou farão parte da regulamentação desta lei.

§ 2º.- Para facilitar a aplicação desta lei será organizada, na sua regulamentação, a lista de usos existentes e previstos permitidos nos vários setores, indicado como elas se grupam dentro da classificação apresentada no "Quadro Geral de Uso da Terra".

### CAPÍTULO III

#### Do Parcelamento da Terra

##### TÍTULO I

##### Logradouros

Artigo 1º.- Para os efeitos desta lei os logradouros deverão ser classificados quanto à natureza, espécie, categoria e função.

Artigo 2º.- Os logradouros públicos e os oficialmente reconhecidos terão designação própria.

Artigo 12 - Todos os edifícios terão numeração própria com placas oficiais em lugar visível e as portas autônomas, lojas, apartamentos, salas e grupos serão também devidamente numerados.

Artigo 13 - Só serão realizadas obras de abertura de logradouros públicos ou particulares, mediante autorização prévia pelas repartições competentes, que deverão fiscalizar sua execução posterior, aplicando-se a presente determinação inclusive às permissionárias de serviços públicos.

Parágrafo Único - Depende também da autorização de que trata este artigo a execução das obras, quando realizadas por quaisquer órgãos públicos.

Artigo 14 - As reposições de pavimentação, realizadas pelas companhias ou empresas concessionárias de serviços públicos, entidades paraestatais de economia mista ou qualquer órgão do governo da União, diretamente ou por meio de empreiteiros, mas sob a sua responsabilidade, além das prescrições técnicas vigentes previstas para as obras executadas pelo governo do Estado, deverão obedecer às normas que sobre o assunto determinez os regulamentos.

Artigo 15 - A construção e a manutenção dos passeios dos logradouros dotados de meios fios são obrigatórios em toda a extensão das testadas de terrenos, edificados ou não, e serão feitas pelos respectivos proprietários, ressalvados os casos explicitamente definidos em regulamento.

Artigo 16 - A arborização e o ajardimento dos logradouros públicos serão projetados e executados pela municipalidade.

Parágrafo Único - Nos logradouros abertos por particulares, correm por conta dos responsáveis a promoção e o custeio da respectiva arborização cujo projeto e fiscalização cabem todavia à municipalidade.

Artigo 17 - Serão baixadas, na forma prevista por esta lei, as disposições relativas à conservação e limpeza dos logradouros e precauções a serem observadas durante a execução das obras neles efetuadas, visando a segurança pública.

§ 1º - Nenhum material poderá permanecer na via pública além do

de tempo necessário à sua descarga e remoção, salvo quando se destinar as obras a serem realizadas no próprio logradouro.

§ 2º - usurpação ou invasão da via pública, bem como a depredação ou destruição de qualquer benfeitoria municipal, sujeitará ao infrator às penas que forem estabelecida por lei.

## TÍTULO II

### Torrenos

Artigo 18 - A ninguém, pessoa física ou jurídica, é lícito efetuar, / sem prévia autorização do órgão competente da municipalidade, o parcelamento ou remembramento, de áreas das imóveis de sua propriedade, estendendo-se a interdição deste artigo aos concessionários ou permissionários de serviços públicos.

§ 1º - A proibição acima estende-se a todos os atos relacionados com o parcelamento ou remembramento, mesmo que efetuados em juízo.

§ 2º - Embora satisfazendo às demais exigências desta lei, / qualquer projeto de parcelamento ou remembramento poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo órgão municipal competente, / tendo em vista:

- a) O Plano de Desenvolvimento local Integrado do Município;
- b) O desenvolvimento da região;
- c) A defesa das reservas naturais;
- d) A preservação de pontos panorâmicos.

Artigo 19 - Além dos casos explicitamente previstos no artigo 18, não / poderão ser executados, sem a prévia licença do órgão municipal competente, as seguintes obras:

- a) Construção de muralha de sustentação;
- b) Abertura, regularização, desvio, canalização, capotamento de valas ou cursos de água perenes ou não;
- c) Remanejamento e canalização para lotes adjacentes, das águas pluviais;

- d) Consolidação e proteção contra erosões;
- e) Terraplanagem;
- f) Vedação e fechamento.

Artigo 20 - Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução, contra erosões de solo, desmoramento e contra arrastamento de terras, materiais, detritos, lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos, X

Artigo 21 - Os danos, usurpação ou invasão da via ou servidão públicas, bem como das galerias e cursos d' água, perenes ou não, ainda que situados em terreno de propriedades particulares, constatáveis em qualquer época, serão punidos.

Artigo 22 - Caso o imóvel onde se pretende efetuar atos dependentes de licença esteja atingido por projeto de urbanização ou de modificação de alinhamento, deverão ser efetivados o recuo ou a investidura (conforme o caso) anteriormente à citação de obras ou concessão de "habite - se" (mesmo parcial).

Artigo 23 - Todas as vezes em que a licença a ser expedida importar na criação de logradouros públicos, deverá o proprietário do imóvel transferir para municipalidade, antes da aceitação das obras, a propriedade das áreas reservadas para os mesmo logradouros acima, bem como daquelas que devem ser doadas.

Parágrafo Único - Só será permitida a construção, em lote devidamente inscrito no registro geral de imóveis e o seu aproveitamento será de acordo com a finalidade prevista no plano de desenvolvimento do Município.

#### CAPÍTULO IV

#### TÍTULO ÚNICO

#### Das Construções e Modificações

Artigo 24 - Não poderão ser executadas, sem prévia licença do órgão municipal competente, obras de construção e modificação previstas no plano de



de edificações de qualquer natureza, bem como consertos, reformas e modificações em prédios existentes.

Parágrafo Único - Serão especificados, na forma da lei, as obras que dependam de simples comunicação e as que independam da mesma.

Artigo 25 - As regras disciplinares de iluminação e ventilação dos compartimentos e seus usos serão previstos na regulamentação desta lei que disporá, ainda, acerca dos preceitos relativos nos pisos, paredes, coberturas, fachadas, caixas d'água, escadas, elevadores e outros elementos de edificação.

Artigo 26 - Serão regulados, na forma como prevê esta lei, as condições de obstrução transitória ou permanente de logradouros públicos e vistas panorâmicas, bem como as relativas a obras de qualquer espécie nas fachadas.

Artigo 27 - O dimensionamento das construções é função das condições peculiares às zonas, bem como dos índices da densidade demográfica e de aproveitamento, obedecendo às condições de segurança, higiene e estética, atendendo às necessidades de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Artigo 28 - As obras de acréscimo, quer no sentido vertical, quer no horizontal, modificação ou melhoria das condições higiênicas dos prédios existentes serão executadas na forma prevista pelo regulamento, atendendo também aos que dispõem, nesse particular, os regulamentos de saúde e saneamento.

Artigo 29 - As demolições de qualquer natureza, além das medidas de higiene e segurança exigidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código de Saúde, serão observadas as disposições previstas pelo regulamento.

Parágrafo Único - Ao verificar-se a paralisação de uma obra por prazo superior a 2 (dois) meses, o terreno será tocado por arroteio, e o prédio construído, devendo ser retirado o material que não puder ser utilizado.

Artigo 35 - Qualquer assentamento mecânico ou especializado, seja para fins industriais ou comerciais, seja para uso particular, está sujeito à licença, na forma prevista por esta lei.

Artigo 36 - Os assentamentos estão subordinados às seguintes disposições referentes à sua fiscalização.

- a) disposições relativas às declarações;
- b) disposições relativos aos certificados;
- c) disposições relativas às condições de assentamentos e/funcionamentos
- d) disposições relativas a profissionais e firmas instaladoras.

## CAPÍTULO VII

### Do licenciamento e Fiscalização

#### TÍTULO I

##### Licenciamento

Artigo 37 - Rebalvados os casos explicitamente determinados, não poderão ser executados, em qualquer terreno do território municipal, obras, assentamento de máquinas, motores e equipamentos, sem a devida licença expedida pelo órgão municipal competente.

Artigo 38 - O processamento e a expedição das licenças de obras, assentamentos diversos ou explorações de toda a natureza, serão efetuadas de acordo com as instruções próprias baixadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único - As obras do Poder público estão sujeita a aprovação e licença, tendo o ~~em~~ do pedido, preferencia sobre outro qualquer.

Artigo 39 - Independente de licenças as pinturas internas e externas, os pequenos reparos das edificações, a manutenção da jardins e praças, a céu aberto, bem como o assentamento de pilares e bases elevadas das águas, domiciliares.

Artigo 40 - A aprovação de um projeto poderá ser cancelada pela autoridade que o tenha aprovado, ou por autoridade superior, antes da emissão do to de licença como seja verificada falta de imposição de qualquer exigência prevista por esta lei e sua regulamentação.

Artigo 41 - Nas regras gerais de licenciamento que serão estabelecidas em regulamento próprio, deverão ser previstas as condições de obrigatoriedade, competência e maneira de requerer definindo-se as pessoas habilitadas para tanto. Também serão regulamentadas a forma de apresentação dos projetos e a situação dos profissionais e firmas habilitadas a projetar, calcular e construir, bem como assentar máquinas, motores e equipamentos.

Artigo 42 - Nas edificações já existentes em logradouros para os quais não houver exigência de gabarito de altura nem projeto aprovado de modificação de alinhamento, serão licenciadas obras, de reforma ou acréscimo, desde que se observem as disposições desta lei.

Artigo 43 - Nas edificações atingidas por projetos de modificação de alinhamento que implique em novo alinhamento, serão licenciadas reformas ou acréscimos, atendidas as seguintes condições:

- a) observância das disposições desta lei quanto às partes acrescidas;
- b) limitações das obras de acréscimo às áreas não atingidas pelo projeto de alinhamento;
- c) limitação de acréscimo à taxa de ocupação prevista para a área, zona ou setor onde se situa o imóvel.

## TÍTULO II

### Administração

Artigo 44 - A Administração Municipal se reserva o direito de, através dos órgãos competentes da municipalidade, proceder a vistorias e outras tratativas, sempre que justificadas e interessadas ao bem público, quando houver indício de ameaça à integridade física de pessoas ou

ou bens de terceiros, que trata de terras ou rochas, quer de construção ou edificação, total ou parcialmente executada.

Artigo 45 - Serão passíveis de punição os responsáveis pelas infrações dos dispositivos desta lei ou dela emanados.

Parágrafo Único - Serão especificados, na regulamentação desta lei, as diferentes espécies de penalidades.

Artigo 46 - Na regulamentação da presente lei, serão estabelecidos os tipos de formas de procedimento fiscal e definida a competência dos diferentes órgãos em relação à fiscalização das obras e atividades ligadas.

CAPÍTULO VIII  
TÍTULO ÚNICO

Das multas e Penalidades

Artigo 47 - As infrações às disposições da presente lei e de sua complementação serão punidas com multas e outras sanções, como embargo/ de obras, demolição, desmonte e outros conforme escalamento de penalidades que a regulamentação determinará.

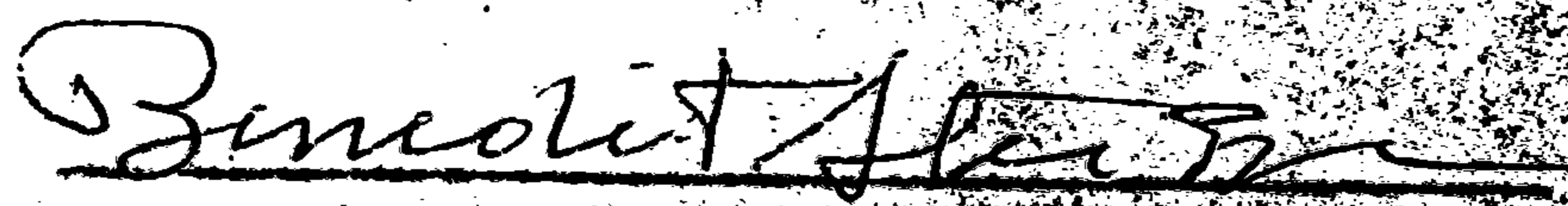
§ 1º - As multas serão proporcionais ao valor das obras ou instalações executadas ilegalmente e as demais fixadas em tabela própria que poderá ser atualizada em cada exercício.

§ 2º - Nas residências ou não cumprimento das intimações após a aplicação da primeira multa, as demais serão aplicadas em dobro.

que alouarem a propriedade imobiliaria privada, e configurar amparo à iniciativa privada do poder local, o Município poderá alugar, à sua custa, todos os materiais que se adiversas necessarias, bem e que não forem alie encostas pelo responsável a atos ou providências nos prazos regulamentares das respectivas instituições, cobrando, ademais, as custas que houver superior, despesas de correção, taxa de taxa e de multa de 2% (vinte por cento), sem prejuizo das demais sanções cabíveis.

Artigo 52 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrario.

25 de maio de 1972



Benedito Sotir Igra  
Prefeito Municipal