



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO

Guarapari – ES, 11 de novembro de 2016.

**OF. GAB. CMG Nº. 092/2016**

Encaminha sancionamento de Lei Complementar

Excelentíssimo Senhor

**VEREADOR JOSÉ WANDERLEI ASTORI**

M.D. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES.

Pelo presente encaminho o sancionamento da Lei Complementar Nº. 090/2016 que, **INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI – PDM**, originada do caderno processual administrativo Nº. 19.704/2016.

Atenciosamente,

**ORLY GOMES DA SILVA**  
*Prefeito Municipal*

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI	
GUARAPARI-ES	
EM:	18 NOV. 2016
Nº:	PROCOLO 2393 /



ESTADO DO ESPIRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI

## LEI COMPLEMENTAR N°. 090/2016

A handwritten signature or mark is located on the right side of the page, below the title. It consists of several loops and lines, possibly representing a name or initials.

PDM



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 090/2016**

**DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E  
ORDENAMENTO TERRITORIAL, INSTITUI O PLANO  
DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI – PDM E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Guarapari/ES.

NOVEMBRO / 2016



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, alicerçado nas disposições do art. 88, Inciso V, da Lei Orgânica do Município - LOM, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 090/2016,**

**DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL,  
INSTITUI O PLANO DIRETOR DE GUARAPARI – PDM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ORLY GOMES DA SILVA**  
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI GUARAPARI-ES	
EM:	18 NOV. 2016
Nº:	PROCOLO 2343 A

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 090/2016**

**DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE  
DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO  
TERRITORIAL, INSTITUI O PLANO  
DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
- PDM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, alicerçado nas disposições do art. 88, Inciso V, da Lei Orgânica do Município - LOM, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

**TÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Em atendimento às disposições do Art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título III, Capítulo V, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Guarapari - PDM, devendo o mesmo ser observado pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no seu território e se fazem responsáveis, de modo direto ou indireto, pelo desenvolvimento municipal, pela construção, apropriação, usufruto e gestão da cidade.

**Art. 2º** - O Plano Diretor do Município é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município, que abrange a totalidade do território e integra o Sistema de Planejamento Municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamento Municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, diretrizes e objetivos, nele contidos.

**Art. 3º** - A Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município deverá promover o acesso dos cidadãos aos bens comuns do seu território e o direito à cidade, viabilizando o cumprimento da função social da propriedade, a justa distribuição dos serviços públicos, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, a ordenação do uso e ocupação do solo e da produção do espaço urbano em consonância com a preservação



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

do patrimônio ambiental e cultural local.

**Art. 4º** - As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, no âmbito da política de desenvolvimento local, deverão respeitar os limites estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade - e por esta Lei.

**TÍTULO II**

**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS**

**SEÇÃO I**

**DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**Art. 5º** – A Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município de Guarapari deverá observar os seguintes princípios gerais:

I - pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no Art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito de propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;

II - promoção do bem estar e melhoria da qualidade de vida dos munícipes, pautada na equidade, respeitando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais, sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, poder econômico ou quaisquer outras formas de discriminação, buscando a compensação das desigualdades socioeconômicas, no uso e na ocupação do solo, no acesso aos bens e serviços, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e a repartição dos ônus fiscais considerando o princípio da capacidade contributiva;

III – garantia do direito a cidade sustentável para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as gerações presentes e futuras;

IV – promoção do desenvolvimento local baseado na sustentabilidade dos recursos disponíveis, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

alcançados, garantindo o uso racional dos recursos naturais para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações;

V - diversificação da economia considerando as diferentes escalas territoriais e a promoção da organização territorial no sentido de criar economias de aglomeração tanto do ponto de vista do consumidor como do produtor;

VI - promoção da justiça social mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

VII - entendimento do meio ambiente como bem de uso comum do povo, garantindo a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes, a preservação, recuperação e o uso adequado do ambiente natural e construído, garantindo a todos os habitantes a vida em um meio ecologicamente equilibrado;

VIII - proteção, valorização e preservação dos principais marcos da paisagem urbana e rural, da cultura e memória social;

IX - gestão democrática da cidade mediante o fortalecimento das dimensões da cidadania baseadas em formas substantivas de participação individual e coletiva, garantindo a participação da população na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando novos patamares de desenvolvimento que atendam às necessidades da coletividade e a proteção dos recursos locais;

X - promoção do aprendizado social na gestão e na construção da vida social e econômica, assegurando aos moradores do Município o acesso à informação, o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e rurais e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização;

XI - reconhecimento do Município como parte integrante de sistemas sócio-econômicos e geopolíticos mais abrangentes, especialmente quanto aos problemas que demandam ações compartilhadas ou consorciadas na busca das soluções regionais e intermunicipais de interesse amplo ou comum;

XII - reconhecimento do papel do Poder Público Municipal no provimento dos bens e serviços essenciais à vida digna, consignados como direitos de todos os cidadãos;

XIII - preservação e fortalecimento do setor público com a recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política de desenvolvimento e ordenamento do território;

XIV - abordagem multiprofissional e interdisciplinar das políticas públicas, com



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

integração entre os órgãos da administração municipal e as demais instituições públicas;

XV – reconhecimento dos bairros, dos povoados e comunidades rurais, como células da organização física, social e econômica, que compõem unidades básicas de vizinhança, de forma a facilitar o planejamento e a participação da comunidade na administração municipal;

XVI – universalização da mobilidade e acessibilidade.

**SEÇÃO II  
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 6º** – Constituem objetivos gerais da Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial do Município de Guarapari:

I – promover o desenvolvimento do município de Guarapari e ordenar o processo de crescimento e expansão urbana, com adequada distribuição da população, da implantação de novas atividades econômicas e demais atividades de interesse coletivo, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento da cidade;

II – promover a integração e complementaridade entre o meio urbano e rural, requalificando e valorizando as suas especificidades com vistas ao desenvolvimento global e integrado do Município;

III - direcionar a gestão do desenvolvimento urbano de Guarapari, mediante a coordenação e a complementaridade das ações das administrações municipal, estadual e federal, administrando e desenvolvendo com eficiência, eficácia e justiça social, o território do Município, bem como as relações entre os agentes privados e os diversos níveis governamentais, considerados nas diferentes escalas territoriais;

IV - incrementar a eficiência econômica da cidade de Guarapari através da plena utilização da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários existentes, evitando sobrecarga e ociosidade, reduzindo custos de investimentos operacionais dos setores públicos e privados e, conseqüentemente, ampliando os benefícios sociais;

V - implantar Sistema de Planejamento e de Informações Municipais com a finalidade de subsidiar o processo de gestão da cidade, notadamente, nos procedimentos relativos ao Plano Diretor Municipal, elaboração de leis complementares, códigos e normas urbanísticas, de planos e programas visando à captação de recursos e viabilização de novos investimentos, acompanhamento das ações do Poder Público e dos indicadores





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

gerais de desenvolvimento no território local;

VI - implementar a participação dos setores organizados da sociedade no sistema de planejamento municipal, de forma a incorporar as especificidades locais no processo de gestão e revisão do Plano Diretor, bem como torná-lo participativo e democrático;

VII - promover o acesso dos habitantes, principalmente os de menor poder aquisitivo, a um lugar social digno, tanto do ponto de vista da moradia como do trabalho, assegurando a todos o exercício fundamental da cidadania e a participação na construção de uma sociedade livre, justa e solidária;

VIII - elevar o padrão de vida da população urbana, particularmente no que se refere ao combate à miséria e as ações que possibilitem o aumento na oferta das oportunidades de lazer, educação, saúde, habitação e outros serviços, de forma a reduzir as desigualdades no acesso aos bens e serviços públicos, entre as diferentes faixas de renda da população;

IX - estabelecer políticas setoriais para o meio ambiente, a saúde, a habitação e o desenvolvimento econômico;

X - regular o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano a partir da capacidade de suporte do meio físico, da infra-estrutura de saneamento básico, das características do sistema viário e requisitos da proteção e conservação dos recursos naturais e paisagísticos;

XI - distribuir de forma equitativa os equipamentos sociais básicos e garantir a qualidade ambiental do espaço construído, através de exigências que visem o equilíbrio entre os espaços edificados e os espaços livres, proporcionando adequadas condições de ventilação, iluminação e salubridade nas áreas públicas e privadas;

XII - viabilizar formas de participação da iniciativa privada, em empreendimentos de interesse público, bem como do cidadão, no processo de planejamento e construção da cidade;

XIII - distribuir de forma equânime os custos e benefícios advindos da infra-estrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos, de forma a recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

XIV - promover a destinação de verbas orçamentárias de forma a resgatar o "déficit" de infra-estrutura urbana, equipamentos comunitários e serviços públicos municipais;

XV - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social;

XVI - promover a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

pelas populações de baixa renda, onde for adequado sob o ponto de vista ambiental;

XVII - racionalizar custos operacionais com transporte, energia e tempo de deslocamento na cidade, aproximando as pessoas dos locais de trabalho, serviços, comércio, escolas e centros de lazer, através da melhoria das condições de acessibilidade e de uma política de distribuição espacial conveniente, das diversas atividades;

XVIII - melhorar a eficiência da rede viária e dos serviços de transporte assegurando acesso satisfatório dos cidadãos aos diversos pontos do território municipal, principalmente aos núcleos urbanos adensados e núcleos rurais, viabilizando a promoção da acessibilidade universal;

XIX - preservar e proteger os ecossistemas e recursos naturais do município, aplicando-se o que dispuser a legislação federal, estadual e municipal e viabilizando a elaboração e implantação da Agenda 21 local, com ênfase no desenvolvimento auto-sustentável;

XX - buscar a redução dos riscos urbanos e ambientais e promover o saneamento ambiental em seus diferentes aspectos;

XXI - estimular a efetiva participação da população na defesa e preservação do meio ambiente e estabelecer parcerias entre os diversos agentes sociais e econômicos para atuar de maneira eficaz e permanente sobre o mesmo, minorando os custos ambientais e o ônus social das ações predatórias sobre a natureza e o território de maneira geral;

XXII - promover e consolidar a imagem turística de Guarapari, apoiada na concepção de cidade saudável, mediante a valorização de seus atributos naturais e construídos, preservando os seus atrativos específicos, sobretudo o seu patrimônio histórico e cultural, as praias, mangues, lagoas, as ilhas, florestas, morros e rochedos, valorizando e protegendo os cones visuais dos principais marcos da paisagem urbana.

**Art. 7º** - Na promoção da Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, deverá se observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no Art. 2º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como as seguintes diretrizes locais para o desenvolvimento físico, econômico e social do Município:

I - promover a articulação dos diversos agentes públicos e privados atuantes no Município de Guarapari no processo de desenvolvimento urbano e rural, ampliando a participação social e as práticas democráticas locais;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II - promover a integração e a articulação com os municípios vizinhos na condução dos assuntos de interesse comum e de ações voltadas para o desenvolvimento regional, tais como, as políticas específicas de desenvolvimento infra-estrutural, industrial e de transporte regional, de preservação ambiental, de proteção de bacias hídricas e conservação de mananciais, inclusive as ações voltadas para a superação das desigualdades sociais e reintegração dos excluídos da sociedade;

III - estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas na cidade, especialmente aquelas relativas à dotação de novos equipamentos urbanos, viabilização de programas habitacionais, melhorias no sistema de transporte coletivo, abastecimento d'água, tratamento de esgotos, destinação final do lixo, sistemas de educação e saúde;

IV - adequar a estrutura técnico-administrativa municipal e prover os recursos necessários ao atendimento das demandas decorrentes das novas dinâmicas socioeconômicas e da implementação da política de desenvolvimento urbano e rural;

V - organizar a administração pública de modo a garantir um processo de planejamento permanente, que atenda às peculiaridades locais e regionais, aos princípios técnicos convenientes ao desenvolvimento sócio-ambiental e econômico local, observando os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município;

VI - implementar o Sistema Municipal de Planejamento, viabilizando a criação do Sistema de Informações Municipal integrado ao Cadastro Municipal, a capacitação da Secretaria de Planejamento com ampliação do corpo técnico especializado e do seu equipamento, bem como a efetivação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG e respectivas Câmaras Técnicas de apoio.

VII - equipar o órgão municipal de Planejamento e formar equipe técnica especialmente capacitada para assessorar tecnicamente o Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG e viabilizar os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e as análises de projetos em geral que demandem a aplicação dos instrumentos da política urbana.

VIII - efetivar o pleno acesso à informação em poder dos órgãos públicos, como condição essencial para assegurar a qualquer cidadão a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático de tomada de decisões sobre a administração dos assuntos de interesses gerais e específicos do município;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IX - assegurar a integração entre as ações voltadas para a implantação de atividades econômicas e de preservação ambiental nas áreas urbanas e rurais visando o desenvolvimento ambientalmente sustentável;

X - efetivar a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e edificado, bem como do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arquitetônico.

XI - definir áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor paisagístico, histórico-cultural e de interesse social;

XII - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

XIII - induzir a estruturação do processo de urbanização de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infra-estrutura;

XIV - assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas de acordo com a sua natureza e o grau de incômodo gerado;

XV - condicionar a intensificação da ocupação do solo na medida da ampliação da capacidade de suporte da infra-estrutura, das condições de acessibilidade e sustentação do meio físico;

XVI - recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, mediante a aplicação de mecanismos fiscais e tributários;

XVII - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda, implementando-se as medidas necessárias para a melhoria física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária, quando for o caso, destas áreas, assegurando-se o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais;

XVIII - garantir nas áreas consideradas de risco a implementação de programas de reabilitação ou de atendimento habitacional nos casos de remoção de população;

XIX - buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou maior gravamento tributário;

XX - assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XXI - Incentivar o turismo ambientalmente sustentável e fortalecer as áreas turísticas como pólos de geração de emprego e renda.

**CAPÍTULO II**  
**DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 8º** - A política de desenvolvimento do Município, considerada nos seus aspectos setoriais, deverá ser pautada pelos princípios inerentes à sustentabilidade dos recursos locais, orientada com base nas seguintes diretrizes:

I – incorporar, de forma integrada e harmônica, as dimensões físicas, ambientais, sociais e econômicas no desenvolvimento das políticas setoriais, respeitando as diferenças sociais e culturais da população;

II – estabelecer formas de desenvolvimento econômico fundamentado na eficácia social e uso racional dos recursos e potencialidades locais, de modo a privilegiar o interesse da coletividade em relação aos interesses individualizados, descartando os critérios de lucratividade imediatos e buscando padrões de crescimento equilibrado capazes de contemplar as necessidades atuais e das futuras gerações;

III – respeitar as peculiaridades locais, incentivando a utilização de mecanismos de produção, tecnologia, modalidade de consumo, e hábitos que reforcem os vínculos entre o indivíduo e a comunidade, entre esta e o meio ambiente, entre todos e o passado, sem descuidar do compromisso com as gerações futuras.

IV – adotar critérios para uma conformação espacial urbana equilibrada, distribuindo as atividades pertinentes à cidade de maneira a preservar os ecossistemas frágeis e privilegiar as necessidades básicas do cidadão;

V – promover ações de conservação e recuperação dos sistemas naturais considerando a biodiversidade, a sócio-diversidade, contribuindo para a regeneração e manutenção dos recursos naturais, adotando as medidas mitigadoras necessárias diante do impacto causado pela urbanização.

**Art. 9º** – Para atender aos princípios da sustentabilidade da cidade a Administração Pública Municipal deverá promover a integração de ações e intervenções de reabilitação, reutilização e revitalização das áreas urbanas em prol da preservação e valorização dos bens naturais – formações físicas, biológicas e geológicas – e culturais, materiais ou imateriais existentes, tomados isoladamente ou em conjunto, e cuja conservação seja de interesse histórico, paisagístico, estético, científico, arqueológico, arquitetônico, artístico,



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

bibliográfico ou etnográfico, representativos das tradições e da identidade cultural local.

**CAPÍTULO III  
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL**

**Art. 10** - Visando garantir o pleno desenvolvimento das forças produtivas, com o aproveitamento sustentável dos recursos e utilização integral das potencialidades presentes no território municipal, a Administração Pública Municipal conduzirá a suas ações baseada no conjunto de princípios e diretrizes que norteiam a política de desenvolvimento do Município, na forma que dispõem esta Lei e suas regulamentações específicas.

**SEÇÃO I  
DAS DIRETRIZES GERAIS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Art. 11** - A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico observará as seguintes diretrizes:

- I - promover o desenvolvimento auto-sustentado do Município garantindo o equilíbrio ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população;
- II - formular junto com a sociedade civil, um conjunto de políticas econômicas que dinamizem a geração do produto interno e sua circulação no Município;
- III - garantir o máximo de aproveitamento nas aplicações dos recursos públicos e atrair a aplicação de investimentos privados no desenvolvimento municipal;
- IV - estimular a formação e consolidação de um Parque Industrial do Município.
- V - incentivar a implantação de micro e pequenas empresas no Município;
- VI - fomentar o desenvolvimento e aplicação de tecnologias de ponta nos processos de produção, gerenciamento e planejamento, desenvolvidos no âmbito do Município;
- VII - organizar e estimular a modernização das atividades de maior vocação econômica do Município, sobretudo aquelas ligadas à cadeia econômica do turismo e da construção civil;
- VIII - promover e orientar o desenvolvimento socioeconômico da zona rural do Município privilegiando a conservação e utilização racional de seus recursos naturais, atendendo aos requisitos do macrozoneamento do território e dispositivos legais de controle e proteção dos recursos florestais, hídricos, faunísticos e minerais em geral;
- IX - fomentar a criação de instrumentos institucionais que viabilizem o fortalecimento do setor rural, especialmente das atividades agrícolas de base, do setor hortifrutigranjeiro,



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

da pecuária e do turismo rural;

X - fomentar uma política de incremento à produção, objetivando incentivar a ampliação dos ramos diversos ligados ao agronegócio e o aumento do valor agregado da produção oriunda do meio rural;

XI - apoiar e otimizar a produção rural, principalmente através da pequena e média propriedade, por meio de assistência técnica e material, bem como implementando facilidades de escoamento e comercialização da produção;

XII – fomentar a criação de redes de parcerias para desenvolver projetos relacionados com a vocação do Município;

XIII – dinamizar e fortalecer o setor terciário no Município, ampliando e diversificando a gama dos serviços ofertados;

XIV – promover a inserção do Município no eixo de desenvolvimento da região litorânea sul, fomentando as atividades que deverão se constituir novas vocações do Município;

XV – promover ações de controle urbano e de melhoria dos espaços e serviços públicos, visando à atração de atividades econômicas que promovam geração de emprego, renda e inclusão social, viabilizando áreas propícias para instalação e funcionamento de pólos de desenvolvimento tecnológico e de serviços especializados.

**SEÇÃO II**

**DAS DIRETRIZES DO DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

**Art. 12** - Visando garantir o pleno desenvolvimento da atividade econômica ligada ao turismo, cabe ao Município, fomentar, promover, incentivar e consolidar a atividade turística, como fator estratégico de desenvolvimento, buscando a preservação ambiental, cultural e patrimonial, a geração de renda, a inclusão social e a valorização e elevação da qualidade de vida em seu território.

**Art. 13** - O Poder Público, com a colaboração da sociedade implementará Política específica para promover o turismo, através de um Plano Municipal de Desenvolvimento do Turismo, criando condições para a continuidade de ações dos governos que se sucederem visando alcançar no médio e longo prazo o incremento e o desenvolvimento consistente da atividade turística no Município de Guarapari.

**Art. 14** - A Política Municipal de Turismo, a ser exercida em caráter prioritário pelo



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Município, através do Conselho Municipal de Turismo - COMTUR, compreende todas as iniciativas ligadas à indústria do turismo, sejam originárias do setor privado ou público, isoladas ou coordenadas entre si, desde que reconhecido seu interesse para o desenvolvimento econômico, social, cultural e ambiental do Município.

**CAPÍTULO IV**

**DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DE BENS NATURAIS E CULTURAIS**

**Art. 15** - A Política de Proteção de Bens Naturais e Culturais tem por objetivo garantir e disciplinar as ações necessárias para a preservação, conservação e recuperação do ambiente natural, bem como do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, segundo as suas especificidades, mediante o atendimento dos objetivos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 16** – As ações voltadas para a proteção dos bens naturais têm a finalidade de valorizar, proteger, preservar e divulgar o patrimônio natural local, assegurando a manutenção da biodiversidade, dos ecossistemas terrestres e marinhos, das formações naturais singulares que compõem as paisagens notáveis da região, entre outros recursos oferecidos pela natureza.

**Art. 17** – As ações voltadas para a proteção dos bens culturais têm a finalidade de assegurar a proteção das expressões material e imaterial da sociedade, tomadas individualmente ou em conjunto, quando façam referência à identidade, à ação, ou a memória dos diferentes grupos que a compõem.

§ 1º - Patrimônio material são todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

§ 2º - Patrimônio imaterial são todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

**Art. 18** – O desenvolvimento da política de proteção de bens naturais e culturais, que constituem o patrimônio natural, histórico, social e afetivo da cidade de Guarapari, deverá observar as seguintes diretrizes:





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – preservar a diversidade natural e cultural, fortalecer a cidadania e garantir a efetiva participação da população na defesa e preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural local;

II – compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental e cultural, reforçando os laços identitários e a qualidade de vida local;

III – promover a valorização iconográfica de locais e monumentos culturais dentro do município, estimulando o uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

IV - garantir a manutenção da biodiversidade e dos bancos genéticos;

V - promover a educação ambiental e o desenvolvimento cultural;

VI - promover o aprimoramento dos mecanismos de proteção e instrumentos compensatórios voltados para aqueles que se dispuserem a assumir encargos de preservação ambiental ou do patrimônio cultural.

**SEÇÃO I**

**DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS**

**Art. 19** - Visando promover o desenvolvimento equilibrado do território municipal, a proteção do patrimônio ambiental e preservação dos seus recursos naturais, a Administração Municipal e os demais agentes de transformação do território deverão pautar as suas ações nos princípios e objetivos gerais desta Lei e demais regulamentos específicos que dispõem sobre a proteção e desenvolvimento sócio-ambiental no Município.

**Art. 20** - A política de proteção do patrimônio ambiental e de preservação dos recursos naturais do Município deverá se pautar nas seguintes diretrizes:

I - valorizar, proteger, preservar e divulgar o patrimônio natural local, tornando-o reconhecido pelos cidadãos, e viabilizando a sua apropriação efetiva pela cidade;

II - promover o acesso da população às informações relativas ao patrimônio natural do Município e incentivar a realização de estudos específicos sobre os recursos naturais locais, florestais, florísticos, faunísticos, etc., e sua disponibilização em escolas, museus e bibliotecas;

III - promover a educação ambiental como instrumento de ampliação do conhecimento coletivo e formação de consciência ecológica visando incentivar a defesa do meio ambiente e participação nas políticas públicas ambientais, integradas com as



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

demais políticas setoriais;

IV - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

V – viabilizar a gestão democrática das áreas de interesse ambiental com a ampliação, recuperação e monitoramento das áreas verdes do Município;

VI - garantir a preservação das áreas de proteção e recuperação dos mananciais, dos remanescentes de Mata Atlântica e das unidades de conservação;

VII - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

VIII – viabilizar a criação de parques intra e extra-urbanos, com a preservação de remanescentes florestais e formações secundárias pré-existentes, fazendo a recomposição intensiva da vegetação nas áreas degradadas;

IX - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;

X – realizar o controle e redução dos níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;

XI - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XII – desenvolver programas específicos voltados para a proteção, recuperação e preservação dos recursos hídricos;

XIII – viabilizar a melhoria da qualidade das águas correntes e dormentes através de programas específicos de despoluição e saneamento ambiental integrado;

XIV – proteger e fiscalizar a preservação das falésias, das dunas e restingas, dos mangues, alagados, concheiros e demais formações estuarinas típicas da região litorânea;

XV – promover a recuperação e preservação da balneabilidade das praias, rios e lagoas costeiras, típicas da região litorânea do Município;

XVI - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;

XVII – estimular o uso de fontes de energia renováveis e com menor potencial poluidor.

**SEÇÃO II**

**DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO**

**Art. 21** - O conjunto dos bens públicos e privados, móveis ou imóveis, tombados ou



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

de interesse cultural, que testemunham a memória histórica, arquitetônica, cultural ou afetiva, localizados no município de Guarapari, constituem o seu patrimônio cultural e estarão sujeitos a critérios especiais de uso e ocupação destinados à sua proteção.

§ 1º - Consideram-se bens tombados, aqueles inscritos nos livros do Tombo Municipal, Estadual e Federal e os acervos que vierem a integrar os já registrados, após o processo de tombamento, nos termos da Lei.

§ 2º - Consideram-se bens declarados de interesse cultural, aqueles que, embora não tenham sido tombados, apresentam valores de interesse do patrimônio cultural de Guarapari.

**Art. 22** - Visando garantir a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, a Administração Municipal desenvolverá ações específicas voltadas para este setor, cujos procedimentos e instrumentos legais serão regulamentados por ato específico do Poder Público Municipal.

**Art. 23** - As ações do Poder Público Municipal, voltadas especificamente para a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, deverão se pautar pelos seguintes objetivos:

I - valorizar, proteger, preservar e divulgar o patrimônio histórico e cultural local, tornando-o reconhecido pelos cidadãos e viabilizando a sua apropriação efetiva pela cidade;

II - promover o desenvolvimento de projetos e monitoramento das questões relativas ao patrimônio cultural por meio de incentivos e apoio direto aos estudos e pesquisas sobre a história e o patrimônio local;

III - viabilizar o uso sustentável do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município para desenvolver o seu potencial turístico;

IV - estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

V - promover a participação e o acesso da população às informações relativas ao patrimônio cultural do Município, proporcionando eventos culturais e oportunidades de estudos específicos em escolas, museus e bibliotecas,

VI - ampliar e estabelecer formas de participação da iniciativa privada, em empreendimentos de interesse público voltados para a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

VII - promover e executar projetos de recuperação de edifícios, logradouros e sítios de valor histórico, tombado ou de interesse cultural, acionando instrumentos e mecanismos



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

que possibilitem o seu uso e ocupação efetiva, diretamente ou em parceria com a iniciativa privada, condicionada sempre à preservação e proteção do local.

VIII – compatibilizar a localização das atividades e o uso do solo com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

IX - disciplinar o uso da comunicação visual nos bens de patrimônio e locais considerados de interesse cultural;

X - considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território e regulamentação dos critérios de ocupação do solo;

XI – Preservar visuais significativos dos monumentos e as paisagens notáveis, estabelecendo restrições para as construções edilícias e localização de engenhos de publicidade, bem como incentivos voltados para as ações de proteção e preservação da paisagem natural e construída;

**CAPÍTULO V**  
**DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO**

**Art. 24** - Para fins desta lei entende-se por saneamento ambiental os serviços de:

- I – abastecimento d'água;
- II – esgotamento sanitário;
- III – recolhimento de resíduos sólidos;
- IV – drenagem pluvial.

**Art. 25** - A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e da reutilização das águas, do incentivo às construções sustentáveis e universalmente acessíveis no processo de desenvolvimento e ocupação do território do Município.

Parágrafo único - as edificações em que sejam implantados telhados verdes e/ou sistemas de coleta seletiva de resíduos sólidos receberão incentivos fiscais de acordo com o previsto nesta lei.

**Art. 26** - As ações e serviços de saneamento ambiental deverão atender aos princípios de universalidade, equidade, integralidade, intersetorialidade e gestão pública, promovendo no Município a distribuição espacial equilibrada e a apropriação dos serviços públicos e



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

dos equipamentos urbanos de forma socialmente justa e equilibrada.

**Parágrafo único** - As políticas de saneamento priorizarão planos, programas e projetos que visem à ampliação de saneamento nas áreas menos infraestruturadas, ocupadas predominantemente por população de baixa renda.

**CAPÍTULO VI  
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Art. 27** - A Política Municipal de Habitação observará as seguintes diretrizes:

I - viabilizar o acesso ao solo urbano e à moradia, especialmente para população de baixa renda.

II - instituir canais de participação popular, tanto na gestão da política habitacional como nas diversas etapas de desenvolvimento dos programas, passando pela concepção, decisão dos critérios de atendimento às demandas, implementação e avaliação pós-ocupação;

III - garantir recursos necessários à execução de estudos e programas, buscando apoio junto aos órgãos estaduais, federais e internacionais, através do processo de discussão do orçamento municipal e por outras formas alternativas de provimento de meios e recursos;

IV - incentivar a iniciativa privada a se envolver na construção de unidades habitacionais para a população de baixa renda;

V - promover a participação de instituições de pesquisa e de ensino, firmando convênios, com o objetivo de produzir conhecimentos técnicos e sociais aplicáveis à produção de moradia, sistematizar as experiências e transferir conhecimentos básicos aos órgãos municipais e à população em geral;

VI - assegurar o direito à arquitetura de qualidade nos programas de habitação popular;

VII - rever as legislações de edificações com relação à habitação de interesse social, visando diminuir exigências burocráticas individuais e aperfeiçoar as que se referem à qualidade de vida coletiva urbana;

VIII - rever as disposições sobre infrações e penas, propiciando à fiscalização municipal a concretização de ações rápidas e enérgicas na busca da melhoria da qualidade de vida coletiva urbana e do controle efetivo sobre os processos de degradação do meio



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

físico-ambiental.

**SEÇÃO I  
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA HABITACIONAL**

**Art. 28** - São instrumentos para a execução da Política Municipal de Habitação:

I - Conselho Municipal de Habitação, órgão colegiado que tem a finalidade de assegurar a participação da comunidade na elaboração e implementação de programas habitacionais de interesse social, constituindo um canal institucional de participação popular;

II - Fundo Municipal de Habitação, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro necessário à consecução da política habitacional de interesse social, priorizando principalmente a população de baixa renda, cujos recursos serão aplicados conforme as prioridades definidas pelo Conselho Municipal de Habitação;

III - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, que constituem áreas delimitadas do território municipal com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinada primordialmente à implantação de programas e projetos habitacionais de interesse social, cujos objetivos principais são: recuperar áreas degradadas, corrigir situações de risco ocasionadas por ocupações de forma irregular, estabelecendo condições mínimas de habitabilidade; induzir a ocupação dos vazios urbanos de modo a ampliar a oferta de terra para a moradia; incorporar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda já existentes; fixar a população residente, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrente da valorização jurídica e urbanística;

IV - Operações Urbanas Consorciadas.

**CAPÍTULO VII  
DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE**

**Art. 29** - O atendimento das necessidades municipais de comunicação física e transportes para viabilizar os deslocamentos de bens e pessoas, tanto internamente quanto externamente ao seu próprio território, bem como a garantia de acesso universal dos cidadãos aos diversos lugares de trabalho, compras, lazer, etc., na vivência cotidiana da cidade.

**Art. 30** - As ações de promoção da mobilidade e acessibilidade por parte do Poder



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Público e pela iniciativa privada deverão buscar, entre outros aspectos, a inserção regional do município de Guarapari, a integração entre as partes das áreas rural e urbana do seu território, a articulação entre suas frações urbanas, a garantia da circulação pelos diversos meios, a comodidade dos pedestres e a qualidade dos transportes públicos e dos espaços de permanência, respeitando, desse modo, as necessidades decorrentes do processo de desenvolvimento das atividades econômicas e sociais locais e, sobretudo, o direito do cidadão à mobilidade e acessibilidade universal.

**Art. 31** - O Sistema Viário Básico Municipal será composto por vias segundo a seguinte hierarquia de operação:

- I - rodovia federal;
- II - rodovias estaduais;
- III - estradas municipais;
- IV - vias arteriais;
- V - vias principais;
- VI - vias coletoras; e
- VII - vias locais.

§ 1º - A hierarquização das vias existentes ou a construir é aquela constante no Anexo 02 – Sistema Viário Básico de Guarapari, parte integrante desta Lei.

§ 2º – As características estruturais e o perfil transversal das diversas categorias hierárquicas são aqueles constantes no Anexo 03 – Características Físicas da Rede Viária Básica e Anexo 04 – Seções Transversais das Vias, partes integrantes desta Lei.

**Art. 32** - A implementação da política municipal de mobilidade e acessibilidade terá como instrumento básico o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**TÍTULO III  
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO TERRITÓRIO E DO SISTEMA MUNICIPAL DE  
PLANEJAMENTO**

**CAPÍTULO I  
DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO  
DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 33** - O Processo Municipal de Planejamento e Gestão dar-se-á de forma integrada, contínua e permanente, em atendimento ao Plano Diretor do Município, através do Sistema Municipal de Planejamento - SMP, ouvidos os Conselhos Municipais e demais instituições da sociedade civil, através do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, ou outra que venha a ser definida como o órgão executivo responsável pela política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial.

Parágrafo único – As propostas de alteração do Plano Diretor do Município, antes de serem encaminhados a Câmara Municipal, deverão ser apreciadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG.

**SEÇÃO I  
DA GESTÃO TERRITORIAL PARTICIPATIVA**

**Art. 34** - Para garantir a gestão democrática do território do Município de Guarapari serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos, conforme Art. 48 da Lei 10.257/2001:

I - os órgãos colegiados de política de desenvolvimento territorial urbano e rural, bem como aqueles relacionados com as demais políticas setoriais;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse do desenvolvimento municipal no âmbito territorial urbano e rural;

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial;

V - referendo popular e plebiscito.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**SUBSEÇÃO I**

**DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NOS ORGÃOS COLEGIADOS**

**Art. 35** – Na formação e funcionamento de todos os conselhos e órgãos de representação de caráter consultivo e/ou deliberativo sobre questões relativas ao planejamento e desenvolvimento do Município será assegurado obrigatoriamente, pelo Poder Público, a participação de representantes indicados pelas associações de moradores e demais entidades de representação dos interesses comunitários, constituídas de forma legal, em dia com suas obrigações e reconhecidas coletivamente no âmbito do Município.

**SUBSEÇÃO II**

**DA INICIATIVA POPULAR NA ELABORAÇÃO DE LEIS, PLANOS, PROGRAMAS E  
PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.**

**Art. 36** – Nos termos do parágrafo primeiro do Art. 12 da Lei Orgânica Municipal, fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Parágrafo único** – Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano será necessária a manifestação de pelo menos 1% (um por cento) dos eleitores do município, região ou bairros, dependendo da área de influência das iniciativas propostas.

**SUBSEÇÃO III**

**DA AUDIÊNCIA, DEBATES E CONSULTA PÚBLICA**

**Art. 37** – O Poder Público Municipal deverá incluir obrigatoriamente a realização de debates, audiências e consultas públicas para a aprovação das propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e orçamento anual, bem como as ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana, de interesse dos cidadãos, direta ou indiretamente atingidos pela decisão administrativa.

**Art. 38** - A Audiência Pública é uma instância de discussão onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana, de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, sendo os mesmos convidados a exercerem o direito à informação e o direito de manifestação sobre estes mesmos projetos.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único** - A Audiência Pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato de aprovação, nos casos de Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV.

**Art. 39** - O Debate é uma instância de discussão onde a administração pública disponibiliza de forma equânime, tempo e ferramentas para a exposição de pensamentos divergentes sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos.

**Parágrafo Único** - Os Debates poderão ser requeridos em até 15 dias após a realização da audiência pública, pelo CMPDG ou mediante apresentação de requerimento de associações constituídas há mais de um ano, que tenham, dentre suas atribuições, a defesa dos interesses envolvidos na discussão, ou, ainda, por requerimento assinado por, no mínimo, 30% (trinta por cento) do número de participantes da Audiência Pública realizada anteriormente, contendo nome legível e cópia do título de eleitor.

**Art. 40** - A Consulta Pública constitui instância decisiva, onde a Administração Pública, com base nas informações, fatos e argumentações apresentados durante o processo de discussão sobre a questão em causa, tomará decisões vinculadas ao seu resultado.

**Parágrafo Único** – A Consulta Pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato de aprovação, nos casos de Operação Urbana Consorciada.

**Art. 41** – A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que as antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurado o mínimo uma inserção em jornal local ou regional, no site da PMG e a fixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da Prefeitura Municipal.

§ 1º – As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados e, quando realizada em dias úteis, necessariamente após as 18:00 h.

§ 2º – Terá direito a voto todo eleitor do município de Guarapari.

§ 3º - a cada reunião será lavrada transcrição dos pronunciamentos e debates ocorridos, baseada em meio de captação tecnologicamente adequado, que será anexada o processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**SUBSEÇÃO IV  
DO PLEBISCITO E REFERENDO POPULAR**

**Art. 42** – Nos casos específicos de iniciativas a serem tomadas no âmbito da competência municipal, de relevante interesse da cidade e da comunidade local, a soberania popular poderá se manifestar através da realização de Plebiscito ou de Referendo, dependendo da natureza do fato posto em questão e da ação do Poder Público Municipal.

§ 1º – O Plebiscito configura uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

§ 2º – O Referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

**Art. 43** - O Plebiscito e o Referendo poderão ocorrer por iniciativa do Poder Público Municipal ou por meio de iniciativa popular.

§ 1º – A consulta popular de que trata o *caput* será solicitada ou subscrita por, no mínimo, cinco por cento do eleitorado inscrito no Município, com identificação do título eleitoral;

§ 2º – O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão;

§ 3º – O Município solicitará à Justiça Eleitoral que expeça instrução, presida a realização e apure os resultados da consulta popular;

**CAPÍTULO II  
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Art. 44** - O Sistema Municipal de Planejamento configura a instância de planejamento e coordenação do desenvolvimento territorial local e a ele compete promover:

I - o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como a qualidade ambiental do Município e a garantia do bem estar dos seus cidadãos;

II - a participação democrática popular nas decisões afetas ao planejamento e desenvolvimento local;

III - a revisão do Plano Diretor do Município sempre que necessário;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IV - a atualização e divulgação das informações de interesse do Município;

V - a coordenação e integração do Plano de Ação da Administração e das Leis do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual.

**Art. 45** - São componentes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial do Município de Guarapari:

I - o órgão executivo responsável pela política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial;

II - o Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG;

III - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;

IV - o Sistema Municipal de Informações de Guarapari – SMIG.

**SEÇÃO I**

**DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI**

**Art. 46** - O Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari (CMPDG), colegiado consultivo e deliberativo, composto por 24 (vinte e quatro) membros, sendo 8 (oito) representantes do Poder Público, 8 (oito) dos diversos setores da economia do município e 8 (oito) representantes da sociedade civil organizada, tem como atribuição geral o apoio à política de desenvolvimento e ordenamento territorial e a implementação e monitoramento Plano Diretor Municipal de Guarapari.

**Art. 47** - O CMPDG será presidido pelo titular da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural – SEMPRAD ou seu representante, e terá a seguinte composição:

I – Oito representantes titulares e suplentes do Poder Público, para cada entidade nomeada:

a) Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Rural e Urbano - SEMPRAD;

b) Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Turismo - SECTUR;

c) Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA;

d) Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Expansão Econômica- SEDEC;

e) Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos - SEMOP;

f) Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Expansão Rural - SEMAPER;

g) Procuradoria Geral do Município - PGM;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

h) Câmara Municipal de Guarapari.

II – Oito representantes titulares e suplentes dos diversos setores da economia do município, para cada entidade nomeada:

- a) Construção civil;
- b) Indústria;
- c) Comércio;
- d) Entidades de Ensino Técnico ou Superior;
- e) Concessionárias de serviços públicos;
- f) Hotelaria e Turismo;
- g) Serviços e Transportes/Logística;
- h) Agronegócio.

III – Oito representantes titulares e suplentes de entidade de usuários do espaço urbano/rural (associações de moradores, movimentos populares e demais entidades da sociedade civil organizada).

- a) Associações de Moradores das áreas Rurais;
- b) Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;
- c) Representante das Associações Comunitárias da Região Administrativa Centro-sul ;
- d) OAB;
- e) CREA;
- f) CRECI ou Associação de Corretores;
- g) Representante de entidades ligadas às ações de Filantropia;
- h) Representante Associações Comunitárias da Região Administrativa Centro-Norte.

§ 1º - O mandato dos membros do CMPDG será de dois anos, com exceção daqueles arrolados no inciso I deste artigo.

§ 2º – No caso das representações previstas nos incisos II e III poderá ser instituído um sistema de rodízio para possibilitar que mais de uma entidade representativa de um mesmo setor possa participar do Conselho, renovando suas representações a cada mandato.

§ 3º - Poderá o CMDPG instituir a formação de Câmaras Temáticas compostas por Conselheiros e especialistas para o tratamento de questões específicas que necessitem aprofundamento técnico.

§ 4º – Os representantes das entidades ou associações constantes dos incisos II



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

e III devem ser indicados pelas respectivas associações e entidades, bem como seus respectivos suplentes.

**Art. 48 - São atribuições do CMPDG:**

- I - elaborar o seu regimento interno e instituir a formação de Câmaras Temáticas;
- II - acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal de Guarapari, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- III - acompanhar a execução dos planos, programas e projetos de interesse do desenvolvimento territorial, inclusive planos setoriais;
- IV - analisar e deliberar sobre questões relativas aos limites de zonas, redefinição e instituição de novas ZEIS, alterações de classificações de vias, projetos de alinhamentos, enquadramento de atividades não previstas nesta Lei;
- V - discutir e propor soluções sobre omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- VI - apreciar projetos de lei de interesse da política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial, antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- VII - apreciar os atos relativos à identificação e tombamento de edificações, sítios e paisagens de interesse de preservação;
- VIII - discutir e aprovar parâmetros urbanísticos e delimitações de áreas para programas e empreendimentos habitacionais de interesse social;
- IX - definir parâmetros urbanísticos e apreciar projetos de ocupação urbana;
- X - avaliar e apreciar os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, a partir de parecer técnico do órgão gestor da política urbana;
- XI - indicar diretrizes e prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, acompanhar e fazer cumprir sua aplicação e operacionalização;
- XII - monitorar, quando houver, a aplicação da outorga onerosa, da transferência do direito de construir e do parcelamento e uso compulsórios e das operações urbanas consorciadas;
- XIII - apreciar e acompanhar projetos de melhorias e intervenção urbanas, as operações urbanas consorciadas; os planos e projetos propostos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT,
- XIV – acompanhar o cumprimento das medidas mitigadoras previstas nos EIV;
- XV - solicitar a realização de audiências e debates públicos.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**SEÇÃO II**

**DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 49** - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU tem por finalidade promover infraestrutura e equipamentos urbanos para o desenvolvimento da cidade, para programas habitacionais e fundiários, para a preservação e valorização de elementos de interesse histórico, cultural e paisagístico, promoção de espaços públicos de apoio ao turismo, lazer e esportes, sistema de informações e acompanhamento da dinâmica urbana do Município de Guarapari, bem como subsidiar ações e funcionamento do CMPDG e da SEMPRAD.

**Art. 50** - A SEMPRAD e o CMPDG serão responsáveis pela gestão do FMDU, cabendo-lhe indicar as diretrizes e prioridades para a sua utilização com o respectivo planejamento das ações, bem como dirimir dúvidas sobre sua aplicação.

**Art. 51** - São recursos exclusivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- III - receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta Lei;
- IV - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

**SEÇÃO III**

**DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS**

**Art. 52** - A criação e implantação do Sistema Municipal de Informações Territoriais - SMIT, no âmbito da Administração Municipal tem a finalidade de garantir a gestão democrática e participativa do município de Guarapari, a democratização do acesso e publicização das informações de interesse público, na forma preconizada pelo inciso XXXIII do Art. 5º da Constituição Federal do Brasil e Art. 43 da Lei nº 10.257 de 10/07/2001, Estatuto da Cidade.

**Art. 53** - O Sistema Municipal de Informações Territoriais - SMIT - tem como objetivo coletar, sistematizar e processar informações para apoiar o desenvolvimento das políticas públicas e a gestão democrática do Município, no planejamento, implementação, monitoramento e avaliação da gestão territorial, devendo reunir e manter atualizadas:



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

- I - os dados referentes à implementação do Plano Diretor;
- II - os dados e indicadores físico-territoriais, econômicos e sociais referentes ao Município de Guarapari;
- III - a cartografia e dados geo-referenciados do Município;
- IV - as análises técnicas realizadas no âmbito do Governo Municipal e de outras instâncias, e de prestadoras de serviços técnicos;
- V - os dados do orçamento municipal e do orçamento participativo;
- VI - a Planta de Valores do Cadastro Imobiliário municipal;
- VII - a legislação referente ao desenvolvimento das atividades urbanas e uso e ocupação do solo, tais como, Código Tributário, Código de Posturas, Código de Obras e Plano Diretor Municipal.

**TÍTULO IV  
DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I  
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**Art. 54** - O território municipal será ordenado para atender as funções econômicas e sociais da cidade, nos termos do inciso XXIII do Art. 5º da Constituição Federal, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano e rural com o uso e a ocupação do solo, suas condições ambientais, a oferta de transporte coletivo, de saneamento básico, demais serviços urbanos e aspectos inerentes ao cumprimento da função social da propriedade.

**SEÇÃO I  
DOS LIMITES DISTRITAIS E DO PERÍMETRO URBANO**

**Art. 55** - O território do Município de Guarapari, formado pelos distritos de Todos os Santos, Rio Calçado e o distrito Sede de Guarapari, subdivide-se pelo Perímetro Urbano em Área Urbana e Área Rural.

**Parágrafo Único** - Os limites do território e a divisão dos distritos que formam o Município de Guarapari se configuram conforme o Anexo 01 - Limites do Município e Distritos de Guarapari, elaborada com base nos Mapas Cartográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e que constitui parte integrante desta Lei.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 56** - O Perímetro Urbano configura-se pelo polígono que separa a área do Município destinada às atividades urbanas, chamada de Área Urbana, da área destinada às atividades rurais, chamada de Área Rural, cujo formato é demarcado entre os limites municipais e a faixa costeira, conforme Mapa Anexo 01 desta Lei.

**Parágrafo Único** - Os limites dos Bairros nos Perímetros Urbanos do município de Guarapari são definidos em Lei Específica com Mapa e respectivo memorial descritivo georreferenciado.

**SEÇÃO II**  
**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 57** - Para o planejamento do uso e ocupação do solo, o território do Município fica dividido em:

- I - Macrozona Urbana
- II - Macrozona de Transição;
- III - Macrozona de Proteção Natural;
- IV - Macrozona de Uso Extrativista e Rural.

**Parágrafo Único** - Os limites das macrozonas referidas neste artigo estão delimitadas nos mapas constantes do Anexo 05 – Macrozoneamento do Município de Guarapari, que são partes integrantes desta Lei.

**Art. 58** – A **Macrozona Urbana** é formada pelas porções do território do Município apropriadas pelo uso e pela ocupação do solo voltados, predominantemente, para o desenvolvimento das funções urbanas, definidas a partir das áreas já urbanizadas e/ou ocupadas, respeitadas as atividades permitidas e as restrições constantes na legislação.

**Art. 59** – A **Macrozona de Transição** é formada pelas porções do território do Município situadas dentro dos limites do perímetro urbano, cuja extensão se define entre os limites determinados por uma linha a 1Km além da BR-101 e pelas divisas com os municípios de Anchieta e de Vila Velha, onde predominam as atividades Industriais e de Logística e nas quais a ocupação urbana está condicionada ao provimento de infraestrutura urbana e de equipamentos sócio-comunitários.

**Art. 60** – A **Macrozona de Proteção Natural** é formada pelas porções do território do Município, dotadas de ecossistemas e recursos naturais significativos, objetos de proteção integral e que se configuram como impróprias à ocupação urbana, bem como pelas



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

porções territoriais dotadas de elementos naturais e/ou paisagísticos significativos ou ainda de fragilidade ambiental, objetos de regulamentações, políticas e programas de resguardo, recuperação ou valorização, afim de adequá-las à ocupação urbana controlada e à consolidação de ambientes turísticos.

**Art. 61** – A **Macrozona de Uso Extrativista e Rural** é formada pelas porções do território do Município, localizadas fora dos Perímetros Urbanos, nas quais predominam as atividades agrícolas, pastoris, extrativistas, agro-turísticas e eco-turísticas.

**CAPÍTULO II**  
**DO ZONEAMENTO DA ÁREA RURAL**

**Art. 62** - A Área Rural será predominantemente destinada às atividades produtivas voltadas para a agricultura, a pecuária, a silvicultura e extração vegetal, a exploração mineral, às atividades agroindustriais, agro-turísticas e eco-turísticas, e às atividades de moradia rural.

**Art. 63** – O Zoneamento da Área Rural será constituído de:

I - Núcleos urbanos de povoação nos distritos e outros povoamentos ou comunidades isolados na área rural com perímetros urbanos, regras gerais de uso, ocupação e de parcelamento do solo para as finalidades gerais de expansão como chácaras turísticas e manutenção das atividades de moradia, comércio e prestação de serviços, conforme ZOT Zona de Ocupação Turística na área rural, conforme Tabela de controle Urbanístico - Tabela 08.

II – Áreas rurais de uso para atividades agrícolas ou de agro-turismo, caracterizadas como Zona Agropastoril - ZAP,

III - Áreas de interesse para preservação ambiental e sítios frágeis com ocorrências de erosão e assoreamento;

IV - zonas específicas onde se poderá admitir a implantação de atividades relacionadas com a exploração de rochas ornamentais e demais recursos minerais, considerando os impactos sobre o meio ambiente e a paisagem, bem como as condições adequadas de processamento e escoamento da produção de modo a não comprometer a integridade dos recursos naturais presentes junto a futuras áreas de exploração.

§ 1º – O Zoneamento da Área Rural em seus núcleos urbanos das comunidades definirá as áreas suscetíveis de implantação de empreendimentos turísticos, bem como



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

condomínios por unidades autônomas, constituídos por sítios de recreio, na forma como dispõe o Capítulo III e IV do Título V, desta Lei.

§ 2º – Os empreendimentos de agroindústria e agroturismo nas Zonas Rurais, em áreas acima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), nas Zonas Agropastoris – ZAP, serão aprovados e licenciados com base em índices urbanísticos definidos em parecer técnico da SEMPRAD e aprovados em Resolução pelo CMPDG.

**DAS ZONAS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA**

**Art. 64** - As Zonas Ocupação Turística – ZOT, definidas com perímetros urbanos no interior da Macrozona Rural, são constituídas pelas áreas localizadas no interior do perímetro da zona rural cuja vocação é predominantemente voltada para finalidades de turismo, lazer e outras atividades que configuram o uso extensivo do solo. Estas zonas estão localizadas nas localidades de Buenos Aires, Cachoeirinha, Boa Esperança (Rota da Ferradura) Iguape, Todos os Santos, Santa Rita e Santa Luzia, São Miguel, Cabeça Quebrada, Rio Caiçado e São Felix.

**CAPÍTULO III  
DO ZONEAMENTO DA ÀREA URBANA**

**Art. 65** - O zoneamento urbanístico compreende as normas destinadas a regular o uso e a ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdivide as Macrozonas definidas na área urbana do município, tendo como objetivos:

I - Estabelecer as condições para fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, tendo em vista o estado da urbanização, as condições de implantação da infraestrutura de saneamento básico, do sistema viário e do meio físico;

II – Consolidar o processo de ocupação das áreas já urbanizadas, promovendo o adensamento e a otimização da utilização da infraestrutura básica instalada e evitando a expansão desnecessária da malha urbana;

III – Estabelecer a diretrizes específicas para futuros parcelamentos de modo contíguo às áreas já urbanizadas dentro de cada zona de uso, de modo a evitar a formação de vazios urbanos e a extensão desnecessária das redes de infraestrutura urbana;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IV - Atribuir parâmetros de uso e ocupação do solo para as zonas de modo a obter densidades equilibradas de acordo com a infraestrutura básica instalada e as condições sócio-físicas da urbanização.

**Art. 66** - Para fins de regulamentação do uso e ocupação do solo urbano as zonas urbanas classificam-se em:

- I - Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;
- II - Zonas de Uso Residencial - ZUR;
- III – Zonas de Uso Turístico - ZUT;
- IV - Zona Central - ZC;
- V– Zona de Uso Industrial e Logística – ZUIL;
- VI – Zona de Ocupação Turística – ZOT;
- VII – Zona Especial Interesse Turístico– ZEIT;
- VIII – Zona de Equipamentos Especiais -ZEE;
- IX – Zona Especial de Interesse Social- ZEIS.

§ 1º - A localização e os limites das zonas instituídas para as áreas urbanas do município de Guarapari são aqueles constantes dos mapas integrantes do Anexo 06 desta Lei.

§ 2º - Os limites entre as zonas de uso definem-se pelas vias e pelas divisas dos terrenos que formam as quadras dos loteamentos e/ou as glebas ainda não parceladas.

§ 3º - No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este será definido pelo eixo da via.

§ 4º - Quando o limite de zonas não for definido por uma via de circulação, e sua projeção se estender para além da mesma, será considerado como limite a linha formada pelas divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 5º - Quando os limites entre as zonas não forem definidos por vias de circulação, estes poderão ser ajustados, desde que venha a ser verificado por meio de estudo técnico a necessidade de tal procedimento, com vistas a obter melhor precisão, adequação ao sítio em função de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, assim como sua adequação às divisas dos imóveis e ao sistema viário.

§ 6º - Os ajustes de limites, a que se refere o parágrafo 5.º deste artigo, serão efetuados por ato do Executivo Municipal, precedidos por aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 67** - Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

**Art. 68** - Os proprietários de lotes que possuam testadas para logradouros situados em zoneamentos diversos poderão optar pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação de apenas um desses zoneamentos.

**SEÇÃO I**

**DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA**

**Art. 69** - As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) são aquelas definidas a partir da Macrozona de Proteção Natural, configurando as áreas específicas de interesse ambiental onde se deseja instituir a preservação ou conservação de recursos naturais e paisagísticos, do patrimônio ambiental, histórico e cultural, bem como o desenvolvimento de atividades sustentáveis, segundo diferentes graus de proteção, conforme as características naturais, culturais e paisagísticas de cada local e a ocorrência de elementos de interesse para proteção e ou manejo ambiental para comportar usos e formas de ocupação do solo adequada.

**Art. 70** - São objetivos das Zonas de Proteção Ambiental:

I - Proteger os ecossistemas e recursos naturais, bem como o patrimônio cultural, com o condicionamento da ocupação do espaço urbano.

II - Estabelecer condições para recuperação de ecossistemas que se encontrem degradados em função do processo de urbanização e outras ações antrópicas;

III - Incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando o processo de urbanização com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis com a conservação de ecossistemas, dos recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;

IV - Garantir a preservação de praias, ilhas e pontões rochosos da costa marítima, oferecendo condições para franquear ou controlar acessos, conforme a natureza de cada local e os objetivos implícitos à conservação dos recursos naturais e o seu uso sustentável;

V - Proporcionar condições para a instauração de espaços propícios ao desenvolvimento de atividades voltadas para a recreação, educação ambiental e o desenvolvimento de turismo sustentável;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

VI - Controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;

VII - Proteger a diversidade natural, conservar os recursos hídricos, assegurar a qualidade ambiental, conservar as belezas cênicas e preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais que ocorrem no território municipal;

**Art. 71** - A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) configura-se conforme o que segue:

I - **ZPA 01** – definem as áreas destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais caracterizados como áreas de Preservação Permanente - APP, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso direto e indireto dos recursos naturais, sob condições reguladas de modo a evitar dano ou destruição dos mesmos, respeitando-se os usos e zoneamento estabelecidos em seus respectivos planos de manejo. A delimitação destas zonas abrangem as áreas protegidas com amparo nas legislações ambientais federal e estadual, especialmente as áreas definidas pelas águas correntes e dormentes, incluindo-se as respectivas faixas de proteção ao longo de suas margens, alagados e mangues, os topos dos morros e encostas de declividade acentuada, remanescentes florestais e demais ecossistemas naturais de especial interesse ambiental, cuja proteção possa ser exigida na forma da lei, bem como as reservas e as unidades de conservação de diversas modalidades, municipal e estadual, legalmente instituídas e outras áreas que obedecem às disposições constantes na Lei nº 12.651 de 25/05/2012, Lei nº 7.803 de 18/07/1989, e as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - **CONAMA**, dentre outras, que definem as áreas de proteção permanente e de relevante interesse público, os ecossistemas naturais a serem protegidos, entre outros aspectos.

II - **ZPA 02** – definem as áreas destinadas à conservação dos ecossistemas naturais e dos ambientes criados, prevendo uso sustentável dos recursos naturais, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, turismo, recreação e esportes, desde que estas atividades não causem danos aos ambientes naturais ou em recuperação.

§ 1º - A delimitação destas zonas de ZPA 02 coincide com as áreas de praias, margens de lagoas, pontões rochosos, dunas e restingas presentes na costa marítima, dentre outros espaços franqueados ao uso de lazer e recreação aberto ao público, cuja utilização mereça cuidados e restrições de modo a assegurar a sua sustentabilidade, a



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

proteção da ambiência e do patrimônio paisagístico e afetivo local.

§ 2º - Nas Unidades de Conservação, os usos definidos pela ZPA 01 deverão respeitar os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

§ 3º - Nos Parques Naturais Municipais, além dos usos definidos pela ZPA 01, é permitida a recreação orientada em áreas previamente destinadas e aquelas identificadas nos respectivos planos de manejo.

§ 4º - Nas ZPA 02 somente serão permitidas a instalação de equipamentos e estruturas permanentes ou a ampliação daqueles já existentes, quando tiverem o objetivo de dar suporte às atividades de recreação, turismo e lazer, sendo que quaisquer outros usos ou intervenções deverão ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**.

**Art. 72** - Integram a Zona de Proteção Ambiental 01 – ZPA 01 as seguintes áreas de preservação especial e permanentes que constituem patrimônios naturais e paisagísticos do Município:

I - As Unidades de Conservação listadas a seguir e aquelas de Proteção Integral que vierem a ser criadas:

- a) Parque Municipal Morro da Pescaria;
- b) Parque Estadual Paulo César Vinha;
- c) Pico do Cruzeiro e Pedra do Oratório;
- d) Reserva de Desenvolvimento Sustentável Concha D'Ostra, incluindo Prainha do Amâncio, Lameirão, Pedra Itapebuçú e Praia da Concha D'Ostra;

II – As Ilhas Fluviais e as ilhas localizadas na plataforma continental do município, especialmente as seguintes:

- a) Ilha do Veado, Ilhas Gaetas, Ilhas de Terra e Ilha de Fora;
- b) Ilha da Ponta;
- c) Arquipélago de Três Ilhas (Ilha Quitongo, Ilha Cambaião, Ilha Guararema, Ilha Leste-Oeste, Ilha das Guachumbas);
- d) Arquipélago de Martim Vaz;
- e) Ilha Francisco Vaz
- f) Ilha da Pesca;
- g) Ilha Acaeira;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- h) Pedra dos Patos;
- i) Ilha Joaninha;
- j) Ilha Escalvada;
- k) Ilha Rasa;
- l) Ilha do Farol;
- m) Ilha da Raposa;

III – Os Rios que banham o Município, suas respectivas nascentes, seus contribuintes e as respectivas faixas de proteção marginais, conforme dispõe a Lei Federal nº 12.651 de 25/05/2012, e a Resolução n.º 303 de 20/03/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – **CONAMA**, e alterações, especialmente os seguintes:

- a) Jaboti;
- b) Meaípe;
- c) Peroção;
- d) Una;
- n) Calçado;
- o) Claro;
- p) Da Prata;
- q) Corindiba
- r) Conceição

IV – As Lagoas existentes no Município, suas respectivas nascentes e cursos dos corpos d'água contribuintes, bem como as respectivas faixas marginais de proteção, conforme dispõe a Lei Federal nº 12.651 de 25/05/2012, e a Resolução n.º 303 de 20/03/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – **CONAMA**, e alterações, especialmente as seguintes:

- a) Lagoa de Caraís;
- b) Lagoa Vermelha ou do Milho;
- c) Lagoa Funda;
- d) Lagoa Maimbá;
- e) Lagoa Aubaia;
- f) Lagoa Nova Guarapari.

V – Os morros de relevante interesse paisagístico e natural especialmente, a Serra da Risca, a Serra Grande, a Serra do Papagaio, o Morro do Oratório, do Sarimoré, da Sela Grande, da Selinha, da Embratel, Tres Pontas, Itaunas, do Barro Branco, do Una e da





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

Pescaria.

VI – As praias, as falésias, as áreas de Mangue, alagados e remanescentes florestais identificados como de interesse de preservação.

§ 1º- Os acidentes geográficos mencionados neste artigo não poderão sofrer qualquer tipo de destruição ou descaracterização sendo vedado a colocação ou construção de quaisquer obstáculos nas vias de acesso aos mesmos, conforme estabelece o Art. 267 da Lei Orgânica do Município.

§ 2º - As áreas que integram a Zona de Proteção Ambiental compreendidas pela descrição acima estão em parte representadas no mapa que integra Anexo 06 – Zoneamento Urbanístico de Guarapari, parte integrante desta Lei.

**Art. 73** - Integram a Zona de Proteção Ambiental 02 as áreas delimitadas pelas áreas livres de domínio público ao longo das praias, lagoas, pontões rochosos, dunas e restingas presentes na costa marítima, conforme delimitação representada nos mapas de zoneamento urbano que integram o Anexo 06 desta Lei.

**SEÇÃO II**

**DAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL - ZUR**

**Art. 74** - As Zonas de Uso Residencial são definidas a partir da Macrozona Urbana, compostas pelas áreas que são infraestruturadas no todo ou em parte, com redes de fornecimento de energia, comunicações e saneamento básico, cujo uso é predominantemente residencial e misto, residencial e não residencial, sendo o uso exclusivo de comércio e serviço admitido com restrições, conforme o grau de impacto que possa gerar na vizinhança de sua localização.

**Art. 75** - As Zonas de Uso Residencial, conforme os limites do uso e ocupação do solo classificam-se em **ZUR 01, ZUR 02, ZUR 03, ZUR 04 e ZUR 05**.

**Art. 76** – A delimitação das Zonas de Uso Residencial tem os seguintes objetivos:

a) controlar o incremento da ocupação urbana compatibilizando o adensamento com a capacidade da infraestrutura urbana instalada;

b) adequar o uso e a ocupação do solo às peculiaridades locais de cada bairro no que se refere ao modelo de parcelamento do solo, ao sistema viário, às características geológicas e pedológicas das áreas parceladas ou a parcelar, à ambiência local, à proteção da paisagem urbana, entre outros;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

c) recuperar para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente do investimento público em cada área específica da cidade.

**SEÇÃO III  
DAS ZONAS DE USO TURÍSTICO - ZUT**

**Art. 77** - As Zonas de Uso Turístico - ZUT, definidas no âmbito da Macrozona Urbana, são compostas pelas áreas situadas próximas aos elementos naturais que funcionam como atrativos turísticos, especialmente as praias, sendo definidas onde se busca incentivar o incremento de equipamentos e serviços de apoio ao desenvolvimento do turismo, em detrimento da atividade exclusivamente residencial, unifamiliar ou multifamiliar.

**Art. 78** – As Zonas de Uso Turístico, conforme os limites do uso e ocupação do solo classificam-se em: **ZUT 01, ZUT 02 e ZUT 03.**

**Art. 79** – A delimitação das Zonas de Uso Turístico tem os seguintes objetivos:

a) adequar o uso e ocupação do solo às características da urbanização, considerando o padrão de parcelamento do solo, a infraestrutura urbana instalada, condicionantes bioclimáticos, entre outros;

b) estimular a localização de equipamentos, estabelecimentos de comércio e serviços voltados para o apoio e incremento da atividade turística local, viabilizando condições favoráveis para a instalação de bares, restaurantes, hotéis, apart-hotéis e assemelhados próximos às praias.

c) uso preferencialmente residencial, uso misto, comércio e serviço, voltado para o apoio e desenvolvimento turístico local;

d) Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana e a ambiência geral das praias.

**Parágrafo Único** – Na Zona de Uso Turístico 02 - **ZUT 02** as edificações residenciais multifamiliares devem ter a soma privativa de cada unidade habitacional e sua respectiva fração ideal das áreas comuns correspondente ao mínimo de 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

**SEÇÃO V  
DAS ZONA CENTRAL - ZC**

**Art. 80** – A Zona Central – ZC, definida no âmbito da Macrozona Urbana, é composta



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

pelas áreas localizadas na região central da cidade, totalmente infra-estruturadas com redes de fornecimento de energia, comunicações e saneamento básico, cujo uso está predominantemente voltado para as atividades de natureza central no que se refere à prestação de serviços e tipologia de comércio, mesclado com o uso residencial e misto, residencial e não residencial, com grau elevado de adensamento e impacto sobre o sistema local de transporte e tráfego de veículos.

**Art. 81** – A Zona Central é delimitada com os seguintes objetivos:

a) adequar o uso e a ocupação do solo às condições de adensamento e capacidade de suporte da infraestrutura instalada, especialmente do sistema viário na área central da cidade;

b) melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário;

c) induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas que visam promover a renovação e a ampliação da oferta dos espaços de uso público, viabilizar melhores condições de circulação urbana, diversificação e incremento de novas atividades na região central da cidade;

d) Estimular a participação da iniciativa privada nos empreendimentos de interesse público, voltados para viabilização de intervenções urbanísticas de melhoria da região central da cidade.

e) Recuperar para a coletividade, parte da valorização imobiliária decorrente do investimento público.

**SEÇÃO VI**

**DA ZONA DE USO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO - ZUIL**

**Art. 82** – A Zona de Uso Industrial e Logístico – **ZUIL**, definida no âmbito da Macrozona de Urbana de Transição, é constituída pelas áreas localizadas entre a Rodovia do Sol – Contorno e a BR-101, no extremo sul do município, fazendo divisa com o município de Anchieta, onde se buscará direcionar a localização dos empreendimentos de natureza eminentemente industrial, de serviços e logística oferecendo condições especiais de oferta de terrenos e infraestrutura adequada para abrigar investimentos voltados para construções de instalações produtivas de tipologia e porte diversos.

**Parágrafo Único** – Na Zona de Uso Industrial e Logística serão estabelecidas restrições quanto à localização de outros usos de natureza residencial, comercial ou de serviços que possam vir a ocasionar conflitos imediatos ou futuros com os usos regulamentados para o local.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**SEÇÃO VII  
DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 83** – As Zonas Especiais podem estar situadas no âmbito de qualquer umas das Macrozonas definidas para a área urbana e, para efeitos de regulamentação quanto à sua finalidade, subdividem-se em Zona Especial de Interesse Turístico - **ZEIT**, Zona Especial de Interesse Social – **ZEIS**, Zona Especial de Equipamentos - **ZEE** e Zona Ocupação Turística – **ZOT**.

**SUBSEÇÃO I  
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO - ZEIT**

**Art. 84** – As Zonas Especiais de Interesse Turístico – **ZEIT** são definidas pelas áreas livres ou apenas parcialmente ocupadas, cuja localização apresenta relevante interesse para a implantação de empreendimentos voltados para apoio e/ou exploração turística de natureza variada, conforme parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 08.

**§ 1º** - Às Zonas Especiais de Interesse Turístico – **ZEIT** poderão ser objeto de regulamentação específica, quanto ao uso e ocupação do solo, a partir da definição de diretrizes gerais para os novos empreendimentos elaboradas com base nos estudos específicos a cargo da **SEMPRAD** ou a partir de planos e projetos de empreendimentos propostos.

**§ 2º** – A regulamentação específica, quanto ao uso e ocupação do solo e diretrizes urbanísticas gerais para os novos empreendimentos, será analisada e aprovada como Resolução no **CMPDG**;

**§ 3º** – A resolução do **CMPDG** deverá ser usada para elaboração de projeto simplificado do empreendimento e que deverá ser apresentado em Audiência Pública, convocada para esta finalidade.

**SUBSEÇÃO II  
DAS ZONAS ESPECIAIS DE EQUIPAMENTOS - ZEE**

**Art. 85** – As Zonas Especiais de Equipamentos – **ZEE** são definidas pelas áreas de uso público ou particular onde se pretende a realização de projeto de intervenção urbana visando a implantação de equipamentos públicos de abrangência municipal, a recuperação



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

de espaços degradados da cidade, a reabilitação ou remodelação de áreas de interesse histórico, ambiental e turístico, bem como o remanejamento de uso e/ou a requalificação dos espaços urbanos afetados pelo processo geral de urbanização no Município.

§ 1º - As áreas reservadas a implantação de equipamentos públicos de abrangência municipal ou regional são:

- a) Área reservada ao novo aeroporto no bairro Setiba;
- b) Marinas e orla do Canal,
- c) Área esportiva para autódromo, centro esportivo, estádios,
- d) Área da rodoviária e equipamentos correlatos;
- e) Área do antigo aeroporto na Praia do Morro;
- f) Área do entono do Radiun Hotel.

§ 2º - As Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE obedecerão aos parâmetros urbanísticos do Anexo 08, ou poderão ser objeto de regulamentação específica, quanto ao uso e ocupação do solo, a partir de estudos a cargo do Poder Executivo Municipal ou a partir de planos e projetos de empreendimentos propostos pela iniciativa privada, submetidos à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari.

§ 3º - Em face do regime especial das ZEE's o licenciamento de qualquer obra ou atividade na área deverá ser precedido de análise da Secretaria de Planejamento da PMG e posterior consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor, em cada caso, deliberando pela aprovação ou não da solicitação encaminhada, a luz do instrumento urbanístico vigente ou empregado em cada situação específica.

§ 4º As Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE poderão usar os índices urbanísticos do Anexo 08, propondo a delimitação de área específica para intervenção de natureza pública e/ou consorciada com a iniciativa privada, podendo admitir a aplicação dos instrumentos de intervenção urbana preconizados nesta Lei, tais como a operação urbana consorciada, a outorga onerosa do direito de construir, IPTU progressivo no tempo, a Cobrança de Contribuição de Melhorias, entre outros, conforme a viabilidade e necessidade de cada caso.

§ 5º - A instituição de Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE por parte do Poder Público municipal, deverá ser precedida da elaboração de projeto específico a ser



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

aprovado Conselho Municipal do Plano Diretor, contendo o detalhamento dos planos de intervenção urbana, das finalidades e objetivos pretendidos com a sua instituição, as regras de funcionamento das operações propostas e os regimes urbanísticos especiais que sujeitarão cada área abrangida pelo zoneamento especial definido.

**SUBSEÇÃO III**

**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

**Art. 86** – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são definidas pelas áreas onde deverá ser promovida a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

**Art. 87** - São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

I - Efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;

II - Ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

III - Promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

IV - Implantar infraestrutura urbana, visando a melhoria da qualidade de vida;

V - Eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

VI - Ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

VII - Introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos da urbanização.

**Parágrafo Único** – O reassentamento de que trata o inciso V deste artigo deverá, necessariamente, se dar para local mais próximo possível da moradia original de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

**Art. 88** - As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em três categorias:

I - **ZEIS 01** - áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, significativamente precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, onde o Poder Público poderá promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo,



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

obrigatoriamente, espaços para recreação e lazer, previsão de implantação de comércio e serviços de apoio local;

II - **ZEIS 02** - Áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos ou com algum tipo de loteamento ainda com irregularidades com parte dos respectivos equipamentos públicos e comunitários, com infraestrutura e urbanização precárias, que serão objeto de regularização do parcelamento do solo, parcelamento compulsório para fins de regularização;

III - **ZEIS 03** - Terrenos não edificados ou subutilizados e imóveis localizados em áreas destinadas a implantação de Operações Urbanas Consorciadas onde haja interesse público em produzir Habitação de Interesse Social - HIS e demais áreas.

§ 1º - As **ZEIS** identificadas pelo Poder Executivo estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Urbanístico, constante do Anexo 06, integrante desta lei.

§ 2º - Nas **ZEIS** da categoria 02 será exigido a elaboração de Plano de Regularização Fundiária ao empreendedor responsável, proprietário ou associação de moradores em áreas consolidadas e que encontram-se indicadas no Anexo 06.

§ 3º - Nas **ZEIS 03** será exigido que uma parte do terreno seja reservada para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso permitido conforme regulamentação e adequação do zoneamento proposto para criação de estoque de terra para fins de construção de habitação de interesse social.

**Art. 89** - O reconhecimento de loteamentos irregulares ou clandestinos como **ZEIS 02** não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais, prevista em lei.

**Art. 90** - Não poderão ser declarados como **ZEIS 01** e **02** os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob pontes e viadutos;

II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

III - sob redes de alta tensão;

IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal e federal competentes.

**Parágrafo Único** - O Poder Público Municipal e as concessionárias de serviço público, estão obrigadas a manter desobstruídas as áreas afetadas às suas atividades, sob pena de



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

responsabilidade no re-assentamento em local próximo das famílias residentes há mais de 5 (cinco) anos no local.

**Art. 91** - Para cada Zona Especial de Interesse Social - **ZEIS 01** será elaborado pelo Poder Público, com a participação dos ocupantes da área, um Plano de Desenvolvimento Local contemplando um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento global do local ocupado, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

**Art. 92** - Nas ZEIS da categoria 1 deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos Planos de Desenvolvimento Local e do Plano de Redução de Riscos, quando for o caso.

**Parágrafo Único** - Decreto do Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores das **ZEIS 01**, determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

**Art. 93** - O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger os seguintes conteúdos:

- I - diagnóstico da realidade local contendo, no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, cadastramento e caracterização sócio-econômica da população, bem como o dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais;
- II - diretrizes para a preservação, a conservação e o uso sustentável dos ecossistemas, dos recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;
- III - estratégias para a geração de emprego e renda;
- IV - planos intersetoriais de ação social e promoção humana;
- V - plano de urbanização;
- VI - plano de regularização fundiária;
- VII - as fontes de recursos para a implementação das intervenções

§ 1º - Os Planos de Desenvolvimento Local da **ZEIS 01**, de caráter multisetorial, deverão ser avaliados pelas Secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano;

§ 2º - As entidades representativas dos moradores de **ZEIS 01** poderão apresentar





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata este artigo;

**§ 3º** - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Desenvolvimento Locais das **ZEIS 01**, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

**Art. 94** - Os Planos de Urbanização para cada **ZEIS 01** deverão conter, no mínimo:

I – Zoneamento definindo as áreas de passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II – projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;

III – proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;

IV – orçamento e cronograma para implantação das intervenções;

V – definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;

VI – definição do lote padrão e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes.

**Parágrafo único** - As entidades representativas dos moradores das **ZEIS 01** poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo;

**Art. 95** - O Plano de Urbanização ou o de Regularização Fundiária das **ZEIS 01** e **02** determinará os padrões urbanísticos específicos seguindo-se a legislação federal, estadual e municipal quanto aos parâmetros permitidos de regularização, e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo Único** - Uma vez regulamentado os padrões urbanísticos das **ZEIS 01** e **02** por ato do executivo conforme estabelecido no caput deste artigo, os mesmos somente poderão ser alterados e modificados mediante aprovação do **CMPDG** e através de lei específica.

**Art. 96** - Os Planos de Regularização Fundiária a ser formulado para cada **ZEIS 02**



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

deverão abarcar, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I - identificação da titularidade da propriedade fundiária;
- II – cadastramento socioeconômico da população beneficiada;
- III – definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;
- IV – a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V – projeto de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes, por quadra;
- VI - Estimativa de custos para a implementação das ações.

**Art. - 97** - Os projetos para regularização fundiária nas **ZEIS 01 e 02**, poderão ser dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

**Art. - 98** - A instituição de novas **ZEIS** far-se-á através de leis municipais específicas, respeitando os critérios e objetivos descritos nesta Lei, e após discussão no Fórum da Cidade e deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari.

§ 1º - A demarcação de novas **ZEIS** não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

§ 2º - A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas **ZEIS** é do Poder Executivo Municipal e o reconhecimento e instituição de novas **ZEIS 01 e 02** poderá ocorrer por solicitação de Associação de Moradores, ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

**TÍTULO V  
DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO  
CAPÍTULO I  
DO USO DO SOLO URBANO**

**Art. 99** - Os usos do solo para o desempenho de atividades urbanas residenciais, não-residenciais e mistas são regulamentados em função da sua potencialidade como geradoras de impacto urbano e ambiental em graus diversos e variáveis, conforme o



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

porte.

§ 1º - Considera-se uso residencial urbano aquele destinado à moradia unifamiliar, compreendendo as edificações com uma unidade residencial autônoma, ou multifamiliar, com duas ou mais unidades residenciais autônomas.

§ 2º - Considera-se uso não-residencial aquele destinado a atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais, industriais, educacionais, de culto e recreacionais.

§ 3º - Considera-se uso misto aquele constituído por um dos usos residencial e um ou mais dos usos não-residenciais na mesma edificação.

**Art. 100** – O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviços, que quanto a natureza e porte dos estabelecimentos que as suportam são classificadas como tipo1, tipo2, tipo 3 e especial, conforme a seguinte descrição:

I – Comércio e Serviços tipo1 (**CS1**): atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas residenciais, que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso para o local;

II – Comércio e Serviços tipo 2 (**CS2**): atividades de médio porte compatível com o uso residencial, que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III – Comércio e Serviços tipo 3 (**CS3**): atividades de grande porte, não compatíveis com o uso residencial e que atraem tráfego pesado ou intenso;

IV – Comércio e Serviços Especial (**CSE**): atividades urbanas peculiares que, pelo seu grande porte, escala de operação ou função desempenhada, são geradoras, em potencial, de impactos nas zonas de sua implantação.

**Art. 101** – O uso industrial compreende:

I – Indústrias de pequeno porte, classificadas como Indústria tipo1 (I1), ou de médio porte, classificadas como Indústria tipo2 (I2), são aquelas compatíveis com o uso residencial, instaladas em edificações de pequeno e médio porte;

II – Indústrias de grande porte, classificadas como Indústria tipo 3 (I3), são aquelas compatíveis com os usos especializados de comércio e de serviços em edificações de pequeno e médio porte que só eventualmente poderá ser tolerada junto ao uso residencial.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

III – Indústrias especiais (IE) são aquelas não compatíveis com o uso residencial, instaladas em edificações de pequeno, médio e grande porte, e que exigem rigoroso controle ambiental.

**Art. 102** – O agrupamento das atividades urbanas não residenciais segundo as categorias de uso, natureza e porte das atividades, na forma estabelecida neste capítulo, é o apresentado pelo Anexo 07 – Classificação das Atividades por Categoria de Uso, parte integrante desta Lei.

**Parágrafo Único** – As atividades que não constam da listagem integrante do Anexo 07, deverão ser enquadradas nas categorias de uso e porte, conforme os critérios estabelecidos nos artigos precedentes, mediante decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – **CMPDG**.

**Art. 103** – Visando salvaguardar o interesse do ordenamento urbano e a distribuição eficiente das atividades por cada parte da cidade, o conforto dos usuários e moradores dos bairros, em cada zona urbanística será definido o conjunto dos usos considerados como permitidos, como tolerados e, por exclusão, aqueles considerados como proibidos, observando a natureza e o porte das atividades, conforme a classificação dos usos descritos e listagem de atividades constante do Anexo 07.

§ 1º – O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 2º – O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 3º – O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam e devem atender à certas condições específicas para sua implantação.

§ 4º – A classificação dos usos considerados como permitidos e como tolerados por cada zona integrante do zoneamento urbano, constam das Tabelas de Controle Urbanístico que integram o Anexo 08 desta Lei.

§ 5º – Todas as categorias de uso que não estejam relacionadas nas Tabelas de Controle Urbanístico, do Anexo 08, como de uso permitido ou tolerado serão consideradas como de uso proibido, conforme cada zona e classificação viária.

§ 6º – A qualquer tempo é possível promover ajustes na definição dos usos considerados permitidos ou tolerados por cada zona urbanística ou na identificação das



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

vias capazes de suportá-los, mediante decreto do Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – CMPDG para a aprovação da alteração.

**Art. 104** – Ficam vedadas:

I – a construção de edificações para atividades consideradas como de uso proibido na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação.

II – a mudança de destinação de edificação para atividades consideradas como de uso proibido, na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação.

**Art. 105** – Para que se possa verificar a adequação dos projetos de construção, adaptação ou reforma de edificações para as diferentes finalidades com relação à zona de uso onde estiverem localizados, por ocasião do requerimento de aprovação do projeto pela Prefeitura ou solicitação do licenciamento para localização de atividade, deverá ser indicada a classificação de uso da edificação e sua atividade.

**Parágrafo Único** – A ausência de indicação ou mudança do uso ou atividade indicada, que venha a funcionar por qualquer período, não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação, conforme os termos fixados nesta Lei.

**Art. 106** - Os projetos e o licenciamento de atividades ligadas a empreendimentos de natureza não residencial, cujos usos são classificados como especiais, estarão sujeitos a análise do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – CMPDG, que embasado por parecer técnico da SEMPRAD, poderá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme dispõe esta Lei, para analisar a conveniência ou não de sua aprovação e/ou a adoção de certas medidas preventivas ou compensatórias para sua implantação.

§ 1º – A análise dos empreendimentos referidos no caput, quando da sua apreciação pelo CMPDG deverá considerar especialmente os seguintes aspectos:

I – adequação à zona de uso de implantação da atividade;

II – efeitos poluidores, de contaminação e degradação do meio ambiente;

III – impactos negativos com relação à vizinhança do ponto de vista da sobrecarga do sistema viário e perturbação da circulação local, geração de ruídos, com prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º – Os empreendimentos especificados no Anexo 13 desta Lei, de acordo com o porte e a atividade vinculada a cada qual, são considerados empreendimentos geradores de impacto sobre a vizinhança, devendo submeter-se à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor - **CMPDG** o Estudo de Impacto de Vizinhança - **EIV**, na forma que dispõe a Lei, para análise da conveniência da aprovação dos projetos e da instalação dos usos previstos.

**CAPÍTULO II  
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 107** - As diversas formas de parcelamento, edificações e outros modos de ocupação do solo respeitarão os seguintes aspectos:

- I - as características físico-estruturais do seu sítio físico e as condicionantes climáticas;
- II - a estrutura e as diretrizes viárias;
- III - a infraestrutura urbana instalada ou projetada;
- IV - as atividades permitidas e os dimensionamentos legalmente exigidos;
- V - os sítios naturais, paisagísticos, turísticos, históricos, arquitetônicos e culturais
- VI - o relacionamento com as demais edificações e com os espaços coletivos e públicos, bem como a sua inserção na paisagem urbana.

**SEÇÃO I  
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 108** - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - CA - coeficiente de aproveitamento;
- II - TO - taxa de ocupação;
- III - TP - taxa de permeabilidade do solo;
- IV - A - afastamento;
- V - Gab - gabarito;
- VI - Am - Altura máxima da edificação;
- VII - VG - Vagas de Garagem.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 109** - O Coeficiente de Aproveitamento - CA do terreno urbano indica o seu grau de aproveitamento para a edificação, que resulta na área total possível de ser construída em relação à área total do mesmo, denominado Potencial Construtivo ou área computável edificável, definido pela fórmula:

$$PC = AT \times CA, \text{ onde:}$$

PC é o potencial construtivo;

AT - é a área do terreno;

CA - é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas para cada conjunto de modalidades de uso do solo.

**Art. 110** - No Potencial Construtivo obtido pela fórmula de cálculo do artigo anterior, que indica a área privativa de construção, não serão computadas:

I - subsolo, quando utilizado para o uso comum, inclusive como garagem;

II - áreas destinadas à circulação e guarda de veículos, em edifícios residenciais, não residenciais e mistos, exceto em edifícios-garagem;

III - áreas destinadas à recreação e lazer de uso comum, mesmo que construídas como espaços cobertos, em prédios de uso residencial / comercial ou misto;

IV - áreas comuns como portarias, circulações, acessos, bicicletário e zeladoria;

V - áreas complementares à atividade principal, correspondente aos serviços gerais e de apoio à edificação, como: portarias, recepção, reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado; telhados, caixas d'água e ou lajes impermeabilizadas.

VI - áreas de circulação horizontal e vertical de uso comum;

VII - áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como: edículas, box, áreas ou terraços descobertos e compartimentos de depósitos na área comum dos edifícios;

VIII - Elementos de fachada, tais como:

a) brises, beirais, caixas de ar condicionado com largura inferior a 1,00m (um metro);

b) jardineiras, varandas e outros elementos.

§ 1º - As áreas não computáveis para o cálculo do Potencial Construtivo - PC,



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

referidas no inciso III, não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.

§ 2º – Toda e qualquer área que constitua unidade de uso privativo exclusivo, mesmo que sob a forma de sótão ou pavimento de cobertura, cujas áreas não possam ser enquadradas nas situações previstas nos incisos deste artigo serão computáveis no cálculo do Potencial Construtivo – PC.

**Art. 111 - Taxa de Ocupação - TO -** é o percentual da área do terreno ocupado pela projeção da edificação;

§ 1º - A projeção da edificação será definida pela projeção vertical do contorno externo dos pavimentos, considerando toda área efetivamente construída, excluindo as varandas.

§ 2º - Não serão considerados na projeção a que se refere o § 1º as áreas dos vãos livres definidos pelos prismas destinados a iluminação e ventilação, os beirais, platibandas, e outros elementos menores integrados nas fachadas tais como brises, caixas de aparelhos de ar condicionado, platibandas, varandas e áreas descobertas.

**Art. 112 - Taxa de Permeabilidade - TP -** é o percentual da área do terreno a ser mantida sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, destinada à absorção de águas pluviais e recarga do lençol freático.

§ 1º - No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computadas áreas com pavimentação permeável, desde que os elementos impermeáveis não ultrapassem 10% (dez por cento) da área abrangida por este tipo de pavimentação.

§ 2º - A exigência de taxa de permeabilidade poderá ser substituída por sistema de captação, uso, armazenamento e disposições de águas pluviais.

§ 3º - As edificações que apresentarem e comprovarem a utilização de sistemas de captação, uso, armazenamento e disposições de águas pluviais, que garantam parte do volume retido para uso próprio, bem como as edificações com sistemas de captação de energia solar, terão incentivo na forma de acréscimo em até 0,4 (zero vírgula quatro) no coeficiente de aproveitamento básico, do modelo de assentamento em que estiver inserido, sem cobrança da outorga onerosa.

**Art. 113 – Afastamento Frontal** é a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno, definida pelo seu alinhamento com a via ou logradouro público, sendo permitido





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

balanços.

§ 1º - Fica vedada a construção em áreas de afastamento de frente, excetuados:

- a) Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno;
- b) Vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;
- c) Escadarias ou rampas de acesso;
- d) Guaritas de segurança, com no máximo de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados);
- e) marquises, avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento frontal;
- f) balcões, varandas e sacadas, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento frontal;
- g) Central de gás.

§ 2º - Nos terrenos que apresentaram declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), consultado o setor técnico municipal competente, será permitido no afastamento frontal a construção de garagem coberta, desde que não esteja projetado alargamento para a via que dá acesso ao lote.

§ 3º - Nos lotes de esquina, nos casos de implantação de edificações com até 03 (três) pavimentos ou 9,00 (nove) metros de altura, serão exigidos integralmente o afastamento frontal em uma das testadas, facultado o uso do afastamento lateral na outra testada, conforme Tabela Anexo 12.

§ 4º - Nas edificações acima de 03 (três) pavimentos ou 9,00 (nove) metros de altura, será exigido integralmente o afastamento frontal no térreo e permitido o balanço nos pavimentos superiores limitado 50% (cinquenta por cento).

**Art. 114** – O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, por proposta da **SEMPRAD**, ouvido o **CMPDG**, em função de:

- a) existência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes já ocupados na quadra com edificações que não atendam ao afastamento estabelecido nesta Lei;
- b) melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;
- c) adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de Conjuntos Habitacionais já implantados.

**Art. 115** – O Afastamento Lateral é a distância mínima a ser mantida entre a edificação e



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

as divisas laterais dos lotes vizinhos e o Afastamento de Fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundos com o lote de sua acessão.

§ 1º – É permitida a utilização de apenas um afastamento lateral, numa das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista uma parede cega de uma edificação com altura mínima de 6,00 m (seis metros).

§ 2º – Os três primeiros pavimentos de pilotis e/ou garagens poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, respeitando-se o afastamento frontal, a taxa de permeabilidade, a ventilação e iluminação dos respectivos pavimentos.

§ 3º – Os três primeiros pavimentos de garagens e/ou pilotis são contados a partir da laje do teto do pavimento térreo.

§ 4º – A área de piso, criada no teto do último pavimento de uso comum de garagem, poderá ser incorporada às unidades residenciais contíguas como área de terraço descoberto de uso privativo e/ou utilizadas para uso comum.

§ 5º – As edificações residenciais unifamiliareas, comerciais e de serviços com até 02 (dois) pavimentos poderão ser dispensadas dos afastamentos laterais e de fundos, desde que não tenham aberturas de iluminação e ventilação de compartimentos.

§ 6º – Poderá se dispensar o afastamento lateral e/ou fundos nos dois primeiros pavimentos de residenciais unifamiliareas isoladas ou geminadas, construídas no mesmo lote, desde que respeitados os afastamentos frontais, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

**Art. 116** - Gabarito é o número máximo de pavimentos que pode alcançar a construção do edifício.

**Art. 117.** A altura máxima da edificação será a cota entre o nível da calçada frontal à construção e a laje do último pavimento habitável, excluindo-se a platibanda e todas as outras construções de compartimentos técnicos.

§ 1º – Em vias com calçadas em declive deve-se adotar a média entre os limites da frente do terreno.

§ 2º – No caso de terrenos com divisa para duas vias, deverá ser indicado no projeto a via e seu respectivo nível que será considerado para cálculo da altura máxima.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 118** – A altura máxima das edificações acima daquela estabelecida no Anexo 08, na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Municipal de Guarapari na Praia do Morro, fica sujeita às normas estabelecidas na Lei Federal nº 7.565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica) e legislações correlatas, sendo permitida altura maior do que a estabelecida neste **PDM**, desde que autorizada pelo órgão competente.

**Art. 119** - O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do **CMPDG**, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

a) preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do artigo 7º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965;

b) melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

**Art. 120** - O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecido para as edificações nas diversas zonas de uso é o constante do Anexo 10.

**Parágrafo Único.** A critério do Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal de Guarapari, com base em parecer técnico da **SEMPRAD**, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos comunitários.

**Art. 121** - Quando se tratar de reforma de edificações ou atividades enquadradas como Empreendimentos Especiais, a **SEMPRAD** poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de veículos em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200,00m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

**Art. 122** - A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo, de acordo com o estabelecido no Código de Edificações.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único.** Excetuam-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

**Art. 123** - Os parâmetros urbanísticos fixados para as zonas urbanas, de acordo com as diferentes modalidades de uso do solo, são discriminados nas tabelas constantes do Anexo 08 – Tabelas de Controle Urbanístico, que integra a presente Lei.

**CAPÍTULO III  
DO PARCELAMENTO URBANO**

**Art. 124** - Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades autônomas juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria para fins de edificação ou outra destinação urbana, na forma de loteamento, de desmembramento, de fracionamento em condomínio horizontal, de desdobro e de remembramento.

**Art. 125** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas de perímetro urbano, de urbanização específica, definidas por este Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

**§1º.** As áreas não atingidas pelo perímetro urbano, em áreas das comunidades rurais e que estão próximas destes núcleos de urbanização descontínuos, serão consideradas urbanas após análise e parecer técnico da **SEMPRAD**, com apreciação e Resolução do Conselho do Plano Diretor Municipal de Guarapari - **CMPDG**, resguardando os casos em que mereçam parecer contrário por parte do Instituto Nacional de Colonização (**INCRA**).

**§2º.** Ato do executivo, após Resolução do **CMPDG**, delimitará estas áreas no perímetro urbano mais próximo.

**Art. 126** - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser efetivado sob a forma de loteamento, de desmembramento, de desdobramento, de fracionamento ou de remembramento, e deverá atender às disposições desta Lei, observados ainda aos requisitos da Lei Federal nº 6.766 / 1979 e alterações, da Lei Federal nº 4.591 / 1964 e alterações, da Lei Estadual nº 7.943 / 2004 e alterações, ainda às legislações ambientais federais, estaduais e municipais.

**§ 1º** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação,



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou com o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba, lote ou área remanescente em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se desdobramento a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

§ 4º - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação ou ao parcelamento sob outra forma.

§ 5º - Em nenhum dos parcelamentos definidos nos parágrafos 1º, 2º e 3º e no remembramento previsto no parágrafo 4º as dimensões resultantes poderão ser menores do que as especificadas nesta Lei.

§ 6º - Considera-se fracionamento a divisão da gleba em partes constitutivas de uma fração ideal de terreno a ser parcelado com projeção de edificações na forma de condomínio horizontal, com base na legislação Federal, Estadual e Municipal de parcelamento e na Lei Federal nº 4.591 de 1964.

**Art. 127 - Não será permitido o parcelamento do solo:**

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de serem tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes e laudo técnico de profissional capacitado e com projeto de terraplanagem, com respectiva responsabilidade técnica e compromisso da obra ser executada pelo empreendedor.

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de infra-estrutura, salvo se atendidas as exigências específicas das provedoras dos serviços;

VI - em terrenos situados distante dos equipamentos sócio-comunitários, salvo se o empreendedor assumir o compromisso do seu provimento;

VII - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**SEÇÃO I**

**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 128** – Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo e no Anexo 08, conforme localização da área a ser parcelada.

**Art. 129** - Será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos de transporte de gás e líquidos, salvo maiores exigências de legislação específica.

**Art. 130** - Nos projetos de parcelamento nas áreas lindeiras ao litoral e aos lagos, o sistema de circulação deve assegurar livre acesso e o domínio predominante do pedestre junto à orla, observando provimento de área para estacionamento de veículos quando possível e restrição de vias que possam promover tráfego intenso de veículos nesses locais.

**Art. 131** - As vias resultantes do parcelamento deverão estar articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e integradas de maneira harmônica com a topografia do sítio de implantação.

**Parágrafo Único** - A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária básica do Município, obedecerá às diretrizes das vias estruturais projetadas quanto ao traçado e às características físicas, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas, estabelecidas no Anexo 03 e Anexo 04 desta Lei.

**Art. 132** – Os lotes de terreno para uso urbano terão as dimensões mínimas de testada e de área de acordo com os parâmetros mínimos de parcelamento estabelecidos para cada zona de uso, conforme o Anexo 08 e demais disposições desta Lei.

§ 1º – Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

§ 2º – Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos, os lotes de terreno deverão necessariamente confrontar-se com logradouro público, não podendo resultar lote encravado sem saída para via pública.

§ 3º – O comprimento máximo das quadras será de 200 (duzentos) metros e a maior largura admitida será de 100 (cem) metros, ou a critério técnico da PMG quanto à melhor adequação ao terreno.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º - As áreas resultantes de desmembramentos, fracionamentos e desdobramentos deverão estar de acordo com os requisitos definidos conforme esta lei.

§ 5º - No parcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações existentes nos lotes resultantes, conforme os requisitos da zona urbanística em que o mesmo esteja situado.

**Art. 133** - Excetua-se das exigências definidas no Anexo 08 o loteamento que se destinar à implantação de programas habitacionais de interesse social, cujos parâmetros mínimos serão estabelecidos por meio de legislação específica, observada a Lei Estadual e Federal, ficando os projetos de Loteamentos de Interesse Social - LIS sujeitos à aprovação e a anuência do **CMPDG**.

**Art. 134** - A porcentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável, destinando-se no mínimo 5% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 5% (cinco por cento) de equipamentos comunitários.

§ 1º - Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, e semelhantes.

§ 2º - Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de transportes, abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica.

§ 3º - Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques, recreação, esportes e áreas verdes.

§ 4º - Caso a área ocupada pelas vias públicas seja inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença será adicionada aos espaços de implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou de uso público.

§ 5º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes com projeto aprovado de terraplanagem e a respectiva obra executada pelo empreendedor.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 6º – As áreas definidas como **ZPA 2**, na gleba do parcelamento, poderão ser repassadas à municipalidade e incluídas no percentual de equipamentos urbanos e comunitários públicos para fins de implantação de parques urbanos municipais.

**Art. 135** – A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, as praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo.

**Parágrafo Único** – Para o atendimento do percentual mínimo de áreas de uso público e comunitário, referidas no Art. 134, não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

I – as áreas não parceláveis, previstas no Art. 127 desta lei;

II - as áreas situadas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e cabecamentos de redes infra-estruturais;

III – Áreas com menos de 15,00m (quinze metros) de testada e sem acesso direto à via pública;

**Art. 136** – Na constituição dos loteamentos deverão ser implantados, no mínimo, os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

II - sistema de escoamento das águas pluviais;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - rede de energia elétrica;

V - vias de circulação.

**SEÇÃO II**  
**DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL**

**Art. 137.** Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados nas zonas destinadas a esse fim, e devem compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental e a vizinhança urbana já estabelecida.

**Art. 138.** As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

I – quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverão ser observadas as tabela de Controles urbanísticos Anexo 08, conforme determinado no Plano Diretor Municipal de Guarapari;

II – quanto aos condicionantes ambientais:

a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;

b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessários a seu funcionamento e segurança;

c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;

d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos sólidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;

e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério o órgão municipal de meio ambiente;

f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanções ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III – quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba útil parcelável, observada a seguinte proporção:

a) 15% (quinze por cento) para o sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;

c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

IV – quanto à infraestrutura básica:

a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;

c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço; e

e) pavimentação adequada das vias e assentamentos dos meios-fios.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§1º. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros) de comprimento e área máxima de 80.000,00m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

§2º. A porcentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável, mantidas as proporções de reduções entre os percentuais para o sistema viário, para os equipamentos comunitários e para as áreas livres de uso público, após ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor Municipal de Guarapari - **CMPDG**, que deverá apreciar a matéria com base em parecer técnico emitido pela **SEMPRAD**.

§3º. As áreas definidas como **ZPA 02**, na gleba do parcelamento, poderão ser repassadas à municipalidade e incluídas no percentual de equipamentos urbanos e comunitários públicos para fins de implantação de parques urbanos municipais

**Art. 139.** Os loteamentos industriais a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter uma servidão cercada, com largura de 2,50 m (dois vírgula cinco metros) possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

**Art. 140.** Na implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial ou empresarial, deve-se em todo o perímetro prever faixa de área verde para arborização, de no mínimo 12,00m (doze metros).

**Art. 141.** A aprovação dos parcelamentos, na forma desta seção, dependerá da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (**EIV**), o qual será apreciado pela **SEMPRAD** e com anuência do **CMPDG**.

**Art. 142.** A aprovação, registro e implantação dos loteamentos industriais deverão respeitar os procedimentos indicados para loteamentos, conforme este Capítulo.

### **SEÇÃO III**

#### **DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 143.** A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – vias de circulação, meios fios e sarjetas;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II – soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III – rede de abastecimento de água potável;

IV – soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V – rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§1º. Os lotes terão uma área mínima de 125,00 m<sup>2</sup>(cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), conforme lei federal nº 6766/79.

§2º. O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental em cada caso.

**Art. 144.** As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais Nº 6.766/ 79 e alterações e nesta Lei, serão determinadas e especificadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 145.** Os requisitos previstos na Lei Federal Nº 6.766/ 79 poderão ser flexibilizados de acordo com a conveniência e oportunidade, devidamente fundamentados no processo de aprovação, e observados os requisitos da regularização fundiária, previsto na Lei Federal Nº 11.977 / 2009 e na legislação municipal, que trata de regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 146.** O processo de aprovação dos loteamentos para habitação de interesse social será simplificado e de responsabilidade da SEMPRAD, que fixará as diretrizes para elaboração do projeto.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Art. 147 -** Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que lhe defina as diretrizes para parcelamento e o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**§1º** – O pedido de diretrizes deverá estar instruído com os seguintes documentos no mínimo:

I – planta plani-altimétrica da gleba de terreno em escala adequada assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional técnico, habilitado no Conselho profissional competente, acompanhado de cópia gravada em mídia digital no formato dwg ou dxf;

II – mapa de cobertura vegetal e hidrografia;

III – protocolo solicitando declaração das concessionárias de serviço quanto à viabilidade de atendimento do empreendimento pretendido na gleba;

IV – título de propriedade ou de domínio útil da gleba de terreno;

**§2º** - Acompanhará o pedido de diretrizes a solicitação de uma Carta de Anuência da Prefeitura Municipal, que nas etapas seguintes informará aos outros órgãos não haver impedimentos quanto à localização do parcelamento no local pretendido, em conformidade com a legislação municipal.

**§3º** - O Empreendedor poderá solicitar, facultativamente, uma carta-consulta ao Instituto Estadual de Meio Ambiente - **IEMA** - quanto à viabilidade ambiental do empreendimento ou à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme o caso, ou com pedido de delegação de competência do município quando de interesse do município.

**Art. 148** – Uma vez que tenha sido protocolado o pedido de diretrizes para o projeto de parcelamento do solo, instruído com toda documentação necessária, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes urbanísticas para a área a ser parcelada contendo no mínimo as seguintes indicações:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico da área urbana e do município;

II – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III – as faixas do terreno necessárias a instalações sanitárias e ao escoamento das águas pluviais;

IV - as faixas não-edificáveis por legislações federais, estaduais e municipais;

V- a zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos índices



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

urbanísticos e usos compatíveis, de acordo com as disposições relativas ao zoneamento urbano e as diretrizes gerais para a expansão urbana constantes desta Lei ou que venham a ser definidas de maneira complementar pelo **CMPDG**.

**§1º** – Para definir as áreas passíveis de parcelamento o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura relatório do órgão florestal estadual (**IDAF**) de vistoria e emissão de laudo técnico contendo a caracterização da cobertura florestal e as diretrizes quanto às áreas onde serão permitidas a supressão de vegetação, as áreas passíveis de parcelamento e aquelas com restrição à ocupação.

**§2º** – As diretrizes expedidas pela Prefeitura vigorarão pelo prazo máximo de três anos.

**Art. 149** – Para viabilizar o encaminhamento da aprovação do loteamento o empreendedor solicitará carta de viabilidade técnica dos serviços públicos de abastecimento de água e coleta de esgotos e de energia elétrica, conforme normas específicas das concessionárias de serviços.

**Art. 150** - Para a expedição das diretrizes urbanísticas poderão ser consultados, a critério da **SEMPRAD**, outros órgãos municipais competentes.

**§1º**. No momento da análise para emissão das diretrizes urbanísticas deverá ser identificada a necessidade ou não, de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (**EIV**).

**§2º**. Para expedição das diretrizes de que trata este artigo, o órgão municipal competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da apresentação da documentação completa e julgadas satisfatórias, pelo interessado.

**§3º**. Caso seja necessário proceder consulta a órgãos estaduais, federais, entidades técnicas e/ou concessionárias de serviços públicos, o prazo para a concessão das diretrizes urbanísticas, poderá ser estendido, com justificativa do órgão municipal competente.

**§4º**. As diretrizes de que trata este artigo vigorarão pelo prazo de 02 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, prorrogável por mais 02 (dois) anos, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

**§5º**. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas deverão ser alteradas, adequando-se a nova legislação.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

§6º. Se após a realização da 3º (terceira) análise do projeto, o mesmo não atender aos requisitos mínimos desta Lei, implicará na negativa e arquivamento da solicitação e para o desarquivamento da solicitação, deve o requerente realizar novo requerimento e pagar novas taxas referente a análise e emissão das diretrizes urbanísticas.

**Art. 151.** Com as diretrizes urbanísticas o empreendedor poderá iniciar processo com o pedido de aprovação do parcelamento do solo, com apresentação do projeto e dos documentos necessários a sua aprovação.

**SEÇÃO V**

**DA APROVAÇÃO, REGISTRO E EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO NA  
FORMA DE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS,  
DESDOBROS E REMEMBRAMENTOS**

**Loteamento**

**SUBSEÇÃO I**

**Art. 152** - O Empreendedor, anexando a Carta de Anuência e Diretrizes da Prefeitura Municipal e do Incra, se necessário, o projeto de parcelamento na forma de loteamento, a carta de viabilidade técnica de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a carta de viabilidade técnica de dotação de energia, dará entrada ao requerimento de licença ambiental no órgão competente para o enquadramento da classe do empreendimento e a definição dos condicionantes.

**Art. 153** – Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado deverá dar entrada no pedido de aprovação do parcelamento junto à Prefeitura Municipal de Guarapari, dentro do prazo de validade das diretrizes, formalizado com os seguintes documentos:

- I - requerimento do interessado ou representante legal;
- II - procuração firmada se representante legal;
- III - título de propriedade;
- IV - comprovante de pagamento dos tributos municipais;
- V - projeto completo de parcelamento;
- VI - memorial descritivo do empreendimento;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- VII - projeto do sistema de abastecimento de água;
- VIII- projeto do sistema de drenagem pluvial;
- IX - projeto do sistema de esgotamento sanitário;
- X - projeto do sistema de energia elétrica;
- XI - cronograma de execução das obras;
- XII - projeto de movimentação de terras;
- XIII – laudo do **IDARF** ou licença prévia ambiental.

§1º – Todos os projetos e memoriais referidos nos incisos deste artigo, deverão estar assinados por responsável técnico legalmente habilitado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia com a respectiva Responsabilidade Técnica.

§2º – A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da apresentação da documentação, para a aprovação ou indeferimento do pedido protocolado, prazo este que recomeçará a contar quando da solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

**Art. 154** - O projeto urbanístico a ser apresentado à Prefeitura Municipal, para aprovação, deverá ser elaborado com base nas diretrizes urbanísticas oficiais e deverá conter:

- I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

**Parágrafo Único** - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo as seguintes informações:

- a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes previamente no loteamento e adjacências.

**Art. 155** - Aprovado o projeto, o empreendedor procederá ao registro do loteamento no Cartório de Registro Imobiliário, nos termos do Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da caducidade da sua aprovação.

**Parágrafo Único** – O Poder Público Municipal só poderá emitir o Decreto de Aprovação do Projeto após a assinatura de compromisso do empreendedor e da prestação de garantia de realização das obras, conforme exigências desta Lei.

**Art. 156** - Após a aprovação do projeto o empreendedor poderá solicitar à Prefeitura Municipal o Alvará de Execução, que o autorizará a dar início as obras de implantação do parcelamento.

**§ 1º** - Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infra-estruturas urbanas:

I - redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;

II - redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica;

III - redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;

IV - redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;

V - obras de pavimentação viária com as características geométricas e infra-estruturais das vias, de acordo com o Anexo 03 e o Anexo 04 desta Lei.

**§ 2º** -- Caso haja corte de vegetação para implantação do empreendimento, o empreendedor deverá antes solicitar a autorização para supressão ao IDAF.

**Art. 157** - É de responsabilidade exclusiva do Empreendedor a execução das obras do projeto urbanístico e dos projetos infra-estruturais, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Parágrafo Único** - A execução das obras a que se refere este artigo será objeto de prestação de garantia, na forma de garantia hipotecária ou caução em dinheiro, regulamentado pelo ato administrativo específico do Poder Público Municipal.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**SUBSEÇÃO II  
DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 158.** Para a aprovação dos projetos de desmembramento, desdobro e remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

I - planta da área a ser parcelada, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU e com a respectiva ART ou RRT;

II - certidão atualizada da gleba ou lotes pelo Cartório de Registro Imobiliário competente

III - certidão negativa de tributos municipais

§ 1º – As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada valerão pelo prazo máximo de dois anos.

§ 2º – Não serão permitidos desmembramentos de glebas acima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) sem que sejam repassados à municipalidade os percentuais de equipamentos e áreas de lazer de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba útil parcelável.

**Art. 159.** O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto.

§ 1º. O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda a exigências legais.

§ 2º. O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento da solicitação.

§ 3º. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder à inscrição de desmembramento, remembramento ou desdobro no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

§ 4º. O desmbramento ou remembramento de lotes que já tenham sido objeto de loteamentos aprovados podem ser concedidos apenas como uma Certidão de desmembramento e Remembramento emitida pela **SEMPRAD**.

§ 5º. A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento, remembramento ou desdobro em loteamento já aprovado depende de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 160** - Serão regulamentados por ato administrativo específico os procedimentos complementares para aprovação dos loteamentos, desmembramentos, desdobramentos e remembramentos, obedecidos os requisitos da Lei, particularmente aqueles constantes no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações e da Lei Estadual nº 7.942/14 quanto a prazos, condições, restrições, exigência de laudo técnico estadual de órgão metropolitano, florestal e de licenciamento ambiental.

**SUBSEÇÃO III**

**DOS FRACIONAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 161** - O parcelamento do solo na forma de condomínio por unidades autônomas será instituído como fracionamento de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelo Código Civil no que for aplicável e atendendo aos requisitos e as diretrizes urbanísticas da Lei Federal 6766 / 1979 e desta Lei, e será constituído de:

I - condomínio residenciais por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar isoladas ou geminadas;

II - condomínio residenciais por unidades autônomas, instituídos sob a forma de edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - condomínios residenciais por unidades autônomas, instituídos sob a forma de sítios de recreio com habitação unifamiliar;

IV - condomínios industriais.

**Parágrafo Único** - Os condomínios industriais terão os seus parâmetros urbanísticos específicos conforme estabelecido nesta lei, Capítulo III, Seção II.

**Art. 162** - Considera-se condomínio residencial, aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, de equipamentos e de espaços de uso comum, caracterizado como bens em condomínio.

**Art. 163** - Os projetos de condomínios devem garantir vias de acesso devidamente integradas ao sistema viário público já existente e a sua implantação não poderá implicar em obstáculo à continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**Art. 164** - Nos casos em que o parcelamento for situado em áreas limítrofes ou cortadas por rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e dutos



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

serão obrigatórios a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio exclusivo, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 165** - Onde os muros dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação urbana e tiverem extensão superior a 100,00 m (cem metros) deverá ser prevista uma faixa de terras "non aedificandi" de no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura, para arborização e ajardinamento.

**Art. 166** - Nos empreendimentos condominiais situados nas áreas adjacentes ao litoral e aos lagos, o projeto urbanístico deve sempre assegurar livre acesso e o domínio predominante do pedestre junto à orla, prevendo acessos com intervalos de no máximo 1.500,00 m (mil e quinhentos metros).

**Art. 167** - Nos condomínios por unidades autônomas, em glebas não loteadas, a porcentagem de áreas comuns destinadas ao sistema de vias de circulação interna, à implantação de equipamentos condominiais, bem como às áreas livres de uso condominial não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável.

§ 1º - Consideram-se áreas livres de uso comum condominiais àquelas que, por sua natureza, se destinam ao uso comum, inclusive os acessos, não passíveis de apropriação individualizada.

§ 2º - Quando o percentual de vias internas condominiais for menor que 25% (vinte cinco por cento) o percentual que falta destas vias deverá ser repassado à municipalidade, em terrenos com acesso à via pública, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos.

§ 3º - As áreas definidas como ZPA 02, na gleba do parcelamento, poderão ser repassadas à municipalidade e incluídas no percentual de equipamentos urbanos e comunitários públicos para fins de implantação de parques urbanos municipais.

**Art. 168** - Na instituição dos condomínios por unidades autônomas deverão ser implantados, no mínimo, os seguintes equipamentos urbanos:

- I - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- II - sistema de escoamento das águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - rede de energia elétrica;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

V - vias de circulação;

VI - áreas de recreação.

**Parágrafo Único** - Não será permitida a disposição de esgotos sanitários, lixo e resíduos nas praias, nos canais, nos manguezais e na orla dos corpos d'água.

**Art. 169** - O sistema viário do condomínio deverá respeitar as características físicas, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas, estabelecidas no Anexo 03 e 04 desta Lei, assegurando as condições de acesso de veículo do Corpo de Bombeiros a todas as unidades.

**Art. 170** - As edificações a serem erigidas em condomínios, deverão seguir os parâmetros urbanísticos das respectivas zonas em que forem situadas, conforme índices e parâmetros constantes do Anexo 08, Anexo 09, Anexo 10 e Anexo 11.

**Art. 171** - Na instituição de condomínios residenciais por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, constituídas de mais de um bloco, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - A aplicação dos índices de controle urbanísticos constantes do Anexo 08, relativamente às edificações, se fará considerando a área total do terreno.

II - O percentual de áreas livres e de uso comum não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba útil parcelável.

**Art. 172** - O processo de aprovação dos projetos urbanísticos dos condomínios horizontais por unidades autônomas seguirá os requisitos, diretrizes e trâmites da aprovação dos parcelamentos do solo urbano, conforme as disposições constantes do Capítulo III desta Lei, devendo também informar os quantitativos e situar em planta:

I - as áreas de uso exclusivo dos terrenos, taxas de ocupação das edificações das unidades e características;

II - os modelos de assentamento dentro de cada unidade de terreno, compatível com esta Lei;

III - as áreas de uso comum dos condôminos;

IV - as áreas edificadas de uso comum;

V - as áreas de circulação e as de instalações técnicas do condomínio.

**Parágrafo Único** - A solicitação de aprovação dos projetos de condomínios será condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos a incêndio, às redes internas de infra-estrutura, ao acondicionamento de lixo e gás, os quais deverão ser aprovados previamente pelos órgãos competentes.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 173** – Nos perímetros urbanos, em comunidades rurais, pode-se aprovar a implantação de condomínios residenciais por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar isoladas, desde que, atendam aos requisitos da ZOT delimitadas no Anexo 08.

**Art. 174** – O Poder Executivo, ouvido o **CMPDG**, poderá aprovar a instituição de condomínios residenciais por unidades autônoma nas Zonas Especiais de Interesse Turístico, desde que estejam integrados em complexo de hospedagem e lazer e ocupem uma área máxima de 50% (cinquenta por cento) da gleba útil parcelável destinada ao empreendimento como um todo.

**TÍTULO VI**  
**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**  
**CAPÍTULO I**

**DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 175** - Conforme o Art. 182 da Constituição Federal e dos Art. 5º e 6º da Lei nº 10.257/2001, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados nas condições estipuladas por esta Lei.

§ 1º - Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) localizados na Macrozona Urbana, ociosos há mais de 5 (cinco) anos, que não seja o único bem do proprietário.

§ 2º - Considera-se imóvel urbano subutilizado as edificações não ocupadas integralmente, bem como os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) localizados na Macrozona Urbana, cuja ocupação perfaça coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1 (um décimo), assim mantidos por mais de cinco anos e que não seja o único bem do proprietário.

§ 3º - Ficam excluídos dos preceitos estabelecidos neste artigo os imóveis:

- I - que estejam desocupados em virtude de litígio judicial;
- II - de interesse do patrimônio ambiental, cultural, desportivo ou recreacional;
- III - que abriguem atividades econômicas ou sociais que não necessitam de edificações para o seu exercício;
- IV - que abriguem atividades institucionais do Poder Público.

**Art. 176** - Lei municipal específica elaborada em conformidade com o Art. 5º da Lei nº 10.257/2001 definirá o cumprimento das obrigações de que trata este Capítulo, fixando as condições e prazos para a sua implementação.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 177** - O proprietário do imóvel, objeto de incidência do dispositivo legal decretado sobre o mesmo, será notificado por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal ou por edital, se frustrada por três vezes a tentativa de notificação direta.

**Art. 178** - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de projeto para aproveitamento do imóvel em questão.

**Art. 179** - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de seis meses a contar da aprovação do projeto.

**Parágrafo Único** - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá se admitir a conclusão das obras por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**Art. 180** - A transmissão do imóvel, posterior à data da notificação por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, transfere as obrigações incidentes sobre o imóvel, de que trata este Capítulo, sem interrupção dos prazos.

**Art. 181** - Fica facultado ao proprietário notificado nos termos do Art. 177 deste Capítulo propor ao Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições no Art. 46 da Lei nº 10.257/2001.

**Parágrafo Único** - mediante acordo entre as partes e com aprovação da Câmara Municipal, poderá o Poder Executivo Municipal estabelecer Consórcio Imobiliário para a viabilização do aproveitamento do imóvel.

**CAPÍTULO II**  
**DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 182** - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal, mediante escritura devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 183** - O valor total das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel aferido antes da execução das obras, tomando como referência o valor base para o cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

função das obras realizadas pelo Poder Público no local.

Parágrafo único – No cálculo do valor a ser ressarcido ao proprietário não serão computados expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 184** – É facultada ao Poder Executivo Municipal a realização de consórcios imobiliários para viabilizar Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, assim como para recuperação de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação ambiental ou em empreendimentos turísticos

**Art. 185** – A realização de consórcios imobiliários deverá respeitar as disposições constantes na Lei Federal 8.666/93 e os procedimentos para a implementação deste instrumento serão regulamentados mediante Decreto do Poder Executivo Municipal.

**CAPÍTULO III**

**DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 186** - Em caso de descumprimento das etapas e prazos estabelecidos na lei específica prevista, o Poder Executivo aplicará nestas propriedades alíquotas progressivas do imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

§ 1º - Lei específica determinará o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, nos termos do § 1º do Art. 7º da Lei nº 10.257/2001.

§ 2º - Em caso de não atendimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá então a cobrança do IPTU pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação prevista nesta lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**CAPÍTULO IV**

**DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO MEDIANTE TÍTULOS DA DÍVIDA  
PÚBLICA**

**Art. 187** - Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Município poderá proceder à desapropriação do mesmo com pagamento em Títulos da Dívida Pública, nos termos do Art. 8º da Lei nº 10.257/2001.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º - Os Títulos da Dívida Pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização pelo imóvel:

a) refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localizar após a notificação;

b) não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

**CAPÍTULO V  
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 188** – O Município, ouvido o CMPDG, poderá receber e conceder diretamente, ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos do Art. 21 da Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, para viabilizar as finalidades precípua desta Lei.

§ 1º - O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 2º - Fica o Executivo Municipal autorizado a:

I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 189** – O Direito de Superfície poderá ser utilizado para a realização de consórcios imobiliários, operações urbanas consorciadas e na implantação de redes de equipamentos de infra-estrutura urbana instalados no solo, subsolo, ou espaço aéreo de logradouros e bens públicos.

**Art. 190.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art. 191.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

**Art. 192** - As pessoas físicas ou jurídicas que utilizam o solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros ou bens públicos, ficam obrigadas a apresentar ao órgão competente da municipalidade relatórios e projetos contendo as descrições, especificações, quantidades, dimensões e localização dos equipamentos e redes físicas sob sua responsabilidade.

**Art. 193** - Regulamentação a ser estabelecida por ato do Poder Executivo definirá as condições necessárias para concessão do direito de superfície e as exigências cabíveis em cada caso.

**CAPÍTULO VI**

**DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 194.** - Mediante prévia autorização do Poder Executivo, o proprietário de imóvel situado na Macrozona Urbana de Guarapari poderá transferir o direito de construir ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, para ser aplicado cumulativamente ao potencial construtivo de outro imóvel situado nas áreas previamente definidas como receptoras de potencial construtivo ou onde for aplicável a Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação de imóvel de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social, recreacional, esportivo ou cultural;
- III - atendimento a programas habitacionais de interesse social, programas de urbanização e de regularização fundiária, voltados para a população de baixa renda.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º – Os imóveis tombados ou protegidos como de interesse de preservação ambiental e cultural ou que exerçam função essencial do ponto de vista ambiental e paisagístico, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente, poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º – Os imóveis confrontantes ou defrontantes a unidades de conservação legalmente instituídas ou que venham servir a programas de habitação, de urbanização, ou regularização fundiária de interesse social poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º – Ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos anteriores será concedido o direito de transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

**Art. 195** - A transferência de potencial construtivo não utilizado para outro imóvel será exercida observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido, que não poderá superar o coeficiente básico estabelecido em mais do que 50% (cinquenta por cento).

**Art. 196** - O proprietário que não exercer a transferência do seu direito de construir em nome próprio poderá alienar, total ou parcialmente, o seu direito de transferência.

**Art. 197** - A autorização da transferência do potencial construtivo será concedida uma única vez para cada imóvel e deverá ser averbada pelos proprietários à margem da matrícula dos imóveis cedente e receptor, e pela Prefeitura nas inscrições imobiliárias correspondentes.

**Art. 198** – Autorizada a transferência do potencial construtivo, justificada como base na lei, caberá ao proprietário do imóvel cedente mantê-lo preservado e conservado nas condições estabelecidas.

§ 1º – O descumprimento da obrigação expressa no *caput* deste artigo sujeitará o proprietário do imóvel às seguintes sanções:

I - ressarcimento dos incentivos tributários concedidos pela Municipalidade que serão cobrados com a respectiva atualização monetária;

II - pagamento de multa específica, cujo valor corresponderá até a 100% (cem por cento) do valor obtido com a transferência do potencial construtivo do imóvel em causa, quando alienado a terceiros, ou de até 100% (cem por cento) sobre o valor atualizado da construção, quando o direito de transferência tiver sido exercido em nome próprio, o qual



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

será calculado tomando como referência a base de cálculo do IPTU incidente sobre a construção realizada com o respectivo benefício;

§ 2º – Em casos de deterioração, desmoronamentos, incêndio ou danos à construção por quaisquer outros fatos, ainda que fortuitos, a reforma, restauro ou reconstrução da edificação deverá obedecer à área e volume originais.

§ 3º – para certificar-se do cumprimento da exigência prevista no *caput* deste artigo, caberá ao Poder Executivo Municipal realizar vistorias periódicas nos imóveis objetos de preservação, encaminhando cópia dos respectivos relatórios ao **CMPDG**.

**Art. 199** - Lei Municipal específica que regulamentar a transferência do direito de construir estabelecerá as zonas receptoras de índices e a fórmula de cálculo para determinação do potencial construtivo a ser transferido e demais condições necessárias ao cumprimento do estabelecido nesta lei.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE USO DO SOLO**

**Art. 200** - O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir ou de exercer atividades relativas ao uso do solo consideradas toleradas nas zonas de uso predefinidas, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme os Art. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e os critérios e procedimentos definidos nesta Lei e em Lei específica.

**Art. 201** - As áreas passíveis da outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido com valores acima dos coeficientes de aproveitamento básicos estabelecidos para a zona identificada como passível de aplicação deste instrumento ou onde se admitir a localização de atividades diferenciadas daquela permitidas originalmente, que serão autorizados mediante contrapartida previamente ajustada entre o Poder Público e o proprietário do imóvel sobre o qual possa incidir o benefício.

**Art. 202** - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida acima do coeficiente básico até atingir o coeficiente máximo nas Zonas Urbanísticas, de acordo com o Anexo 08 - Tabelas de índices urbanísticos, e regulamentação em lei específica.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 203** - A contrapartida relativa à outorga onerosa poderá ser exercida através de:

I – pagamento em dinheiro;

II - produção de habitações de interesse social ou moradia popular;

III - construção e/ou implantação de equipamentos sócio-comunitários (escolas, creches, postos de saúde, instalações esportivas, de segurança, recreação e lazer) localizados nos bairros populares e principalmente nas Zonas Especiais de Interesse Social – **ZEIS 01**;

IV – doação de imóveis ao Município;

V – reformas de imóveis públicos de interesse histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º – As contrapartidas previstas nos incisos II, III, IV e V deverão corresponder ao valor da outorga onerosa, calculada conforme parâmetros a serem estabelecidos em Lei municipal específica.

§ 2º – Em caso de pagamento em dinheiro somente será expedido o Alvará de Aprovação do Projeto mediante o recolhimento prévio do valor da outorga ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 204** - Os recursos financeiros auferidos com a outorga onerosa serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para o atendimento das finalidades relacionadas ao atendimento dos seguintes objetivos:

- a) regularização fundiária;
- b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) constituição de reserva fundiária;
- d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) proteção de áreas de interesse turístico, histórico, cultural e paisagístico;
- i) Apoio técnico ao **CMPDG** e à **SEMPRAD**.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 205** - Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

I - o valor do coeficiente de aproveitamento autorizado a acrescentar ao estabelecido por esta Lei;

II - a fórmula de cálculo para a cobrança da contrapartida;

III - os casos passíveis de isenção da contrapartida;

IV - as formas de pagamento da contrapartida;

V - o prazo para a utilização do coeficiente outorgado;

**CAPÍTULO VIII**  
**DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 206** - O direito de preempção é instrumento que confere, ao Poder Público Municipal, preferência para a compra de imóvel urbano, no caso de alienação onerosa entre particulares, conforme as regras definidas nos Art. 25, 26 e 27 da Lei nº 10.257/2001.

**Art. 207** - Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazos de vigência, não superior a cinco anos, quando necessitar de áreas destinadas a:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

**Art. 208** - Para exercício do direito de preempção, o Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei municipal específica que vier a identificar as áreas passíveis de aplicação deste instrumento.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 209** - Os proprietários de imóveis situados nas áreas definidas, quando colocados à venda deverão necessariamente notificar ao Poder Público Municipal sua intenção de alienar o imóvel, e este terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar por escrito seu interesse em adquiri-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no *caput* deverão ser anexados:

I - proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - o endereço do proprietário;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do *caput*, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**CAPÍTULO IX**  
**DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 210** - Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município nas Zonas de Especial Interesse e nas demais zonas aonde o instrumento venha a ser instituído, conjugado com planos e projetos de intervenção e melhoria urbana, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e melhorias viárias, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo de parte da cidade.

**Art. 211** - As Operações Urbanas Consorciadas atenderão a uma ou mais das seguintes finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, econômico, social e turístico;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;
- III - implantação de espaços públicos, recreacionais e turísticos;
- IV - aproveitamento de áreas consideradas subutilizadas;
- V - implementação de programas habitacionais de interesse social;
- VI - regularização urbanística e fundiária;
- VII - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte;
- VIII - melhoria e ampliação da infra-estrutura urbana e rede viária estrutural
- IX - valorização de espaços significativos do patrimônio turístico, ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

**Art. 212** - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, cujo projeto será previamente apreciado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari – **CMPDG** que, de acordo com as disposições dos Art. 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I - finalidade da operação;
- II - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV- Estudo Prévio de Impacto Ambiental EIA e de Vizinhança - EIV;
- V - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VI - programa de atendimento habitacional, econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - forma compartilhada participativa de controle e monitoramento da operação;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IX - definição dos mecanismos da movimentação financeira decorrente das participações e das contrapartidas financeiras oriundas dos benefícios urbanísticos concedidos;

X - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos.

§ 1º - Todas as Operações Urbanas Consorciadas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor - **CMPDG**.

§ 2º - Após a aprovação do **CMPDG**, a proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida à Consulta Pública, para posterior envio à Câmara dos Vereadores.

§ 3º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

§ 4º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso X deste artigo serão aplicados exclusivamente no próprio programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 213** - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 214** - A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - **CPAC**, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o Certificado de Potencial Adicional de Construção será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite máximo fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO X**  
**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 215** - Sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, os empreendimentos definidos no Anexo 13 desta Lei, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) a ser apreciado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG** e **SEMPRAD**.

§ 1º - Poderão ser previstos, por sugestão da **SEMPRAD**, outros empreendimentos e atividades condicionadas à aprovação de EIV e com a prévia anuência do **CMPDG**.

§ 2º - A realização do **EIV** não desobriga os empreendimentos da elaboração e da aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), exigido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 216** - O **EIV** será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos das edificações, usos ou atividades objeto desta exigência ao espaço natural e construído, à economia, às relações sociais e à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades influenciadas por suas decorrências, exigindo-se a análise, no que couber, das seguintes questões:

- I – mudanças no uso e ocupação do solo;
- II – esvaziamento ou adensamento populacional;
- III - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.
- IV – possibilidades de valorização e/ou desvalorização imobiliária;
- V – pressão sobre os equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – impactos sobre a infra-estrutura urbana;
- VII – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VIII – interferências na ventilação e iluminação, poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX – influência sobre as áreas de interesse turístico, ambiental, paisagístico, histórico e cultural;
- X – geração de vibração, riscos ambientais, produção de resíduos sólidos, atividades de alta periculosidade, etc.

**Art. 217** – Para elaboração do **EIV** o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

da Prefeitura o fornecimento de Termo de Referência onde deverão estar explicitados todos os aspectos que devem ser estudados para cada caso específico em que o referido instrumento venha a ser exigido.

**Parágrafo Único** – Caso o empreendedor não concorde com algum item solicitado no Termo de Referência, o mesmo poderá dirigir recurso, devidamente fundamentado, ao **CMPDG**.

**Art. 218** – Compete ao **CMPDG**, a luz da avaliação e esclarecimentos técnicos realizados por Comissão de Análise Técnica de Estudos e Projetos – **CATEP**, constituída por técnicos das várias secretarias da PMG e consultorias “*ad hoc*”, a aprovação do **EIV** e de suas medidas mitigadoras ou, na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e/ou minimização dos impactos urbanos, após as análises e discussões públicas, a sua recusa integral, recomendando ao Poder Executivo Municipal a desaprovação do empreendimento em questão.

§ 1º - O Poder Executivo Municipal deverá realizar Audiência Pública visando promover esclarecimentos e debater as questões relativas aos dados apresentados pelos **EIV**, antes da decisão sobre o projeto a ele vinculado, na forma estabelecida pelos artigos constantes da Subseção III, da Seção I, do Capítulo I, do Título III desta Lei.

§ 2º – As despesas relativas à convocação, sistematização dos documentos e infraestrutura para realização da audiência, correrão por conta do empreendedor.

**Art. 219** - O Poder Executivo Municipal, ouvido o **CMPDG**, poderá solicitar, como condição para a aprovação do projeto do empreendimento, alterações e complementações para a sua execução, bem como outras medidas visando eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo mesmo.

§ 1º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Contrato de Execução de Compensação pelo interessado, onde o mesmo deve atestar a sua concordância em arcar com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal antes da operacionalização do empreendimento.

§ 2º – A execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser encaminhado para depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - **FMDU**, para que sejam executadas sob responsabilidade direta da Municipalidade.

§ 3º – Caso o empreendedor não deposite o valor correspondente às despesas decorrentes das medidas mitigadoras e/ou compensatórias no **FMDU**, deverá apresentar



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

garantia real equivalente para que, no caso do descumprimento do Termo de Contrato de Execução de Compensação, o Município possa levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

§ 4º - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no Termo de Contrato de Execução de Compensação.

**Art. 220** - Será dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, disponibilizado-os por período adequado, na Prefeitura Municipal, para consulta por qualquer interessado.

**Art. 221** - Decreto do Poder Executivo regulamentará as formas de apresentação e encaminhamento dos processos de aprovação dos projetos sujeitos à apresentação de EIV, bem como a operacionalização detalhada deste instrumento, com termos de contratos e compromissos, prazos, formas de apresentação, abrangência e encaminhamento formal para a discussão interna e realização das audiências públicas.

**CAPÍTULO XI  
DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO**

**Art. 222** - O Usucapião Especial de Imóvel Urbano poderá ser exercido em todo o território urbano do Município de Guarapari, nos termos dos Art. 9º, 10, 11, 12, 13 e 14 da Lei Federal nº 10.257 de 2001, nos terrenos com áreas até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ocupados para moradia de uma família ou acima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados para moradia de mais de uma família de baixa renda por 5 (cinco) anos ininterruptamente sem oposição, para a concessão do domínio individual ou coletivo por sentença judicial com interveniência do Ministério Público.

**CAPÍTULO XII  
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**Art. 223** - O Poder Público Municipal de Guarapari poderá conceder aos ocupantes moradores até 30 de julho de 2001 em imóveis regularmente inscritos de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) sob seu domínio, que estejam situados em área urbana, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, podendo, em caso das ressalvas previstas nos Art. 4º e 5º da mesma, ser assegurado o exercício deste direito em outro local.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único** - É facultado ao Poder Público Municipal dar autorização de uso para fins comerciais, nas condições explicitadas no Art. 9º da mesma Medida Provisória.

**CAPITULO XIII  
DOS INCENTIVOS FINANCEIROS E FISCAIS**

**Art. 224** - O Município de Guarapari, a fim de estimular os investimentos que tenham como meta a proteção do ambiente natural, a revitalização das edificações de interesse histórico-cultural, a promoção dos programas de valorização do ambiente urbano e intervenções potencializadoras do turismo e a promoção e valorização de construções sustentáveis e com acessibilidade, poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, através de leis específicas aprovadas pela Câmara Municipal.

**Parágrafo Único** - Os benefícios tributários, concedidos por meio de despesas exclusivamente públicas ou através de atos de cooperação com a iniciativa privada para atendimento aos objetivos citados no *caput*, poderão ser dos seguintes tipos:

- I - isenções de tributos e taxas municipais;
- I - reduções de bases de cálculo;
- II - reduções de alíquotas;
- IV - concessão de crédito presumido;
- V - compensações diversas.

**CAPÍTULO XIV  
DO TOMBAMENTO E DA IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E MONUMENTOS  
NATURAIS DE INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO**

**Art. 225** - O patrimônio histórico, cultural, paisagístico e turístico de Guarapari, que seja de interesse público proteger, preservar e conservar, é passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento.

**Parágrafo Único** - São integrantes do patrimônio histórico e cultural os bens imóveis existentes no território do Município que apresentam vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou que são portadores de valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 226** - O tombamento constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam fundamentais ao atendimento do interesse público, no sentido de preservar a ambiência urbana e natural, proteger a memória histórica, bem como os valores afetivos e as realizações culturais mais significativas do Município, considerando a sua importância a nível local, regional ou nacional.

**Art. 227** - A identificação de edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam relevantes ao atendimento do interesse público, visando proteger a cultura, a ambiência e a identidade local.

**Art. 228** - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG, decidir sobre os atos de tombamento e identificação de edificações de interesse de preservação e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Guarapari - COMDEMAG, quando se tratar de monumentos naturais, conforme o disposto nesta lei, e a ambos os conselhos quando se tratar de monumentos naturais de interesse turístico.

**Parágrafo Único** - A identificação e o tombamento das edificações e dos monumentos naturais de interesse de preservação serão realizados mediante estudos técnicos considerando a importância dos bens de acordo com os critérios de historicidade, representatividade, caracterização arquitetônica, valor cultural, valor paisagístico, valor ecológico, e valor turístico.

**Art. 229** - As edificações e obras que fazem parte do patrimônio histórico e cultural e os monumentos naturais integrantes do patrimônio paisagístico e turístico serão identificadas por lei específica, que instituirá o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Guarapari, onde serão definidos os graus de proteção e providências de amparo e subsídios aos bens protegidos, definindo critérios específicos para sua manutenção, restauro ou recuperação, após estudos técnicos apreciados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - CMPDG.

§ 1º - A mesma lei específica definirá o processo administrativo da identificação e tombamento, compulsório ou voluntário, a notificação, a certificação, os recursos, os prazos, os procedimentos, os efeitos, as afetações, as obrigações e direitos do proprietário, bem como as penalidades cabíveis.

§ 2º - As intervenções a que se refere este artigo deverão ser submetidas previamente ao exame do órgão municipal competente para parecer técnico.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 3º - A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º - Para os efeitos desta Lei, incluem-se entre os monumentos naturais de interesse de preservação as formas vegetais incluídas na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 que instituiu o Código Florestal.

§ 5º - O **CMPDG** poderá, a seu critério, consultar outros conselhos ou órgãos para fundamentar sua decisão.

**Art. 230** - As limitações de ocupação e uso incidentes em imóveis localizados nas áreas de preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como nas áreas de proteção dos monumentos naturais integrantes do patrimônio paisagístico e turístico, instituídas nas formas previstas por esta Lei, serão compensadas de acordo com os seguintes mecanismos:

I - isenção de imposto predial e territorial, nos termos estabelecidos no § 3º do Art. 225 da Lei Orgânica do Município;

II - transferência do direito de construir nos termos que dispõe o Art. 227 da Lei Orgânica do Município e esta Lei.

**Parágrafo Único** - A obtenção dos benefícios de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser requerida pelo interessado ao órgão municipal de planejamento e desenvolvimento urbano, e submetida à aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

**Art. 231** - Nas áreas estratégicas para a visão panorâmica de paisagem, em virtude de sua localização, seja decorrente da sua localização em altura privilegiada ou de outros fatores que possibilitem apreciação das belezas paisagísticas, não serão permitidas edificações que venham constituir barreiras ou comprometer os ângulos visuais naturais, ou ainda contribuir para a descaracterização do ambiente em questão, afetando o patrimônio paisagístico local, conforme lei específica.

§ 1º - Os proprietários de imóveis situados nas áreas onde incidem os ângulos de proteção das paisagens notáveis terão direito a benefícios e incentivos de isenção de imposto predial e territorial e transferência do direito de construir, nos termos previstos por esta Lei.

§ 2º - A obtenção dos benefícios de que trata o parágrafo anterior, deverá ser requerida pelo interessado ao órgão municipal de planejamento e desenvolvimento urbano, e submetido à aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 232** - Os bens tombados, não poderão ser demolidos e somente poderão sofrer qualquer ação pública ou particular como pintura, reforma ou restauração, no todo ou em parte, mediante licença prévia especial.

**Art. 233** - A autorização do poder público municipal para a construção, reconstrução, reforma, demolição, instalação de comunicação visual e de novas atividades em imóveis e conjuntos integrantes do patrimônio cultural, bem como do seu entorno, dependerá de licença prévia especial do órgão municipal de planejamento e desenvolvimento urbano, após aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari e do Conselho Municipal de Cultura de Guarapari.

§ 1º - A licença prévia, para obras de reforma, restauração e ampliação em bens declarados de interesse cultural, será sempre condicionada à manutenção das características essenciais de fachada e volumetria, devendo o requerimento de licença, conter além dos projetos e memoriais técnicos, fotos elucidativas e atualizadas do imóvel.

§ 2º - O disposto no "caput" deste artigo deverá ser regulamentado por lei específica.

**Art. 234** - Quando houver infração do que dispõe esta Lei quanto à proteção do patrimônio histórico e cultural e dos monumentos naturais integrantes do patrimônio paisagístico e turístico, a aplicação de multas não isentará o infrator da reconstituição da situação anterior à infração.

## **TÍTULO VII**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 235** - Ficam regulamentados os critérios, penalidades e valores das multas referentes às infrações constantes nos dispositivos desta Lei.

§ 1º - Pelas infrações às disposições desta Lei e seus regulamentos serão aplicadas multas.

§ 2º - Para simplificar, serão designados por:

I - **P.R.A.P.** - profissionais responsáveis pela autoria dos projetos apresentados;

II - **P.R.E.O.** - profissionais responsáveis pela execução das obras, instalações, inclusive assentamento;

III - **Req.** - requerimento titular do processo, qualquer que seja sua qualidade;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**IV - Prop.** – proprietário, promitente comprador, cessionário e promitente cessionário imitado na posse; condomínios constituídos judicialmente.

**V - I.R.M.G** – Índice de Referência do Município de Guarapari.

**VI - Infrator** – Individuo referendado como autor do ato.

§ 3º - Por ocupação de imóveis com atividade irregular, proibida ou com projeto aprovado em desacordo com zoneamento: Ao **Prop.** = 150 I.R.M.G. / m<sup>2</sup> de edificação irregular;

§ 4º - Por infrações às normas de parcelamento do solo urbano: Ao **Prop.** = 80 I.R.M.G. / m<sup>2</sup> de terreno irregular;

§ 5º - Por infrações às normas de ocupação do solo urbano, como taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento: Ao **Prop.** = 200 I.R.M.G. / m<sup>2</sup> de edificação irregular;

§ 6º - Por infrações às normas de ocupação do solo urbano, como afastamentos frontal, lateral e fundos: Ao **Prop.** = 300 I.R.M.G. / m<sup>2</sup> de ocupação irregular da edificação;

§ 7º - Por infrações às demais normas desta lei: Ao **Prop.** = 60 I.R.M.G. / m<sup>2</sup> de ocupação irregular da edificação.

**Art. 236** - As infrações a esta Lei serão punidas, alternativas ou cumulativamente, com as penalidades seguintes:

- I - notificação;
- II - multa;
- III - embargo da obra;
- IV - interdição do prédio.

§ 1º - Para efeito desta Lei, considera-se infração toda ação contrária às prescrições deste PDM ou de outras leis correlatas, decretos, resoluções e atos baixados pela Administração Municipal no exercício de seu poder de polícia.

§ 2º - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º - Além das multas previstas serão aplicadas ao infrator as seguintes penalidades:

- I - apreensão dos materiais e equipamentos que estejam sendo utilizados para a execução de obras e serviços;





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II - inutilização ou remoção dos equipamentos que estejam sendo implantados sem prévio alvará de instalação, sem prejuízo da cobrança de indenização pelo custo da remoção;

III - suspensão da expedição de alvará de instalação para nova obra, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data da infração, e de 120 (cento e vinte) dias, na hipótese de reincidência.

**Art. 237** - As penalidades, impostas com base nesta Lei, não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma do Código Civil.

**Art. 238** - Verificando-se infração à lei ou regulamento municipal, e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida contra o infrator notificação, fixando-se um prazo para que este regularize a situação.

**Parágrafo Único** - O prazo para regularização da situação não deverá exceder a 120 (cento e vinte) dias e será fixado pelo agente fiscal no ato da notificação.

**Seção I**

**Das Multas**

**Art. 239** - Julgada improcedente pelo Conselho de Recursos, a defesa apresentada pelo infrator, quanto à notificação, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a pagá-la, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis.

**Art. 240** - As multas, superados os recursos, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e regulamentadas, serão aplicadas quando:

- I - de ocupação de imóveis com atividade irregular ou proibida;
- II - de infrações às normas de parcelamento;
- III - de infrações às normas de localização de usos e de funcionamento das atividades;
- IV - em desacordo com outras determinações previstas nesta Lei.

**Art. 241** - Imposta a multa, será dado conhecimento desta ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da primeira via do auto de infração, do qual deverá constar o despacho da autoridade competente que o aplicou.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º - Nos casos em que o infrator não resida no Município, o contato deverá ser feito através de via postal com Aviso de Recebimento (AR).

§ 2º - O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento ou interpor recurso a partir da data da imposição da multa.

**Art. 242** - A partir da data da efetivação da multa, o infrator terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para legalizar a obra ou sua modificação, sob a pena de ser considerado reincidente.

**Seção II**

**Do Embargo**

**Art. 243** - Qualquer edificação ou obra parcial em execução ou concluída poderá ser embargada, sem prejuízo das multas, quando:

- I - for executada sem a licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei;
- II - em desacordo com o projeto aprovado;
- III - o proprietário ou responsável pela obra se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura referente às condições desta Lei;
- IV - não forem observadas as indicações de alinhamento e nivelamento fornecidos pelo órgão municipal competente;
- V - estiver em risco sua estabilidade ocorrendo perigo para o público ou para o pessoal que as execute.

**Art. 244** - O embargo será feito através de auto de infração que automaticamente, pelos dispositivos infringidos, determinará a aplicação da multa de acordo com os valores estabelecidos nesta Lei.

**Art. 245** - A suspensão do embargo, dar-se-á somente quando sanados os fatos que a motivaram, e pagas as multas estabelecidas.

**Seção III**

**Da Interdição**

**Art. 246** - Proceder-se-á interdição sempre que se constatar:



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

- I - execução da obra que ponha em risco a estabilidade das edificações, ou exponha a perigo o público ou os operários da obra;
- II - prosseguimento da obra embargada.

§ 1º - A interdição no caso do inciso I, será sempre precedida de vistoria, na forma da Lei.

§ 2º - A interdição, no caso do inciso II, se fará por despacho no processo de embargo.

**Art. 247** - Até cessarem os motivos da interdição será proibida a ocupação, permanente ou provisória sob qualquer título da edificação, podendo a obra ficar sob vigilância do órgão investido do poder de polícia.

**Art. 248** - Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

**Seção IV**

**Dos Recursos**

**Art. 249** - Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado, terá o prazo de 30 (trinta) dias para interpor recurso, contados da hora e dia do recebimento da notificação ou do auto de infração.

**Parágrafo Único** - Findo o prazo para defesa sem que esta seja apresentada, ou seja julgada improcedente, será imposta multa ao infrator, que, cientificado através de ofício, procederá o recolhimento da multa no prazo de 30 (trinta) dias, ficando sujeito a outras penalidades, caso não cumpra o prazo determinado.

**TÍTULO VIII**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 250** – O Poder Executivo Municipal poderá executar diretamente, indiretamente, por contratação de serviços especializados, ou em parceria com demais níveis de governo e concessionárias, estudos, planos e projetos setoriais integrados, destinados a subsidiar a aplicação desta Lei ou as normas que lhe são complementares:



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

- I – Estudos Básicos para o zoneamento da área rural;
- II – Planos de Desenvolvimento Local para os núcleos urbanos distritais;
- III – Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Acessibilidade;
- IV – Plano de Valorização Histórica, Paisagística, Turística e Cultural;
- VIII - Plano Diretor Municipal de Macro-drenagem;
- IX – Política Municipal de Saneamento Básico;
- X - Plano Setorial de Limpeza Urbana, Recolhimento e Disposição de Resíduos Sólidos;
- XI - Plano Estratégico Municipal de Habitação Social;
- XII - Planos de Qualificação de Espaços e Equipamentos Turísticos;
- XIII - Planos de Qualificação dos Espaços Urbanos das Áreas Centrais.

**CAPÍTULO II  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 251** - Far-se-ão mediante Decreto do Executivo Municipal os seguintes atos e regulamentações:

- I - Da instalação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari e das Câmaras Temáticas;
- II - Dos ajustes dos limites entre as zonas;
- III - Do Sistema Municipal de Informações de Guarapari – SMIG;
- IV - Dos procedimentos para aprovação dos loteamentos, desmembramentos, desdobramentos, remembramentos e fracionamentos;
- V - Das normas e procedimentos administrativos e penais para identificação, tombamento e classificação de imóveis e elementos naturais de interesse para preservação;
- VI - Dos enquadramentos, requisitos e procedimentos para apreciação dos Estudos Prévios de Impactos de Vizinhança;
- VII - Da aplicação do Direito de Superfície;
- VIII - Da implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- IX - Do relacionamento entre os órgãos colegiados de política urbana e setoriais;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

- X - Da realização de conferências, debates, audiências, consultas públicas, referendo popular e plebiscito;
- XI - Da instalação do Conselho Municipal de Habitação;
- XII - Do enquadramento de novas atividades não previstas nesta Lei;
- XIII - Da gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Municipal.

**Art. 252** - Para a implementação deste Plano Diretor Municipal, o Poder Executivo Municipal encaminhará à Câmara Municipal projetos de lei referentes a:

- I - Criação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão
- II - Institucionalização da Política Municipal de Habitação;
- III - Institucionalização do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação;
- IV - Criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social;
- V - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI - Concessão de usucapião especial de imóvel urbano;
- VII - Institucionalização do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- VIII - Classificação das vias do Sistema Viário Básico;
- IX - Parcelamento e edificação compulsória em terrenos sub-utilizados;
- X - Aplicação do IPTU progressivo no tempo e valor anual da alíquota;
- XI - Regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XII - Concessão de benefícios tributários para investimentos de interesse municipal;
- XIII - Cobrança de contribuição de melhoria sobre imóveis valorizados por obras públicas;
- XIV - Regulamentação e delimitação de áreas de Direito de Preempção;
- XV - Aplicação do direito de superfície e transferência ou alienação do direito de construir;
- XVI - Condições a serem observadas na aplicação da outorga onerosa do direito de construir;
- XVII - Criação dos consórcios imobiliários de empreendimentos mistos e emissão de certificados de potencial adicional de construção;
- XVIII - Identificação, tombamento e classificação de elementos e conjuntos edificados e naturais de interesse para preservação;



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO**

XIX - Instituição do Zoneamento da Área Rural.

**Art. 253** - Consideram-se como partes integrantes desta Lei as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 01 (um) a 13 (treze), com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 01 – Carta de limites do Município e Delimitação do Perímetro Urbano;
- b) Anexo 02 – Sistema Viário Básico e Projetado do município de Guarapari;
- c) Anexo 03 – Características Físicas da Rede Viária Básica;
- d) Anexo 04 – Seções Transversais das Vias;
- e) Anexo 05 – Macrozoneamento do Município de Guarapari;
- f) Anexo 06 – Zoneamento Urbanístico do Município de Guarapari;
- g) Anexo 07 – Classificação das Atividades por Categoria de Uso;
- h) Anexo 08 – Tabelas de Controle Urbanístico;
- i) Anexo 09 – Áreas destinadas a Cargas e Descargas de Mercadorias;
- j) Anexo 10 – Vagas para Guarda e Estacionamento de Veículos;
- k) Anexo 11 – Vagas para Guarda e Estacionamento de Bicicletas;
- s) Anexo 12 – Tabela de Afastamentos das Edificações;
- t) Anexo 13 - Empreendimentos de Impacto Urbano;

**CAPÍTULO III  
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS  
SEÇÃO I  
DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS E EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Art. 254** - Os processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados antes da vigência desta Lei serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo, e terão um prazo de 24 (vinte e quatro) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de sua caducidade.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º - Os processos protocolados para aprovação de projetos deverão conter obrigatoriamente toda documentação do terreno, projeto arquitetônico completo de acordo com as normas técnicas brasileiras, Anotação de responsabilidade técnica **ART** ou **RRT** e assinaturas dos proprietários e do responsável técnico.

§ 2º - Na falta de documentação ou projetos em desacordo com as normas técnicas será indeferido imediatamente e terá prazo final para apresentação das correções de 120 (cento e vinte) dias improrrogavelmente, sob pena indeferimento e arquivamento final.

**Art. 255** - Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, terão um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de promulgação desta Lei, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

**Art. 256** - A partir da data de emissão do Alvará de Execução, os requerentes terão um prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão da fundação compatível tecnicamente com a edificação e de 36 (trinta e seis) meses, após a execução da fundação, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Execução da Obra.

**Art. 257** - Os Projetos aprovados após a data de promulgação desta Lei, instituindo a revisão do Plano Diretor do Município de Guarapari, terão 12 (doze) meses de validade, contados a partir da data de sua aprovação, renováveis uma única vez.

**Art. 258** - As solicitações para modificação de projetos já aprovados com a construção ainda não concluída, assim como de reforma e de regularização, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção desde que a modificação pretendida não implique em aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa da ocupação constantes do projeto aprovado à época.

**Parágrafo único** - As solicitações para modificação de projetos não implicarão em alteração dos prazos de validade dos projetos originalmente aprovados.

**Art. 259** - As licenças de execução concedidas anteriormente à vigência desta Lei, somente poderão ser renovadas, se as edificações estiverem sidas comprovadamente iniciadas.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único** - Considera-se obra iniciada, aquela que estiver com os trabalhos de fundação em execução.

**Art. 260** – Os prazos referidos nos artigos anteriores poderão ser prorrogados se os trabalhos de execução da fundação tiverem sofrido interrupção ou retardamento, ocasionados por problemas de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, desde que devidamente comprovada ao órgão técnico municipal competente através da análise de laudo técnico apresentado pelo empreendedor.

**Art. 261** - Poderão revalidar o Alvará de Execução, tantas vezes quantas forem necessárias, as obras cujo início tenham sido retardadas em decorrência de ação judicial para retomada de imóvel ou para a sua regularização jurídica, até que termine o impedimento judicial e desde que o pedido de revalidação seja apresentado nos prazos devidos, dentro dos quais deveriam ser iniciadas, sob pena de caducidade do Alvará de Execução.

**SEÇÃO II**

**DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Art. 262** - Os processos administrativos de aprovação de projetos de parcelamento protocolados antes da vigência desta Lei serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo e terão um prazo de 3 (três) meses para aprovação do projeto cujos processos estejam de acordo com a documentação e legislação e prazo de 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade.

**Parágrafo Único** – As Resoluções do **CMPDG** já publicadas com zoneamento urbanístico nas **ZEIT** e diretrizes urbanísticas fornecidas em processos protocolados antes da vigência do novo **PDM** terão validade de 180 (cento e oitenta) dias e serão usadas para análise e aprovação dos respectivos projetos urbanísticos de parcelamento e uso do solo.

**Art. 263** - Os projetos de parcelamento já aprovados antes da vigência desta Lei e sem Alvará de Execução concedido, terão um prazo máximo de 06 (seis) meses para requerê-lo, a contar da data de promulgação desta Lei, sob pena de caducidade.

**Art. 264** - A partir da data de emissão do Alvará de Execução, os requerentes terão um prazo de máximo de 5 (cinco) anos para a execução completa do empreendimento, findo o qual deverá requerer Termo de Verificação à divisão de fiscalização.





**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único** - Os requerimentos de Alvarás de Execução poderão prever a implantação por etapas, valendo o prazo do *caput* deste artigo para a primeira etapa, desde que o projeto urbanístico das fases posteriores se enquadre nas exigências do presente Plano Diretor.

**Art. 265** - Os parcelamentos que não tiverem requerido o Termo de Verificação no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a partir da expedição do Alvará de Execução, serão considerados loteamentos irregulares.

**SEÇÃO III**  
**DOS ALVARÁS DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO**  
**DE ATIVIDADES NÃO-RESIDENCIAIS**

**Art. 266** - Os processos administrativos para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, serão examinados com base na legislação vigente à época do protocolo.

**Art. 267** - Os usos considerados desconformes na presente Lei já licenciados pelo Município serão mantidos, todavia são vetados:

- I - a substituição por outro uso desconforme;
- II - a ampliação das edificações onde forem exercidos;
- III - o restabelecimento do uso quando decorridos 180 (cento e oitenta) dias da interrupção da atividade;

**Parágrafo único** - atividades de uso do solo tolerado poderão ser exercidas por deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**, a partir de apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança - **EIV** apresentado pelo requerente.

**Art. 268** - A renovação do licenciamento de atividade considerada desconforme, ou proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, poderá ser considerada tolerada, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**, baseado em parecer técnico com recomendação de medidas mitigadoras.

**Art. 269** - O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos e mínimo de 8 (oito) anos, contados da data de sua publicação.

§ 1º - O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

§ 2º - Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

ser formulada com a participação direta do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari - **CMPDG**.

**Art. 270** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação ficando revogadas todas as disposições em contrário, especialmente as constantes na Lei nº 1690/97, Lei nº 1699/97, Lei nº 2021/00, Lei nº 2510/05, Lei Complementar nº 001/06, Lei nº 2564/06, Lei Complementar nº 007/07, Lei Complementar 014/2008 e Lei Complementar nº.009/2008, Lei nº 3054/09, Lei nº 3449/12, e suas regulamentações.

Guarapari – ES., 11 de novembro de 2016.

**ORLY GOMES DA SILVA**  
*Prefeito Municipal*

Projeto de Lei Complementar (PLC)  
Autoria do PLC Nº. 012/2015: Poder Executivo Municipal  
Processo Administrativo Nº. 19.704 e 19.931/2016