

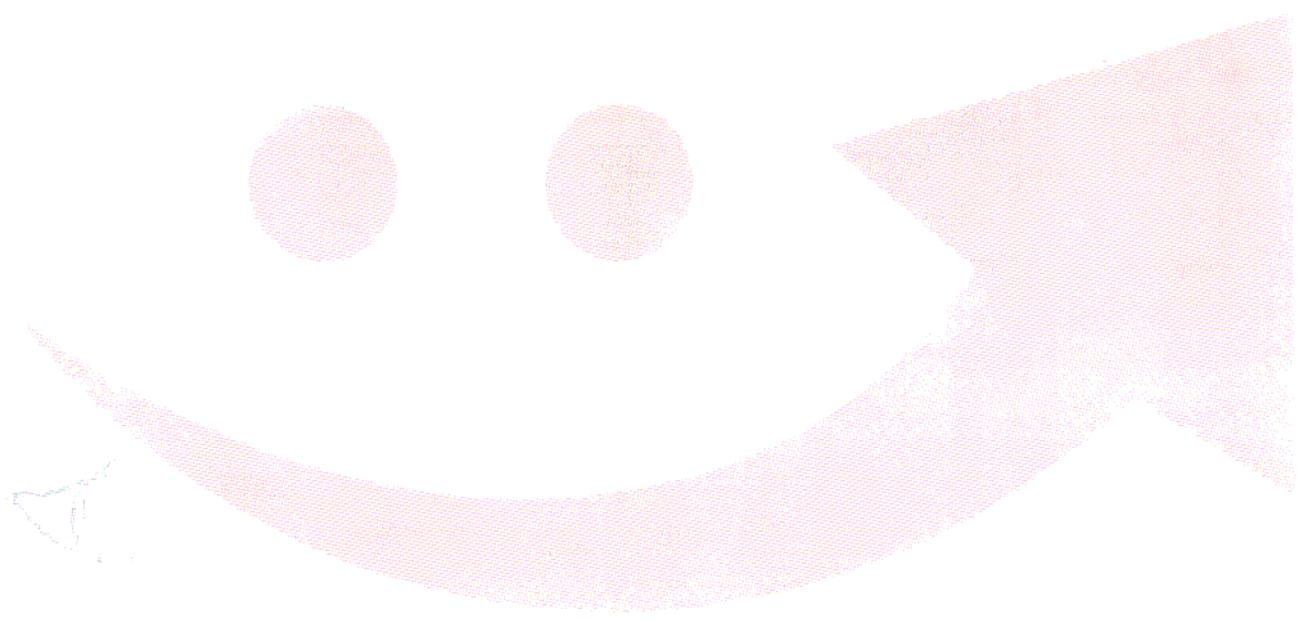


Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Testemunha: _____

Testemunha: _____





Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

LEI MUNICIPAL Nº. 2362/2006



PDM

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

BAIXO GUANDU - ES



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

PREFEITO MUNICIPAL
Lastênio Luiz Cardoso

VICE-PREFEITO
Hélio Loss Milagres

VEREADORES

Dary Alves Pagung - Presidente

Luciane Régia Pinheiro Cardoso Vingi – 1ª Secretária

Laurides Rufino das Neves – Vice-Presidente

Fabiano Albuquerque Canuto

Láides César Proescholdt

Marcos Humberto Stein Merlo

Geraldo Inácio Rodrigues

Nivaldo Barbosa Herculino

João Manoel Rigamonte – 2º Secretário



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

José Elias Prudêncio

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE

Luiz Alberto Schwambach

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANOS

Bruno Feitosa Tedesco

SECRETARIA MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL

Rita de Cássia Paiva Machado

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Charleston Sperandio de Souza

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Maria Rita Andreatta Quemelli



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

COMISSÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

GABINETE DO PREFEITO
Wilton Minarini de Souza Filho

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
José Elias Prudêncio
Maria Áurea Dominicini Moreira

SECRETARIA DE SAÚDE
Marcelo Rodrigues
Terezinha do Carmo Alves Bolzani

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Maria Rita Andreatta Quemelli
Hannelore Pische Rodrigues

SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE
Luiz Alberto Schwambach
Josmar José Gobbo

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS
Bruno Feitosa Tedesco
Cláudio Fernandes Quintela

SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL
Rita de Cássia Paiva Machado
Luciana Rodrigues

CÂMARA MUNICIPAL
Celma Cortes Bussular
Fábio Benevides Amin

ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO
João Carlos Costa Maranduba

ASSESSORIA JURÍDICA
Dr. Arnaldo Lempke
Adriano Vingí



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

ASSESSORIA TÉCNICA
Franklin Johanson Berger
José Lúcio Bussular

VIGILÂNCIA SANITÁRIA
Jullyana Maggioni Franquini

PROCON
Juscelino Brzesky dos Santos
Ludmilla Ferreira Leite Alves

SAAE
Ronaldo Alves Pereira
Marciel Bento Nunes

UMAMP
João Batista Domingos

MOVIMENTO COMUNITÁRIO DO BAIRRO MAUÁ
Sara Cristina

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE IBITUBA
Silvia Helena Pesente Abreu

RÁDIO SINTONIA FM
Uberaldo Ditbenner

MOVIMENTO COMUNITÁRIO DO BAIRRO VALPARAÍSO
Antônio Passos

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO OPERÁRIOS
Deosete Maria da Costa

CLUBE DA MELHOR IDADE "ALEGRIA DE VIVER"
José Marcos Domingos

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO SÃO VICENTE
Valdeci Cachoeiro



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO ROSÁRIO I
João Batista dos Santos

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO KENNEDY
Amlton Ramos Chaves

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO MAUÁ
Vanda Soares dos Santos

ASSOCIAÇÃO DOS DEFICIENTES GUANDUENSES
Marcos Gomes dos Santos

ASSOCIAÇÃO DOS POLICIAIS MILITARES
Maxuel Gomes da Silva

REPRESENTANTE DOS MORADORES DO BAIRRO SÃO PEDRO I
Luiz Antônio Barteli

REDE DE FOMENTO DE BAIXO GUANDU
Rodrigo Pôncio Solha

SINDICATO RURAL PATRONAL
José Taubner Ferreira



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

EQUIPE TÉCNICA DA IDEAR ARQUITETURA E CONSULTORIA LTDA

Antonio Chalhub – Coordenador Geral
Arquiteto Urbanista e Especialista em Planejamento Urbano

Esther Kill – Comunicóloga
Especialista em Gestão Ambiental e Socioeconomia

Neiva Carvalho – Bióloga
Especialista em Meio Ambiente

Vera Lúcia Miranda Guimarães
Mobilização Comunidades

Revisão de texto: **Alacir Araújo**

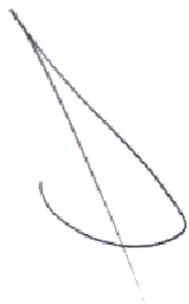
EQUIPE TÉCNICA DE LEVANTAMENTOS:

Joyce Guasti Tonini – Coord. da Equipe Técnica
Elaine Battisti De Marchi - Coord. de Cartografia
Thiago Pandolfi Depizzol
Andressa Rovetta
Cleilson de Paula Silva
Jociane Florencio Vieira
Diego Moro
Evelyne Pereira Cuzzuol
Luciene De Angeli Coser
Larissa Gonçalves de Andrade
Lucimara Moreira Sanches
Miquéias Pereira da Silva
Eduardo Sacconi Vescovi
Jurandi Giovane

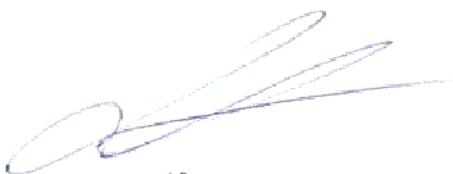
SUMÁRIO

TÍTULO I.....	18
DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL	18
CAPÍTULO I.....	18
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	18
TÍTULO II.....	19
DA PARTICIPAÇÃO POPULAR	19
CAPÍTULO I.....	19
CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	19
CAPITULO II.....	22
DA REVISÃO DO P.D.M.....	22
CAPÍTULO III.....	24
DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES.....	24
CAPITULO IV.....	25
GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL.....	25
CAPITULO V.....	26
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS	27
TÍTULO III.....	28
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO.....	28
CAPÍTULO I.....	29
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA.....	29
Seção I.....	29
Disposições Gerais	29
Seção II.....	32
Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade.....	32
CAPÍTULO II.....	33
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	33
CAPÍTULO III.....	35
DO ZONEAMENTO AMBIENTAL.....	35
CAPÍTULO IV.....	37
DO PERÍMETRO URBANO	37
CAPÍTULO V.....	37
DO PARCELAMENTO DO SOLO	37

Seção I	37
Disposições Gerais	37
Seção II	40
Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento	40
Seção III	43
Dos Modelos De Parcelamento	43
Seção IV	45
Do Termo de Compromisso	45
Seção V	46
Da Aprovação do Projeto de Loteamento	46
Seção VI	49
Da Aprovação do Projeto de Desmembramento	49
Seção VII	50
Do Parcelamento para Condomínios, por Unidade Autônoma	50
Seção VIII	52
Da Modificação do Parcelamento	52
Seção IX	52
Do Sistema Viário Básico	52
Seção X	54
Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras do Loteamento	54
Seção XI	56
Do Loteador Social	56
CAPÍTULO VI	59
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO	59
Seção I	59
Disposições Gerais	59
Seção II	61
Do Uso do Solo Urbano	61
Seção III	62
Do Zoneamento Urbanístico	62
Seção IV	64
Das Zonas Especiais de Interesse Social	64
Seção V	68
Das Categorias de Uso	68
Seção VI	70
Da ocupação do Solo Urbano	70
Seção VII	76




Do Relatório de Impacto Urbano ou Estudo de Impacto de Vizinhança.....	76
Seção VIII.....	78
Do Uso das Vias públicas.....	78
TÍTULO IV	81
DOS INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS	81
CAPÍTULO I.....	81
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO –	81
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO.....	81
CAPÍTULO II.....	81
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	81
CAPÍTULO III.....	83
DOS INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS.....	83
CAPÍTULO IV.....	84
DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	84
TÍTULO V	85
DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS	85
CAPÍTULO I.....	85
DA DESAPROPRIAÇÃO.....	85
Seção I.....	85
Disposições Gerais	85
Seção II.....	88
Da Desapropriação para Fins de Proteção Ambiental.....	88
Seção III.....	88
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos	88
CAPÍTULO II.....	89
DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.....	89
CAPÍTULO III.....	90
DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	90
CAPÍTULO IV.....	90
DO TOMBAMENTO.....	90
Seção I.....	93
O Processo de Tombamento.....	93
Seção II.....	97
Dos Efeitos de Tombamento.....	97
Seção III.....	99
Disposições Especiais.....	99

CAPÍTULO V.....	99
DA INSTITUIÇÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	99
Seção I.....	101
Das Áreas Verdes	101
CAPÍTULO VI.....	102
DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO	102
CAPÍTULO VII.....	104
DA CONCESSÃO DO USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	104
CAPÍTULO VIII.....	104
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.....	104
CAPÍTULO IX.....	105
DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO	105
Seção I.....	105
Do Usucapião Urbano	106
Seção	106
Do Usucapião Urbano Coletivo	106
CAPÍTULO X.....	107
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	107
CAPÍTULO XI.....	111
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	111
CAPÍTULO XII.....	113
DA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALIENAÇÃO DE USO.....	113
CAPÍTULO XIII.....	114
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	114
CAPÍTULO XIV.....	115
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	115
CAPÍTULO XV.....	117
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	117
Seção I.....	117
Disposições Gerais	117
Seção II.....	119
Das Diretrizes Para a Regularização de Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais, Loteamentos e Edificações	119
TÍTULO VI	121
DAS EDIFICAÇÕES	121
CAPÍTULO I	122
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	122
CAPÍTULO II.....	123




DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR E.....	123
CONSTRUIR.....	123
CAPÍTULO III.....	123
DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DA LICENÇA.....	123
PARA CONSTRUÇÃO.....	123
Seção I.....	123
Disposições Gerais.....	123
Seção II.....	124
Da Aprovação De Projetos.....	124
Seção III.....	126
Do Licenciamento da Construção.....	126
Seção IV.....	127
Da Validade da Aprovação do Projeto e.....	127
Licenciamento.....	127
Seção V.....	128
Modificações de Projetos Aprovados.....	128
Seção VI.....	128
Reformas, Regularizações E.....	128
Reconstruções De Edificações.....	128
Seção VII.....	129
Das Demolições.....	129
Seção VIII.....	131
Obras Públicas.....	131
CAPÍTULO IV.....	131
DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS.....	131
Seção I.....	131
Dos Terrenos não Edificados.....	131
Seção II.....	132
Do Arrimo de Terras, das Valas e.....	132
Escoamento de Águas.....	132
CAPÍTULO V.....	132
DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE.....	133
OBRAS.....	133
Seção I.....	133
Disposições Gerais.....	133
Seção II.....	133
Dos Tapumes e Andaimos.....	133
Seção III.....	134
Obras Paralisadas.....	134
CAPÍTULO VI.....	134



12



DA CONCLUSÃO DA OBRA E DO HABITE-SE	134
Seção I	135
Disposições Gerais	135
Seção II	136
Da Certidão Detalhada	136
CAPITULO VII	136
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	136
E EQUIPAMENTOS	136
Seção I	136
Disposições Gerais	137
Seção II	137
Das Fundações e Estruturas	137
Seção III	137
Das Paredes, Pisos e Tetos	137
Seção IV	138
Das Coberturas e Fachadas	138
Seção V	138
Das Marquises e Balanços	138
Seção VI	138
Dos Muros, Calçadas e Passeios	138
Seção VII	139
Dos Jiraus	139
Seção VIII	139
Das Instalações Prediais	139
Seção IX	140
Dos Compartimentos	140
Seção X	142
Da Circulação Horizontal	142
Seção XI	142
Da Circulação Vertical	143
Seção XII	144
Das Áreas Livres De Iluminação E Ventilação	144
Seção XIII	145
Das Edificações Residenciais	146
Seção XIV	147
Das Edificações Não Residenciais	148
Seção XV	150
Das Lojas, Armazéns E Depósitos	150
Seção XVI	151

13

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Dos Estabelecimentos Hospitalares E.....	151
Laboratoriais	151
Seção XVII	151
Das Escolas E Creches.....	151
Seção XVIII	153
Dos Ginásios.....	153
Seção XIX	153
Dos Edifícios Públicos.....	153
Seção XX.....	154
Dos Postos De Abastecimento	154
Seção XXI.....	155
Das Edificações Para Fins Culturais E	155
Recreativos Em Geral	155
Seção XXII	156
Dos Cemitérios.....	156
Seção XXIII	157
Numeração De Edifícios.....	157
Seção XXIV.....	158
Da Regularização Das Edificações	158
TÍTULO VII	159
DAS POSTURAS	159
CAPÍTULO I	159
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	159
CAPÍTULO II	160
DA HIGIENE PÚBLICA E PROTEÇÃO AMBIENTAL	160
CAPÍTULO III	161
A CONSERVAÇÃO DAS ÁRVORES, ÁREAS VERDES E PASTAGENS	161
CAPÍTULO IV.....	161
DA HIGIENE DAS VIAS PÚBLICAS.....	161
CAPÍTULO V.....	163
DA HIGIENE DAS HABITAÇÕES E TERRENOS	163
CAPÍTULO VI.....	164
DA HIGIENE DA ALIMENTAÇÃO	164
CAPÍTULO VII.....	165
DA HIGIENE DOS ESTABELECIMENTOS.....	165
CAPÍTULO VIII.....	166
DAS PISCINAS.....	166
CAPÍTULO IX.....	168
DA POLÍCIA DE COSTUMES, SEGURANÇA E ORDEM PÚBLICA	168

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Seção I.....	168
Da Ordem e Sossego Públicos.....	168
Seção II.....	169
Dos Divertimentos Públicos.....	169
Seção III.....	171
Dos Locais De Culto.....	171
Seção IV.....	171
Do Transito Público.....	171
Seção V.....	173
Das Medidas Referentes Aos Animais.....	173
Seção VI.....	174
Da Obstrução Das Vias Públicas.....	175
Seção VII.....	176
Dos Inflamáveis E Explosivos.....	176
Seção VIII.....	179
Da Exploração de Pedreiras, Olarias e Depósitos de Areia e Saibro.....	179
Seção IX.....	181
Dos Muros E Cercas.....	181
Seção X.....	181
Dos Anúncios e Cartazes.....	181
Seção XI.....	183
Dos Pesos e Medidas.....	183
CAPÍTULO X.....	183
DO FUNCIONAMENTO DO COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS.....	183
Seção I.....	183
Do Licenciamento dos Estabelecimentos Industriais, Comércio E Prestadores de Serviços.....	183
CAPÍTULO XI.....	186
DOS CEMITÉRIOS PÚBLICOS E PARTICULARES.....	186
Seção I.....	186
Da Administração dos Cemitérios.....	186
Seção II.....	187
Das Sepulturas.....	187
Seção III.....	189
Das Inumações E Exumações.....	189
Seção IV.....	190
Das Condições gerais.....	190
TÍTULO VIII.....	190
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	190

CAPÍTULO I	190
DISPOSIÇÕES GERAIS	190
Seção I	192
Das Notificações E Auto De Infração	192
Seção II	194
Das Multas	194
Seção III	203
Do Embargo	203
Seção IV	204
Da Interdição	204
Seção V	205
Dos Recursos	205
TÍTULO IX	206
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	206
GLOSSÁRIO	208
Anexo 01	210
MAPA DE ZONEAMENTO AMBIENTAL	210
ANEXO 02	211
MAPA DO PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS DAS VIAS	211
ANEXO 03	212
MAPA DE PARCELAMENTO DO SOLO	212
ANEXO 04	213
MAPA DE ZONEAMENTO URBANÍSTICO	213
ANEXO 05	214
CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO	214
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	219
ANEXO 06 a – Zona Residencial Consolidada (ZRC)	219
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	220
ANEXO 06 b – Zona Residencial de Expansão (ZRE)	220
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	221
ANEXO 06 c – Zona Comercial Consolidada	221
(ZCC)	221
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	222
ANEXO 06 d – Zona Comercial de Expansão (ZCE)	222
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	223
ANEXO 06 e – Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Erro! Indicador não definido.	224
ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS	224
ANEXO 06 f – Zona Industrial (ZI)	224

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

ANEXO 07 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS	225
ANEXO 08 - TABELA ESTACIONAMENTO VEÍCULOS	228
Anexo 09	228
Proposta de Minuta	228
DECRETO N.º	228
Anexo 10	230
Proposta de Minuta	230
TERMO DE COMPROMISSO	230



LEI N.º 2362, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2006.

Dispõe sobre o desenvolvimento de Baixo Guandu e institui o PDM - Plano Diretor Municipal de Baixo Guandu - ES e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, usando das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Municipal nº. 1380/90, de 05 de abril de 1990 – Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 1º Para assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir a qualidade de vida de seus habitantes, fica instituído o Plano Diretor Municipal - P.D.M. de Baixo Guandu com abrangência de todo seu território e que deverá promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais com desenvolvimento sustentável

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 2º A ação governamental da administração municipal de Baixo Guandu será objeto de planejamento permanente, tendo como base os princípios previstos na Constituição Federal e Leis estabelecendo normas que regulam o uso da propriedade urbana para o bem coletivo, a segurança, o bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental.

Art. 3º O planejamento do município de Baixo Guandu terá por finalidade promover a ordenação do uso e ocupação do solo visando ao desenvolvimento sustentável da cidade e de núcleos urbanos conforme estabelece a Lei Orgânica do Município, Capítulo VIII.

Art. 4º O Plano Diretor Municipal é o instrumento da política de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano e rural do município, tendo como princípios fundamentais:

- a) a função social da propriedade;
- b) o desenvolvimento sustentável;
- c) as funções sociais da cidade;
- d) a igualdade e a justiça social;
- e) a participação popular.

Art. 5º No processo de planejamento do território do Município fica garantida a participação da população pelo amplo acesso às informações sobre planos, projetos e programas e, ainda, pela representação de entidades e associações comunitárias, em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados no âmbito da administração municipal.

TÍTULO II **DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

CAPÍTULO I **CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art 6º Fica criado o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e propor medidas para a política de desenvolvimento municipal, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Municipal - PDM.

§ 1º As decisões do Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito municipal.

§ 2º O Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM é composto de 20 (vinte) membros efetivos e respectivos suplentes, designados por ato do Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:

a) 05 (cinco) representantes do poder público:

- I - Secretaria de Administração e Finanças;
- II - Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- III - Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;
- IV - Assessoria de Planejamento e Orçamento;
- V - Representante do Legislativo;

b) 05 (cinco) representantes do setor produtivo e entidades profissionais e acadêmicas:

- I - Representante do serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;
- II - Representante do Consórcio Bacia do Rio Doce;
- III - Câmara de Diretores Lojistas de Baixo Guandu -CDLBG;
- IV – Sindicato Rural Patronal;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

V – Representante do setor industrial e de serviços;

c) 05 (cinco) representantes distritais da população e organizações da sociedade civil:

I - Representante de Moradores do Distrito de Ibituba;

II - Representante de Moradores do Distrito de Vila do Bananal;

III - Representante de Moradores do Distrito Alto Mutum Preto;

IV - Representante de Moradores do Distrito de Km 14 do Mutum;

V - Representante da União Municipal das Associações de Moradores e Manifestações Populares de Baixo Guandu - UMAMMP-BG.

§ 3º A organização, a nomeação e as normas de funcionamento do Conselho do Plano Diretor Municipal serão regulamentadas por ato do Executivo municipal.

Art. 7º Compete ao CPDM

I - orientar a aplicação da legislação municipal;

II - assessorar na formulação de projetos de lei e decretos oriundos do poder Executivo, necessários à atualização e complementação do PDM;

III - participar na formulação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano e rural do município de Baixo Guandu;

IV - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano e rural;

V – compatibilizar as atividades do planejamento municipal com a execução orçamentária, anual e plurianual;

VI - promover a integração das atividades do planejamento urbano e rural do município com o desenvolvimento estadual e regional;

VII - desempenhar as funções de órgão de assessoramento na promoção e coordenação da ação governamental para o desenvolvimento sustentável;

VIII - opinar, previamente, sobre planos, projetos e programas de trabalho dos vários órgãos da administração pública municipal, direta e indiretamente, relativos a intervenções no espaço urbano e rural, especialmente sobre a regularização fundiária;

IX - debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDERF;

X - acompanhar o planejamento e a política urbana e ambiental do município;

XI - debater as diretrizes para aplicação dos instrumentos previstos no PDM para a política de desenvolvimento;

XII - debater propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

XIII - exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas;

XIV - elaborar seu Regimento Interno.

Parágrafo único. O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CPDM deve ser prestado diretamente pela Secretaria Municipal de Administração.

CAPITULO II

DA REVISÃO DO P.D.M

Art. 8º As normas contidas nesta lei terão vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização.

Parágrafo único. O Plano Diretor Municipal será revisto após 5 (cinco) anos da data de sua aprovação.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 9º O Plano Diretor Municipal poderá ser alterado mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho do Plano Diretor Municipal ou pelo Executivo municipal, e após aprovação da Câmara Municipal de Baixo Guandu.

Art. 10. Ressalvado o disposto nesta lei, as revisões atinentes à ordenação do uso e ocupação do solo urbano e rural far-se-ão mediante lei.

Art. 11. Far-se-ão mediante decreto do Executivo municipal as seguintes revisões:

I - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;

II - a declaração de qualquer árvore como imune de corte;

III - a definição de empreendimentos de impacto;

IV - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

V - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta lei, no agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 06;

VI - a identificação de edificações, obras e monumentos de preservação;

VII - a declaração de tombamento municipal de bem imóvel;

VIII - a regulamentação da desapropriação através da utilização da faculdade de construir;

IX - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente;

X - a regulamentação dos locais com restrição para abertura de garagens.

XI - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos para fins de regularização fundiária.

Art. 12. Far-se-ão mediante resolução do Conselho do P.D.M. homologada por ato do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - os ajustes de limites entre as zonas de uso;

II - a identificação de vias comerciais nas zonas residenciais;

III - o estabelecimento de padrões urbanísticos específicos.

IV - a alteração da classificação das vias do sistema viário básico, constantes do Anexo 02 desta Lei.

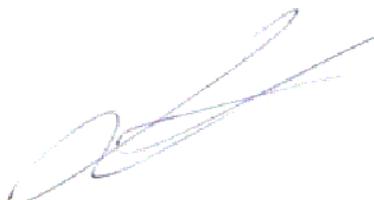
V - as diretrizes na aplicação dos instrumentos para a política de desenvolvimento.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 13. O Executivo manterá atualizado um sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o cidadão.

Parágrafo único. Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, disponibilizado na Prefeitura Municipal de Baixo Guandu, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.



Art. 14. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município deverão fornecer ao Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 15. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

CAPITULO IV

GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 16. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana e ambiental do município mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Conferência Municipal da Cidade;
- II - Assembléias Distritais;
- III - Conselho do Plano Diretor Municipal;
- IV - audiências públicas;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

V - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - conselhos setoriais reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;

VII - assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Participativo Municipal;

VIII - programas e projetos com gestão popular.

Art.17. As conferências municipais da cidade ocorrerão ordinariamente a cada dois anos e extraordinariamente quando convocadas e serão compostas por delegados eleitos nas assembléias distritais, pelos membros do CPDM e por representantes das entidades e associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, por associações de moradores e movimentos sociais e movimentos organizados da sociedade civil.

Parágrafo único. Poderá participar da conferência e das assembléias distritais todo munícipe.

Art. 18. A conferência municipal da cidade, entre outras funções, deverá:

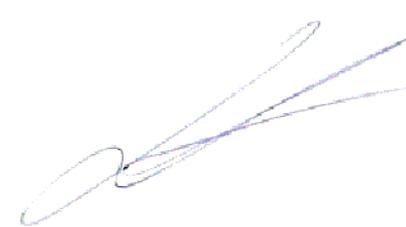
I - apreciar as diretrizes da política urbana e ambiental do município;

II - debater os relatórios apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao poder Executivo ações estratégicas;

IV - avaliar a execução de objetivos, diretrizes, planos e programas;

V - sugerir propostas de alteração na Lei do Plano Diretor Municipal quando de sua revisão.



CAPITULO V
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 19. Serão realizadas audiências públicas para empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, consideradas de impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos sobre a vizinhança, o meio ambiente, o conforto ou a segurança da população para debater os estudos e os relatórios de impacto urbano (RIU), estudos de vizinhança (EIV) e ambiental (EIA).

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo.

§ 3º O poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das Audiências Públicas.

Art. 20. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os empreendimentos ou atividades e deve atender aos seguintes requisitos:

- I – ser convocada por edital na imprensa local;
- II – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III – serem dirigidas pelo poder Público municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV – garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

V – serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, compondo memorial do processo.

Art. 21. A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do município.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO

Art. 22. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – de planejamento municipal, em especial:

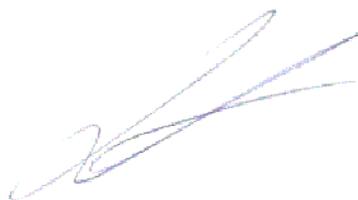
- a- zoneamento ambiental;
- b- Perímetro Urbano;
- c- parcelamento do solo;
- d- uso e da ocupação do solo;

II - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU progressivo no tempo;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- d) Fundo de Regularização Fundiária – FUNDERF

III - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;



- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de Zonas Especiais de Interesse Social;
- g) Concessão de Direito Real de Uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

IV - Estudo de Impacto Ambiental - EIA, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Plano de Regularização Fundiária - PRF.

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

CAPÍTULO I
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Seção I
Disposições Gerais



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 23. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende os seguintes requisitos:

I - as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Art. 24. A função social da propriedade urbana como elemento constitutivo do direito de propriedade deverá subordinar-se às exigências de ordenação da cidade expressas neste PDM e na Lei Orgânica do Município, atendendo aos seguintes critérios:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente;

II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III - a adequação das condições de ocupação às características do meio físico;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do município;

V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para a faixa de renda baixa;

VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de habitação de interesse social;

IX - a promoção de sistemas de circulação e transporte que assegurem acessibilidade satisfatória a todas as regiões do município.

Art. 25 - As áreas urbanas que não cumprem com a função social foram definidos considerando os seguintes critérios:

I - a existência de infra-estrutura e de demanda social para sua utilização;

II - a potencialização do uso e da ocupação do solo;

III - demanda para usar esta área para habitação popular atendendo o interesse social da população de baixa renda.

IV - área urbana ou na região da orla com interesse ambiental para implantação de equipamentos urbanos de lazer e de apoio ao turismo.

V - área urbana ocupada irregularmente ou desordenadamente e que necessite de uma ação de regularização fundiária e implantação de equipamentos sociais.

§ 1º São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º- Planos urbanísticos de regularização fundiária baseados neste Plano Diretor Municipal poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, após consultado e aprovados por resolução do CPDM e homologados pelo Executivo municipal.

§ 3º Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º e 2º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 4º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

Seção II

Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 26. O Executivo, na forma desta lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Direito de Preempção.

Art. 27. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

Art. 28. No caso de descumprimento dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º. Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação

prevista nesta lei.

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

Art. 29. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo Único. Este PDM, com base no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelece as condições para aplicação deste instrumento.

CAPÍTULO II

DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 30. O Plano Diretor Municipal como instrumento da política urbana e rural tem como objetivos:

I - promover a integração e a complementaridade entre atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico e a garantia do direito a cidades sustentáveis para as presentes e futuras gerações.

II - disciplinar a ocupação e o uso do solo, através da introdução de normas urbanísticas;

III - adequar e controlar a densidade demográfica nas áreas urbanizadas e urbanizáveis com vistas a racionalizar a utilização da infra-estrutura;

IV - promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;

V - preservar, conservar e recuperar as áreas, edificações e equipamentos de valor histórico, paisagístico e natural;

VI - estabelecer mecanismo de participação da comunidade no planejamento;

VII - distribuir equipamentos urbanos de forma a propiciar melhoria no acesso dos cidadãos;

VIII - estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas;

IX - adequar o sistema viário ao desenvolvimento do município.

X - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do poder público

Art. 31. O ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano deve assegurar:

I - a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada no processo de urbanização;

II - a utilização racional da infra-estrutura urbana;

III - a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infra-estrutura no território;

IV - o desenvolvimento econômico, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que o promova;

V - o acesso à moradia e a oferta disciplinada de solo urbano;

VI - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;

VII - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

VIII - o aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado;

IX - a utilização de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;

X - o atendimento das necessidades de saúde, educação, desenvolvimento social, abastecimento, esporte, lazer e turismo do município.

XI - o controle do uso do solo;

XII - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

XIII – a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

XIV – a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias;

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 32. O Zoneamento Ambiental é o instrumento de organização da ocupação territorial do Município, mediante a compatibilização de atividades urbanas e rurais com a capacidade de suporte dos recursos naturais, promovendo o desenvolvimento sustentável.

Parágrafo Único. A ordenação do uso e ocupação do solo será aplicada no Município de Baixo Guandu, conforme delimitada no Anexo 01 – Mapa de Zoneamento Ambiental, como parte integrante desta Lei as Plantas, sob a forma de Anexo 01 “a” ao Anexo 01 “e” com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 01– Mapa de Zoneamento Ambiental do Município;
- b) Anexo 01.a – Zoneamento Ambiental do Distrito Sede;
- c) Anexo 01.b – Zoneamento Ambiental do Distrito Alto Mutum Preto;
- d) Anexo 01.c – Zoneamento Ambiental do Distrito Km 14 do Mutum;
- e) Anexo 01.d – Zoneamento Ambiental do Distrito Vila Nova do Bananal;
- f) Anexo 01.e – Zoneamento Ambiental do Distrito Ibituba;

Art. 33. Na elaboração do Zoneamento Ambiental, as seguintes diretrizes são observadas:

- a) a utilização racional e sustentada dos recursos ambientais, levando em conta as bacias hidrográficas e os ecossistemas;
- b) o controle das condições e uso dos recursos ambientais;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

- c) a compatibilização do desenvolvimento econômico com ações de conservação ambiental;
- d) o estabelecimento de proteção do território municipal com áreas e ecossistemas relevantes;
- e) harmonização com as normas de planejamento urbano, de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 34 - As zonas ambientais do município são:

I - Zona de Unidades de Conservação - ZUC: áreas sob regulamento das diversas categorias de manejo, previstas na Lei Federal nº. 9985/2000;

II - Zona de Preservação Permanente - ZPP: áreas protegidas por instrumentos legais diversos devido à existência de remanescentes de mata atlântica e ambientes associados, mata ciliar, nascentes e alagados;

III - Zona de Interesse Ambiental - ZIA: áreas de proteção de paisagem com características excepcionais de qualidade e de referência visual;

IV - Zona de Agropecuária - ZAP: áreas rurais do município propícias às atividades econômicas de agricultura e pecuária;

§ 1º Áreas cujos estudos justifiquem a criação unidades de conservação poderão ser incorporadas nesta categoria de ZUC mediante a aprovação do Conselho do Meio Ambiente e do CPDM, através de resolução homologada pelo Executivo municipal.

Art. 35. O uso rural compreende as atividades desenvolvidas nas propriedades rurais localizadas no território municipal, podendo abranger não apenas atividades agropecuárias, como também os imóveis residenciais dos proprietários e colonos, e as instalações industriais da produção local dessas propriedades.

CAPÍTULO IV DO PERÍMETRO URBANO

Art. 36. O Plano Diretor Municipal de Baixo Guandu estabelece, para os fins de função social do solo urbano, delimitados no Anexo 02 – Mapa de Perímetro Urbano, os seguintes núcleos urbanos e de expansão:

- a) Anexo 02.a - Perímetro Urbano e Sistema Viário da Sede;
- b) Anexo 02.b – Perímetro Urbano e Sistema Viário de Alto Mutum Preto;
- c) Anexo 02.c – Perímetro Urbano e Sistema Viário do Km 14 do Mutum;
- d) Anexo 02.d – Perímetro Urbano e Sistema Viário de Vila Nova do Bananal;
- e) Anexo 02.e – Perímetro Urbano e Sistema Viário de Ibituba;
- f) Anexo 02.f – Perímetro Urbano e Sistema Viário de Mascarenhas;

Art. 37. As alterações de solo rural para fins urbanos, nas áreas dentro do perímetro urbano, serão comunicadas ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e serão imediatamente desmembradas das áreas rurais e gravadas no Cadastro Imobiliário do Município como área urbana para efeito tributário.

Art. 38. As Zonas Rurais são áreas do Município cujo controle do cadastro imobiliário junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, poderá ser objeto de acordo com o órgão federal para administração pelo município.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 39. Este Plano Diretor Municipal – PDM, estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo urbano no município, observando a Lei Federal nº 6.766 de 16 de dezembro de 1979, a Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e a Lei Estadual nº 7.943 de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro urbano.

Art. 40. O parcelamento do solo para fins urbanos será feito sob a forma de loteamento ou desmembramento.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento ou modificação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 41. Em função do uso a que se destinam, os loteamentos poderão ocorrer nas seguintes formas:

I - loteamentos para uso residencial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais ou complementares de comércio e serviços compatíveis com essa;

II - loteamentos de interesse social são aqueles destinados à implantação de programas habitacionais de caráter social e são realizados com a interveniência ou não do poder público;

III - loteamento para uso industrial são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa.

Art. 42. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VII - situados nas Zonas de Preservação Permanente.

§ 1º No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, Seccional do Espírito Santo, da viabilidade de se edificar no local.

§ 2º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, Seccional do Espírito Santo e do laudo geotécnico respectivo.

Art. 43. As glebas a serem parceladas nas Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) deverão seguir o Modelo de Parcelamento 3 (MP 3), com apresentação do Relatório de Impacto Ambiental de acordo com o PDM, o qual será apreciado pelo CPDM e que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento.

Art. 44. O prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja analisado será de até 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento.

§ 1º Transcorrido o prazo sem a manifestação do poder público o projeto é considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, desde que o loteador tenha atendido integralmente os requisitos urbanísticos desta lei e especialmente da documentação exigida.

§ 2º Para que as obras de infra-estrutura mínima, previstas nesta lei, executadas pelo loteador sejam aceitas ou recusadas, o município terá prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do protocolo do requerimento para vistoria.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento

Art. 45. Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 46. No território municipal, ao longo das margens das rodovias, ferrovias será obrigatória a reserva de área "não edificante" como faixas de domínio público de 15,00m (quinze metros) de cada lado, a partir do eixo, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 47. Nos parcelamentos não poderão resultar lotes encravados, sem saída direta para via ou logradouro público, vedada frente exclusiva para vias de pedestre.

Art. 48. Para efeito de parcelamento sob a forma de loteamento é obrigatória a transferência ao município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para instalação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, observadas as seguintes proporções:

- a) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;
- c) até 25% (vinte cinco por cento) para vias públicas.

§ 1º Consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, parques e áreas verdes.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários devem ser localizados de forma a se beneficiarem dos elementos naturais existentes e não poderão apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 4º No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 5º No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de quaisquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 6º No ato do registro do parcelamento passam a integrar o domínio do município as áreas a que se refere este artigo.

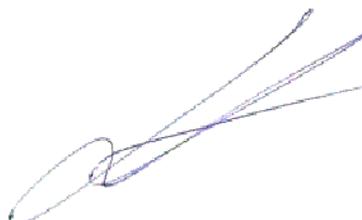
Art. 49. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao município de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) - 5% (cinco por cento) de espaços livres de uso público;
- b) - 5% (cinco por cento) de espaços para equipamentos comunitários.

Parágrafo Único. A transferência prevista no "caput" não se aplica às glebas com área inferior a 3.000,00 m² (Três mil metros quadrados).

Art. 50. Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidas ao município as áreas:

- I - não parceláveis e não edificáveis previstas nesta lei;
- II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, de ferrovias e rodovias;
- III - áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias.



Art. 51. Os espaços livres de uso público, as vias, as praças e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitário, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do projeto de parcelamento, salvo em hipótese de caducidade da licença ou desistência do interessado, observadas as exigências do artigo 23 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 52. Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.

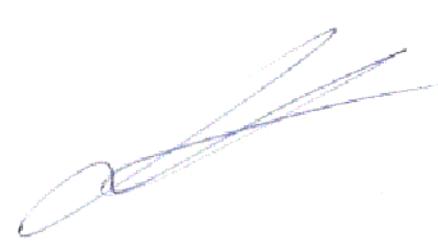
Art. 53. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

Parágrafo único. Serão admitidas superquadras com largura máxima de 200,00 m (duzentos metros) e comprimento máximo de 400,00 m (quatrocentos metros), com destinação exclusiva para conjuntos habitacionais, após consultado o CPDM e aprovado em resolução homologada pelo Executivo municipal.

Art. 54. As vias, previstas no plano de arruamento do loteamento devem se articular com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local.

Parágrafo único. Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos ao Departamento Nacional de Infra-estrutura e Transportes - DNIT ou Departamento de Edificações, Rodovias e Transportes do Espírito Santo - DERTES, conforme o caso; e, no caso de ferrovias ao órgão federal competente e estes acessos devem conter soluções viárias adequadas definidas no Relatório de Impacto Urbano - RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV a ser analisado e aprovado ou não pelo CPDM.

Art. 55. Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ter a relação entre profundidade e testada superior a cinco.



Art. 56. Na implantação de loteamentos dever-se-á observar quanto à infra-estrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a) sistema de escoamento das águas pluviais;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- c) sistema de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica; e
- e) vias de circulação.

Art. 57. Na implantação de loteamentos destinados à implantação de programas habitacionais de caráter social nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dever-se-á observar quanto a infra-estrutura mínima os seguintes equipamentos urbanos:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento de águas pluviais;
- c) rede para o abastecimento de água potável, e
- d) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Seção III

Dos Modelos De Parcelamento

Art. 58. O parcelamento do solo para fins urbanos no município deverá ser feito de acordo com os Modelos de Parcelamento definidos neste Capítulo e no Anexo 03 – Mapa de Parcelamento do Solo com o seguinte conteúdo:

- a) Anexo 03.a - Parcelamento da Sede do Município;
- b) Anexo 03.b – Parcelamento de Alto Mutum Preto;
- c) Anexo 03.c – Parcelamento do Km 14 do Mutum;
- d) Anexo 03.d – Parcelamento de Vila Nova do Bananal;
- e) Anexo 03.e – Parcelamento de Ibituba.
- f) Anexo 03.f – Parcelamento de Mascarenhas

Parágrafo único. Os Modelos de Parcelamento (MP) estão numerados de 1 (um) a 4 (quatro).

Art. 59. O Modelo de Parcelamento 1 (MP1) aplica-se às glebas a serem parceladas para edificação residencial, serviço ou comercial e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e
- b) testada mínima de 10,00m (dez metros);

Art. 60. O Modelo de Parcelamento 2 (MP2) aplica-se às glebas a serem parceladas para a implantação de loteamento ou conjunto habitacional de interesse social nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e devem ter:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e
- b) testada mínima de 5,00m (cinco metros);

Art. 61. O Modelo de Parcelamento 3 (MP3) aplica-se às glebas a serem parceladas para sítios de recreio e chácaras ou àquelas situadas nas Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e
- b) testada mínima de 20,00 (vinte metros);

Art. 62. O Modelo de Parcelamento 4 (MP4), aplica-se às glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial ou empresarial e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e
- b) testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 63. Os Modelos de Parcelamento 1, 2, 3 e 4 (MP1, MP2, MP3 e MP4) deverão atender, quanto ao percentual de áreas públicas, o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.
- c) até 25% (vinte cinco por cento) para vias públicas.

§ 1º No caso em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º No caso da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida e todas áreas devem ter testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Seção IV

Do Termo de Compromisso

Art. 64. O termo de compromisso é ato administrativo decorrente da concertação entre município e loteador e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil.

Art. 65. Constituem-se elementos obrigatórios no termo de compromisso:

a) as etapas da urbanização com um cronograma para a execução das obras dos equipamentos urbanos mínimos requeridos, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação;

b) as penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo ressarcimento dos gastos havidos pelo município em caso de desvio na implantação do parcelamento.

c) a previsão da forma de notificação do empreendedor e do poder público na hipótese de atraso ou descumprimento do termo de compromisso.

- d) a explicitação das obrigações para o município e para o empreendedor.
- e) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida, se houver;
- f) a apresentação de garantia, exigida por esta lei, para a execução das obras.

Art. 66. Os loteadores que descumprirem as obrigações constantes do termo de compromisso firmado com o município não poderão contratar com o município, realizar outros empreendimentos em parceria com o poder público municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º O projeto de Loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução no termo de compromisso, não podendo exceder a 02 (dois) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado a pedido do interessado por um período nunca superior ao prazo concedido anteriormente de dois anos, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Seção V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 67. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - certidão negativa dos tributos municipais relativas ao imóvel;
- III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- IV - uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível se necessário e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – Seccional do Espírito Santo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica- ART, contendo as seguintes indicações e informações:

a) Memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, na gleba, objeto do pedido, ou nas suas proximidades:

1) - de nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas úmidas, brejos e reservatórios d'água artificiais;

2) - de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;

3) - de ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

4) - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, praças, áreas livres, e dos equipamentos comunitários existentes no entorno;

5) - de construções existentes, em especial, de bens de valor histórico e cultural.

c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

d) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

e) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

f) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

g) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos;

h) a indicação do alinhamento e nivelamento das vias projetadas;

i) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes, públicas e comunitárias, com a respectiva localização e percentuais.

V - perfis longitudinais e transversais das vias de circulação principal;

VI - memorial descritivo do projeto contendo obrigatoriamente pelo menos:

a) denominação, área, situação e limites e confrontações da gleba;

b) a descrição do loteamento com as características;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as diretrizes fixadas no PDM;

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

e) indicação e especificação dos encargos e obras que o loteador se obriga quanto à infra-estrutura.

VII - cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de, no mínimo:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem;
- c) assentamento de meios-fios;
- d) carta de viabilidade das concessionárias de serviços públicos para implantação das redes de abastecimento de água e energia elétrica.

Parágrafo único. O nivelamento exigido para a elaboração dos projetos deverá tomar por base a referência de nível oficial, adotada pelo Município e que será fornecido pelo setor competente da PMBG.

Art. 68. A execução das obras de infra-estrutura mínima dos equipamentos urbanos constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em uma ou mais das seguintes formas:

- I - em dinheiro;
- II - em títulos da dívida pública;
- III - por fiança bancária;
- IV - caução por vinculação a imóvel, no local ou fora do loteamento, feita mediante instrumento público.

§ 1º A critério do Executivo, o depósito previsto no "caput" pode ser liberado parcialmente na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto, energia e PMBG.

§ 2º Cumprido o cronograma de obras, o depósito deverá ser restituído integralmente, no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias e prefeitura.

Art. 69. Depois de prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de loteamento em condições de ser aprovado, o órgão municipal competente o encaminhará ao prefeito, que baixará o respectivo decreto de aprovação do loteamento.

Art. 70. O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do decreto de aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

Art. 71. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 72. A edificação em lotes de terreno resultantes de loteamento aprovado depende de sua inscrição no Cartório de Registro Imobiliário e da completa execução das obras de urbanização.

Seção VI

Da Aprovação do Projeto de Desmembramento

Art. 73. A aprovação do projeto de desmembramento será feita mediante requerimento do proprietário, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - Certidão negativa dos tributos municipais do imóvel;

III - Uma planta original do projeto na escala de 1/1000 (um por mil) ou 1/2000 (um por dois mil), com curvas de nível se necessário e mais 3 (três) cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, Seccional do Espírito Santo, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as seguintes indicações e informações:

a) Memorial com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação do desmembramento na gleba objeto do pedido e de:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagos e reservatórios d'água artificiais e várzeas;

- 2 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo perímetro da gleba;
- 3 - das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;
- 4 - de florestas e demais formas de vegetação, bem como elementos de porte, pedras, barreiras;
- 5 - de construções existentes;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d) quadro demonstrativo da área total discriminando-as, bem como as áreas livres de uso público e as de equipamentos comunitários quando exigidas para glebas maiores de 3.000,00 m² (Três mil metros quadrados), conforme previsto nesta lei.

Art. 74. Após o exame e a anuência por parte dos órgãos técnicos competentes, pagos os emolumentos devidos, estando o projeto de desmembramento em condições de ser aprovado, o prefeito municipal baixará o respectivo decreto de aprovação do desmembramento.

Seção VII

Do Parcelamento para Condomínios por Unidade Autônoma

Art. 75. Parcelamento para condomínios por unidades autônomas é aquele destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

I - ter área superior a 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Parágrafo único. Áreas superiores a 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) podem ser objeto de parcelamento previsto no "caput", desde que haja parecer prévio e favorável do CPDM, de acordo com o que dispõe o PDM.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 76. Na instituição de condomínios por unidades autônomas 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, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para áreas livres de uso público, localizados fora dos limites da área condominial;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, localizados fora dos limites da área condominial;
- c) 10% (dez por cento) destinados às áreas livres de uso condominial e equipamentos de uso comum do condomínio.
- d) 15% (quinze por cento) destinados às vias de circulação do condomínio, interligadas ao sistema viário público existente.

Art. 77. Aplica-se para aprovação de projetos de condomínios por unidades autônomas, os mesmos dispositivos contidos neste Capítulo.

Art. 78. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de sistemas e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, as quais serão fiscalizadas pelo município.

Art. 79. Compete exclusivamente aos condomínios em relação as suas áreas internas:

- I - coleta de lixo;
- II - manutenção da infra-estrutura;
- III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 80. Na instituição de condomínio por unidades autônomas deverão ser aplicados, relativamente às edificações, os índices de controle urbanísticos, constantes no Capítulo de Uso e Ocupação do Solo e no Das Edificações deste PDM.

Art. 81. Excetuam-se do disposto nesta Seção para a instituição de condomínio por unidades autônomas aqueles decorrentes de programas habitacionais de interesse social ou planos urbanísticos específicos que serão regulamentados por ato do Executivo municipal, após consultado o CPDM.

Seção VIII

Da Modificação do Parcelamento

Art. 82. Modificação de parcelamento se faz através de desdobro ou remembramento com alteração das dimensões de lotes pertencentes ao parcelamento aprovado e que implique em redivisão ou junção de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos percentuais em áreas de espaços livres de uso público ou de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. Não é permitida a modificação de parcelamento que resulte em lote em desconformidade com parâmetros urbanísticos definidos nesta lei.

Art. 83. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo estabelecido nesta lei, antes de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção IX

Do Sistema Viário Básico

Art. 84. As vias públicas dos loteamentos são classificadas como:

I - Arteriais;

- II - Coletoras ou Principais;
- III - Locais;
- IV - De Pedestres;
- V - Ciclovia.

Parágrafo único. Entende-se por:

I - *Arterial*, a via ou trecho, com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância e regionais;

II - *Coletora ou Principal*, a via ou trecho, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais e as vias locais;

III - *Local*, a via ou trecho, de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;

IV - *De pedestres*, a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;

V - *Ciclovia*, a via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

Art. 85. A classificação das vias está definida no Anexo 02 – Mapa de Perímetro e Sistema Viário com o seguinte conteúdo:

Parágrafo único. A classificação das vias poderá ser alterada a critério do CPDM, na forma de resolução homologada pelo Prefeito.

Art. 86. O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias e suas características físicas, ao Anexo 02.g, desta Lei.

Art. 87. As vias projetadas deverão preferencialmente ligar outras vias públicas existentes ou projetadas, ressalvadas as vias locais terminadas em praça de retorno e cujo comprimento não será maior que 200,00 m (duzentos metros);

Art. 88. As vias principais dos loteamentos, bem como na continuação das vias arteriais existentes no município, conforme Anexo 02 "a" até "f", deverão prever uma ciclovia e preferencialmente ligar outras ciclovias existentes ou projetadas.



Seção X
Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do
Alvará de Conclusão de Obras do Loteamento

SubSeção I
Da Fiscalização

Art. 89. Compete à Prefeitura Municipal de Baixo Guandu no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos, de acordo com os projetos aprovados;

II - efetuar as vistorias necessárias para comprovar o cumprimento do projeto aprovado;

III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;

IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;

V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados.

VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

SubSeção II
Da Notificação e Vistoria

Art. 90. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta lei, o proprietário será notificado para corrigi-la e a notificação mencionará o tipo de infração cometida, estabelecendo o prazo para correção.



Parágrafo único. O não atendimento à notificação implicará na expedição de auto de infração com multas aplicáveis de acordo com a legislação municipal e embargo das obras porventura em execução.

Art. 91. Os recursos dos autos de infração serão interpostos no prazo de 48 h (quarenta e oito horas), contado à partir do seu conhecimento, dirigidos ao secretário municipal de obras.

Art. 92. A Prefeitura determinará, "ex-officio" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamento de terra ou rocha, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, bem como o desmatamento de áreas protegidas.

Subseção III

Do Alvará de Conclusão de Obras

Art. 93. A conclusão das obras aprovadas nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à prefeitura para fins de vistoria e expedição do Alvará que será condicionado à conclusão das obras exigidas no termo de compromisso.

Art. 94. Verificado qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de conclusão de obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 95. O prazo para a concessão do Alvará de conclusão das obras não poderá exceder de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do requerimento no protocolo da prefeitura municipal, exceto se houver solicitação de complementação da documentação ou de informações do projeto, caso em que o prazo será suspenso, tendo sua contagem continuidade após o atendimento pelo requerente.

Art. 96. Não será concedido o Alvará de conclusão de obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e o termo de compromisso.

Seção XI

Do Loteador Social

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 97. Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária de interesse social, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), será admitido o Loteador Social como responsável pelo empreendimento e com as responsabilidades previamente definidas nesta lei.

Parágrafo único. A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente.

Art. 98. O loteador Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Executivo municipal.

Art. 99. O loteador Social é todo agente imobiliário interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo poder público e desenvolver parcerias visando à produção de lotes ou habitação popular.

Parágrafo único. As cooperativas habitacionais serão equiparadas a loteador social para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, Seccional do Espírito Santo e comprovadamente produzam habitação de interesse social.

Subseção II

Da Parceria entre o Município e o Loteador Social



Art. 100. A parceria entre o poder público e os empreendedores se submete aos termos desta lei e ficará explicitada em termo de compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

Art. 101. Para realização da parceria o município compromete-se a:

- a) vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social.
- b) analisar e emitir parecer sobre o interesse do município no empreendimento;
- c) analisar as planilhas de custos e o perfil sócio econômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria será cumprida;
- d) priorizar a tramitação administrativa visando agilização da aprovação do empreendimento;
- f) gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário.

Art. 102. O PDM, no Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico, indica as áreas aptas a receber empreendimentos de urbanização social, como as Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único. O município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do loteador social.

Art. 103. Para a realização da parceria o empreendedor, denominado loteador social, compromete-se a:

- a) realizar a urbanização na forma acordada no termo de compromisso.
- b) apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes;
- c) apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d) produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no termo de compromisso;
- e) destinar uma contrapartida ao município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do termo de compromisso.

Parágrafo único. Para efetivação do previsto na alínea "e" do caput deste artigo, serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) repasse ao município de um percentual dos lotes;
- b) comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo município;
- c) doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) construção de equipamentos públicos urbanos ou comunitários;
- e) conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

Subseção III

Da Tramitação dos Expedientes de Loteamento Social

Art. 104. Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria "loteamento social", a administração municipal, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderá admitir a urbanização parcial e/ ou padrões urbanísticos diferenciados.

§ 1º As condições da implantação de projetos do loteador social deverão ser apreciadas e aprovadas pelo CPDM – Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Compete ao CPDM avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do loteador social, visando garantir a finalidade para a parceria na produção de habitação de interesse social.

Art. 105. Os compromissos das partes serão fixados no termo, consultado o CPDM e conforme definido no decreto de aprovação do parcelamento na forma de "loteador social", que ainda deverá constar:

- I – Comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno.

II – Regime urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança.

III – Necessidades de equipamentos públicos e/ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde.

Art. 106. Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares para aprovação do parcelamento na forma de "loteador social" poderão ser custeados pelo Fundo Municipal de Regularização Fundiária - FUNDERF.

CAPÍTULO VI **DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Seção I

Disposições Gerais

Art. 107. O regime urbanístico compreende normas destinadas a regular e ordenar o uso e a ocupação do solo no perímetro urbano.

Parágrafo único. O uso e ocupação do solo urbano respeitarão aos seguintes princípios:

- I - atendimento à função social da propriedade, com subordinação ao interesse coletivo;
- II - proteção ao meio ambiente e ao patrimônio cultural;
- III - reconhecimento das áreas de ocupação irregular;
- IV - identificação e delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social para o planejamento urbano e regularização fundiária;
- V - controle do impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso;
- VI - adequação aos padrões de urbanização e à tipologia das construções;
- VII - estímulo à coexistência de usos e atividades evitando-se segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários;

VIII - compatibilização do adensamento populacional com o potencial construtivo em função da infra-estrutura disponível ou projetada;

IX - intensidade de ocupação do solo pela edificação, quanto à área e volumetria máximas permitidas, à ocorrência de elementos naturais e às condições topográficas dos terrenos;

X - a localização das edificações no seu sítio de implantação, relativamente ao entorno urbano.

Art. 108. A ordenação do uso e ocupação do solo urbano será aplicada à zona urbanizada existente e de expansão urbana do Município de Baixo Guandu, através da comunhão dos seguintes instrumentos de intervenção urbanística:

- I - Zoneamento;
- II - Categoria de uso;
- III - Índices urbanísticos.

Art. 109. O zoneamento urbanístico será aplicado na localização e limites constantes do Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico, com os seguintes conteúdos:

- a) Anexo 04.a - Zoneamento Urbanístico da Sede do Município;
- b) Anexo 04.b – Zoneamento Urbanístico de Alto Mutum Preto;
- c) Anexo 04.c – Zoneamento Urbanístico do Km 14 do Mutum;
- d) Anexo 04.d – Zoneamento Urbanístico de Vila Nova do

Bananal;

e) Anexo 04.e - Zoneamento Urbanístico de Ibituba.

f) Anexo 04.f – Zoneamento Urbanístico de Mascarenhas.

Seção II

Do Uso do Solo Urbano

Art. 110. As categorias de uso, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona de implantação, são consideradas como uso permitido, tolerado ou proibido.

Art. 111. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de sua implantação.

Art. 112. O uso tolerado compreende as atividades que, embora inadequadas à zona de sua implantação, não chegam a descaracterizá-la ou a comprometê-la de modo relevante, ficando a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal fixar as condições para sua adequação.

Art. 113. O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona de uso de sua implantação.

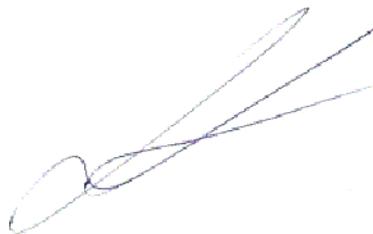
Art. 114. Ficam proibidas:

I - a construção de edificações para atividades consideradas como de uso proibido na zona onde se pretende a sua implantação;

II - a mudança de destinação da edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretende a sua implantação.

Art. 115. A classificação das atividades como de uso permitido ou tolerado determinada pela zona de sua implantação é definida nos Anexos 05.

Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos Anexos 05, serão consideradas atividades proibidas as que ali não estejam relacionadas como de uso permitido ou tolerado.



Seção III
Do Zoneamento Urbanístico

Art. 116. O zoneamento urbanístico do município de Baixo Guandu é integrado pelas seguintes zonas de uso:

- I - Zonas Residenciais Consolidadas (ZRC);
- II - Zonas Residenciais de Expansão (ZRE);
- III - Zonas Comerciais Consolidadas (ZCC);
- IV - Zonas Comerciais de Expansão (ZCE);
- V - Zonas Industriais (ZI);
- VI - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA);
- VII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- VIII - Zonas de Preservação Permanente (ZPP);
- IX – Zona Não Edificante (ZNE).

Art. 117. As Zonas Residenciais Consolidadas (ZRC) caracterizam-se pela predominância do uso residencial com ocupação do solo com infra-estrutura já consolidada.

Art. 118. As Zonas Residenciais de Expansão (ZRE) caracterizam-se pela ampliação da infra-estrutura em área de expansão com a tendência predominante do uso residencial na ocupação do solo.

Art. 119. As Zonas Comerciais Consolidadas (ZCC) caracterizam-se como as áreas com infra-estrutura e onde já se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 120. As Zonas Comerciais de Expansão (ZCE) caracterizam-se pela requalificação de uso do solo com incorporação de novas atividades ou na ampliação da infra-estrutura em área de expansão com a tendência predominante do uso comercial e de serviços.

Art. 121. A Zona Industrial (ZI) caracteriza-se pela predominância de edificações destinadas às atividades industriais existentes ou para expansão.

Art. 122. As Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) são áreas cujo uso e ocupação do solo deve ser controlada e se caracterizam pela proximidade com as Zonas de Preservação Permanente, e tem o objetivo de criar uma área de amortecimento para os ecossistemas naturais e a preservação da paisagem, podendo ser ocupadas e utilizadas para fins de lazer, educativos, recreativos, turismo, cultura, esportes, pesquisa científica e condomínios de chácaras.

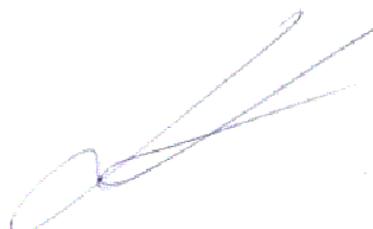
Art. 123. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitações de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos urbanos e espaços públicos de lazer.

Art. 124. As Zonas de Preservação Permanentes (ZPP) são áreas cujo uso e ocupação do solo é restrita e se caracterizam pela preservação ambiental e paisagística, em especial pela ocorrência de elementos naturais.

Art. 125. As Zonas Não Edificantes (ZNE) são áreas cuja ocupação do solo é proibida e se caracterizam pela proteção das margens de rodovias, ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, ferrovias e demais áreas de servidão administrativa.

Art. 126. Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a obter melhor adequação ao sítio.

§ 1º Os ajustes de limites, a que se refere o "caput" deste artigo, serão aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, homologada por ato do Executivo Municipal.



§ 2º 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.

§ 3º Para efeito de aplicação do parágrafo anterior, nos casos em que não são previstos os índices de controle urbanísticos da atividade pretendida, deve-se acompanhar a categoria de uso que mais se assemelha.

Seção IV

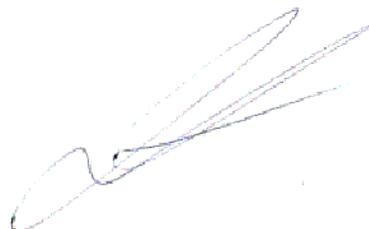
Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 127. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são porções do território municipal destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária, à produção de habitação de interesse social, bem como, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, tendo como normas básicas para sua implantação o artigo 182, § 4º da Constituição Federal e as estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estão delimitadas nesta Lei no Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico e compreendem as seguintes situações no Município:

- I – Zona Especial de Interesse Social 01 – ZEIS 01;
- II – Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS 02;
- III – Zona Especial de Interesse Social 03 - ZEIS 03;
- IV – Zona Especial de Interesse Social 04 - ZEIS 04.

Art. 128. As Zonas Especiais de Interesse Social 01 – ZEIS 01, são áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos



irregulares e que há interesse público expresso por meio desta lei, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de habitações de interesse social, incluindo equipamentos sociais e espaços públicos de caráter local.

Art. 129. As Zonas Especiais de Interesse Social 02 – ZEIS 02 são áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde há interesse público, expresso por meio desta lei, na promoção de habitação de interesse social ou de urbanização social, incluindo equipamentos sociais e espaços público.

Art. 130. As Zonas Especiais de Interesse Social 03 – ZEIS 03, são áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados, favelas e situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, onde há interesse público em promover ou ampliar o uso por habitação de interesse social ou de urbanização social e melhorar as condições habitacionais da população e implantar equipamentos sociais;

Art. 131. As Zonas Especiais de Interesse Social 04 – ZEIS 04, são terrenos adequados à urbanização nas áreas de interesse ambiental ou nas Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA), onde a ocupação não seja vedada pela legislação, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco ou para a preservação ambiental ou, ainda, para implantar equipamentos sociais e de interesse turístico.

Art. 132. São áreas delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nesta Lei conforme Anexo 05, Mapa de Zoneamento Urbanístico, para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, as áreas urbanas que não cumprem a função social da propriedade, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano, progressivo no tempo, e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 1º As edificações ou terrenos localizados no interior das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, para efeito do disposto no caput do artigo, devem ser identificadas em ato do Executivo municipal, após consultado o Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no "caput" deste artigo.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 133. Novos perímetros de ZEIS poderão ser delimitados por resolução do CPDM, homologada pelo Executivo Municipal, de acordo com as necessidades definidas em programas de habitação social ou de regularização fundiária.

§ 1º A delimitação de novas ZEIS 01 deverá obedecer aos seguintes critérios:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º A delimitação de novas ZEIS 02 deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificados ou não utilizados ou subutilizados, servidos por infra-estrutura urbana.

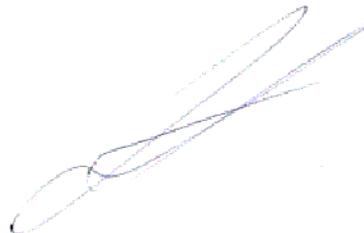
§ 3º A delimitação de novas ZEIS 03 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas localizadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, de favela, habitações coletivas e edificações deterioradas;
- b) áreas que apresentem um alto índice de imóveis públicos ou privados não edificados ou não utilizados ou subutilizados, em regiões dotadas de infra-estrutura.

§ 4º A delimitação de nova ZEIS 04 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas de interesse ambiental, localizadas em áreas de conservação e de recuperação, passíveis de alocar população moradora em favelas existentes nas proximidades;
- b) áreas passíveis de intervenção com controle ambiental para equipamentos sociais e urbanos e de apoio ao turismo.

Art. 134. É facultado ao poder público municipal, de acordo com o § 4º do artigo 182 da Constituição Federal e o artigo 42 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, exigir do proprietário de imóvel urbano localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 01, 02, 03 e 04 que promova sua função social no prazo de cinco anos, bem como aplicar os seguintes instrumentos:



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

- a) parcelamento ou edificação compulsórios;
- b) imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo;
- c) desapropriação para fins de reforma urbana ou regularização fundiária.
- d) A transferência de potencial construtivo, quando houver no seu interior edificação.

§ 1º O PDM define no Anexo 04, Mapa de Zoneamento Urbanístico, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 01 a 04, e a propriedade urbana localizada nestas ZEIS somente cumprem sua função social se atenderem as exigências e critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 2º Os procedimentos e prazos a serem adotados pelos proprietários de áreas localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 até 04, são:

- a) para as edificações subutilizadas deve-se comunicar através de protocolo ao município, no prazo de 150 (cento e cinquenta) a intenção de uso comprovando sua destinação.
- b) apresentação de plano urbanístico de loteamento para as finalidades previstas nesta lei;

Art. 135. O plano de urbanização de cada ZEIS poderá ser estabelecido por decreto do poder Executivo municipal, após consultado o CPDM e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei e nas normas técnicas pertinentes;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na gestão;

VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do plano;

VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IX - adequação às disposições definidas no PDM;

X - atividades de geração de emprego e renda;

XI - plano de ação social.

§ 1º - Para o desenvolvimento e implementação dos planos de urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º - A instituição das ZEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente.

Seção V

Das Categorias de Uso

Art. 136. As categorias de uso agrupam as atividades urbanas subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização, de acordo com o Anexo 06, desta Lei.

Art. 137. Os usos, segundo as suas categorias, classificam-se em:

I - Uso residencial;

II - Uso comercial;

III - Uso de serviço;

IV - Uso industrial.

V - Uso Portuário

Art. 138. O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 139. O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviço, que devido às suas características são ainda consideradas como local, de bairro, principal e especial.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Parágrafo único. Considera-se como:

I - local - atividades de pequeno porte nas zonas residenciais que não causam incômodos, adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

II - de Bairro - atividades de médio porte compatíveis com o uso residencial que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III - principal - atividades de grande porte, relacionadas ou não com uso residencial e destinadas a atender à população em geral do município;

IV - especial - atividades urbanas peculiares que pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação.

Art. 140. O uso industrial é classificado em função de sua complexidade e porte, compreendendo:

I - indústrias de pequeno porte - atividades industriais não poluentes compatíveis com os usos residenciais, em geral representadas por pequenas manufaturas, e que não ocasionem inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

II - indústrias de médio porte - atividades industriais cujo processo produtivo esteja voltado, predominantemente, à fabricação de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população urbana, não ocasionando inconvenientes à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

III - indústrias de grande porte - atividades industriais que podem causar impacto no seu entorno, demandando infra-estrutura e serviços especiais e devem ser restritas às áreas industriais.

IV - indústrias especiais - atividades industriais não compatíveis com o uso residencial e que causem significativo impacto, devendo ser restritas à áreas industriais e submetidas a Estudos de Impacto Ambiental - EIA.

Art. 141. A aprovação municipal para instalação dos usos considerados especiais será precedida de consulta ao CPDM e audiência pública.

Art. 142. O agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso, na forma estabelecida nesta seção, é definido no Anexo 06.

Seção VI
Da ocupação do Solo Urbano
Subseção I
Dos Índices Urbanísticos

Art. 143. Consideram-se índices urbanísticos ao conjunto de normas que regulam o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

Art. 144. Os índices urbanísticos estabelecidos nesta lei, são os constantes dos Anexos 06, 07 e 08 e compreendem:

I - quanto à intensidade e forma de ocupação por edificações, conforme Anexo 06:

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

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

- a) recuo de frente;
- b) afastamento de fundos;
- c) afastamentos laterais.

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

- a) número de vagas de garagem ou de estacionamento;
- b) área mínima para carga e descarga.

Subseção II

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 145. Coeficiente de aproveitamento é um fator, estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno definirá a área máxima de construção.

Art. 146. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I - as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamento e correspondentes circulações;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço comum do condomínio;

III - áreas de varanda contíguas a salas ou quartos, desde que não ultrapassem 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos cômodos;

IV - a área de circulação vertical coletiva;

V - a área de circulação horizontal coletiva;

VI - a caixa d'água, a casa de máquinas, a subestação e a antecâmara;

VII - os compartimentos destinados a depósito de lixo e guaritas.

VIII - a zeladoria até 15,00 m² (quinze metros quadrados);

IX - a área das jardineiras.

Subseção III

Da Taxa de Ocupação

Art. 147. Taxa de ocupação é o índice de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote em que será construída.

Art. 148. Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

- I - a área das jardineiras;
- II – os beirais e marquises;
- III – as rampas e escadas descobertas; e
- IV – brises.

Subseção IV

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 149. Taxa de permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação e sem construção no subsolo e a área total do terreno, dotada de vegetação que contribui para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema de drenagem.

Art. 150. No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computados:

- I - a projeção das varandas, sacadas e balcões;
- II - a projeção dos beirais, marquises e brises;
- III - a projeção de jardineiras;
- IV - as áreas com pavimentação permeável intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis desde que estes elementos não ultrapassem a 20% (vinte por cento) da área total;
- V - os poços descobertos de ventilação e iluminação, com área superior a 6,00 m² (seis metros quadrados) para áreas fechadas.

Subseção V

Do Gabarito

Art. 151. Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, não são considerados pavimentos:

- I - subsolo;

II – cobertura, desde que:

a) a taxa de ocupação máxima seja de 40% (quarenta por cento) do pavimento tipo;

b) o recuo de frente seja de 4.00m (quatro metros) da fachada principal;

III - casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais;

IV - jirau com destinação a comércio, desde que ocupe área equivalente a no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído e tenha pé direito mínimo de 2.50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Subseção VI

Do Recuo de Frente

Art. 152. O recuo de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno no alinhamento com o logradouro público.

Art. 153. As áreas do recuo frontal devem ficar livres de qualquer construção.

Parágrafo único.- Excetua-se do disposto no "caput" deste artigo os seguintes casos:

I - muros de arrimo decorrente dos desniveis naturais;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

III - piscinas, espelhos d'água, escadarias ou rampas de acesso;

IV - pérgulas;

V - câmaras de transformação e/ou pavimentos em subsolo;

VI - guaritas com área de construção máxima de 4,00 m² (quatro metros quadrados) e/ou estacionamento para veículos totalmente desprovidos de cobertura, ocupando até 30% (trinta por cento) das áreas de recuo frontal;

VII - central de gás;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

VIII - depósitos de lixo, passadiços e abrigos de portão ocupando a área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecendo-se o limite máximo de 20,00 m² (vinte metros quadrados);

Art. 154. Sobre o recuo de frente poderão avançar, os seguintes elementos construtivos:

- I - marquises, beirais e platibandas;
- II - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações;
- III - balcões, varandas e sacadas.

Art. 155. Nos lotes de terreno de esquina será exigido integralmente, o recuo frontal em umas testadas e nas outras serão exigidos afastamentos laterais mínimo previsto nesta lei.

Subseção VII

Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 156. Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno.

Art. 157. Afastamento de fundo estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

Art. 158. Sobre os afastamentos laterais e de fundo poderão avançar:

- I - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações;
- II - beirais e platibandas.

Art. 159. Nas fachadas laterais das edificações, acima de três pavimentos, afastadas no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, fica permitida a abertura de vãos de ventilação e iluminação para sanitários, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar condicionado.

Art. 160. O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundo poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por

resolução do Conselho do Plano Diretor Municipal e homologada pelo Executivo municipal.

Art. 161. No caso de edificações constituídas de blocos independentes, a distância entre eles deve ser a soma dos afastamentos mínimos previstos nesta lei para cada bloco.

Art. 162. Caso existam aberturas voltadas para áreas de iluminação e ventilação fechadas, deve-se observar para elas o diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 163. Os dois primeiros pavimentos não em subsolo, quando destinados a usos comuns, comércios ou serviços, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal.

Art. 164. O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículos, poderá ocupar toda área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e outras exigências da legislação municipal, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível do passeio.

Art. 165. As edificações na Zona Rural devem obedecer a um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) do terreno vizinho, conforme estabelecido no artigo 1.303 do Código Civil.

Subseção VIII

Das Vagas de Estacionamento

Art. 166. Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículos é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou da área computável no coeficiente de aproveitamento.

Art. 167. O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecido para as edificações nas diversas áreas de uso, é o constante do Anexo 09 - Tabela de Vagas de Estacionamento.

Art. 168. A critério do Conselho do Plano Diretor Municipal, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de:

I - hospitais com mais de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída;

II - creche, pré-escola e escolas de 1º e 2º graus que não estejam situadas nas vias arteriais e coletoras;

III - equipamentos de uso público e associações religiosas.

Art. 169. A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículo é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

Art. 170. Nas edificações destinadas ao uso misto, residenciais e comércio ou serviço o número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos será calculado separadamente, de acordo com as atividades a que se destinam.

Seção VII

Do Relatório de Impacto Urbano ou Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 171. A aprovação de empreendimentos públicos ou privados, dependerá de Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando possam vir a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou ainda possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural.

Art. 172. São considerados empreendimentos de impacto urbano, dentre outros a serem definidos por decreto do Executivo:

I - qualquer obra ou ampliação das vias arteriais, existentes ou projetadas;

II - qualquer empreendimento para fins não residenciais, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) localizados nas zonas residenciais e com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados) nas demais zonas de uso;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

III - qualquer empreendimento destinado a uso residencial que tenha mais de 100 (cem) unidades;

IV - os parcelamentos do solo, destinados:

- a) a condomínios por unidades autônomas, com área total parcelada superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- b) a uso predominantemente industrial.

V - os seguintes equipamentos urbanos:

- a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- c) cemitérios e necrotérios;
- d) matadouros e abatedouros;
- e) presídios;
- f) quartéis;
- g) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- h) corpo de bombeiros;
- i) terminais de carga;
- j) jardim zoológico.

Art. 173. O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I - sistema viário urbano e de transporte;
- II - infra-estrutura;
- III - meio ambiente;
- IV - padrões de uso e ocupação do solo na vizinhança.

Art. 174. O Relatório de Impacto Urbano – RIU ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será apreciado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM, que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento por ato do Executivo.

Seção VIII

Do Uso das Vias públicas

Art. 175. A utilização das vias públicas municipais, inclusive o subsolo e o espaço aéreo, para a implantação e instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana destinados à prestação de serviços públicos tem as seguintes diretrizes:

I - a implantação de galerias técnicas subterrâneas e obras compartilhadas;

II - a substituição das redes e equipamentos aéreos por redes e equipamentos de infra-estrutura urbana subterrâneas;

III - a utilização de técnicas e novos métodos não-destrutivos para execução das obras;

IV - o planejamento da execução das obras e manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbana já instalados;

Art. 176. A política municipal para as vias públicas terá como órgão consultivo e normatizador o Conselho do Plano Diretor Municipal e será regulamentada através de ato do Executivo

Art. 177. A permissão de uso das vias urbanas será formalizada por termo de permissão de uso do qual deverão constar as seguintes obrigações do permissionário:

I - iniciar as obras e serviços aprovados no prazo do termo de permissão de uso;

II - não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;

III - não realizar qualquer nova obra ou benfeitoria na área cedida, sem prévia e expressa aprovação da municipalidade;

IV - pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

V - responsabilizar-se por quaisquer prejuízos decorrentes do uso da área, serviços e obras que executar, inclusive perante terceiros;

VI - nas hipóteses de compartilhamento, a cessão a terceiros deverá ter prévia e expressa autorização;

VII - comunicar quaisquer interferências com outros equipamentos já instalados, que impeçam ou interfiram na execução da obra conforme projeto aprovado;

VIII - efetuar o remanejamento dos equipamentos sempre que for solicitado pela municipalidade para a realização de obras públicas ou por qualquer outro motivo de interesse público, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da notificação, sem qualquer ônus para a administração municipal;

IX - executar as obras de reparação do pavimento das vias públicas e passeios, reinstalar o mobiliário urbano e a sinalização viária conforme especificações técnicas e no prazo estabelecido pela municipalidade.

X - fornecer o cadastro dos equipamentos implantados e das eventuais interferências encontradas;

Art. 178. A retribuição mensal pelo uso das vias públicas municipais, incluindo subsolo e espaço aéreo será fixada por ato do executivo municipal e calculada de acordo com:

I - a área cedida quando no subsolo;

II - extensão, em metros lineares, do espaço aéreo ocupado;

III - os valores de referência correspondentes à área ou à extensão;

IV - o tipo de solução técnica adotada pelo permissionário;

V - o tipo de serviço prestado pelo permissionário;

VI - o compartilhamento de área ou equipamento.

Art. 179. A outorga da permissão de uso, além da observância das diretrizes fixadas nesta lei, dependerá:

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

I - da entrega de um cronograma de implantação e instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana, nas datas e na forma que vierem a ser fixadas em decreto regulamentar;

II - da aprovação do projeto de implantação e instalação de equipamento na via pública.

Art. 180. Antes de iniciar a obra ou serviço, o permissionário deverá providenciar junto ao órgão responsável pelo trânsito, a permissão de ocupação da via, que lhe será outorgada nos termos da Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro, e da legislação complementar.

Art. 181. O permissionário deverá dar prévia publicidade da execução da obra ou serviço à comunidade por ela atingida, na forma e no prazo a serem definidos no decreto regulamentar.

Art. 182. A execução das obras e serviços de manutenção dos equipamentos urbanos de infra-estrutura já instalados deverá ser precedida de alvará de manutenção, a ser expedido pela municipalidade.

Art. 183. Ficam dispensadas das exigências previstas na seção as obras ou serviços de emergência.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, entende-se por obra ou serviço de emergência aqueles que decorram de caso fortuito ou força maior, em que houver necessidade de atendimento imediato, com o fim de salvaguardar a segurança da população e que não possam sofrer interrupção, sob pena de danos à coletividade.

TÍTULO IV
DOS INSTITUTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS
CAPÍTULO I
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO –
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 184. O município aplicará o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme legislação específica.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado por lei específica a que se refere o caput deste artigo e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

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

Art. 185. De acordo com o § 1º do artigo 156 da Constituição Federal, sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o artigo 182, § 4º, II, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana poderá:

- I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
- II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização do imóvel.

Art. 186. O imposto progressivo não incidirá sobre terrenos de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujos proprietários não possuam outro imóvel.

CAPÍTULO II
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 187. O município, com fulcro no artigo 145, III da Constituição Federal poderá, mediante lei própria, instituir para os contribuintes municipais proprietários de imóveis, contribuição de melhoria, que terá como fato gerador a realização de obras públicas, das quais resultem benefícios aos imóveis.

§ 1º O contribuinte da contribuição de melhoria é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel beneficiado por obra pública.

§ 2º A responsabilidade pelo pagamento do tributo transmite-se aos adquirentes do imóvel ou aos sucessores a qualquer título.

§ 3º Responderá pelo pagamento o proprietário do terreno, o incorporador ou o organizador do loteamento não edificado ou em fase de venda, ainda que parcialmente edificado, que vier a ser beneficiado em razão da execução da obra pública.

§ 4º São obras públicas, para efeito de incidência da contribuição, as de:

I - abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II - construção e ampliação de parques, campos de desportos, ponte, túneis e viadutos;

III - construção ou ampliação de sistema de trânsito, inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;

IV - serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, transportes ou de suprimento de gás;

V - proteção contra inundações, retificação e regularização de cursos d'água;

VI - pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII - aterros e realização de embelezamento em geral, inclusive desapropriações e plano paisagístico;

IX - execução de quaisquer outros melhoramentos que resultem em benefício de imóveis particulares.

Art. 188. A lei que instituir a contribuição de melhoria observará os seguintes requisitos:

I - publicação prévia contendo:

- a) memorial descritivo do projeto;
- b) orçamento do custo da obra;
- c) determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;
- d) delimitação da zona direta ou indiretamente beneficiada e a relação dos imóveis nela compreendidos;
- e) determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas;
- f) forma de rateio entre os imóveis beneficiados;

II - fixação de prazo não inferior a 30 (trinta) dias, para impugnação, pelos interessados, de quaisquer dos elementos referidos no inciso anterior;

III - regulamentação do processo administrativo de instrução e julgamento da impugnação a que se refere o inciso anterior, sem prejuízo da sua apreciação judicial.

Parágrafo único. Por ocasião do respectivo lançamento, cada contribuinte deverá ser notificado do montante da contribuição, da forma e dos prazos de seu pagamento e dos elementos que integraram o respectivo cálculo.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS

Art. 189. O município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano.

§ 1º Os imóveis ocupados total ou parcialmente, por florestas e demais formas de vegetação declaradas como de preservação permanente, e os monumentos naturais, terão redução ou isenção do imposto territorial, a critério dos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 2º Os imóveis identificados nesta lei como de interesse de preservação gozarão, nos termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais, desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação com preservação das características originais comprovadas através de vistorias realizadas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 190. Além dos incentivos fiscais, o município poderá remunerar anualmente os proprietários dos imóveis rurais que tenham até no máximo quarenta hectares de área com mata, excedente em até 10% (dez por cento) da propriedade além da reserva legal, devidamente averbada em cartório e, se comprometam a preservar.

§ 1º. Para fazer jus à remuneração de que trata o caput deste artigo o proprietário deverá requerer o benefício apresentando cópia da escritura da propriedade, com averbação da reserva legal, comprovar a existência dos excedentes florestais e anuir com a declaração dos excedentes florestais como de preservação permanente.

§ 2º. Após vistoria técnica que comprovar a existência dos excedentes, o órgão ambiental municipal encaminhará minuta de decreto ao chefe do Executivo para sua declaração como de preservação permanente e fixação do valor a que fará jus o requerente.

CAPÍTULO IV

DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 191. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Regularização Fundiária - FUNDERF, constituído das seguintes receitas:

- I valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa de construir;
- II renda proveniente da aplicação de seus próprios recursos.
- III - dotações orçamentárias específicas do município;
- IV - contribuições, doações e transferências dos setores público e privado;
- V - produto de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

VI - das subvenções, contribuições, transferências e participação do município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano.

VII - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

VIII - contribuições ou doações de entidades internacionais;

IX - acordos, contratos, consórcios e convênios;

X - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

XI - contribuição de melhoria;

XII - receitas provenientes de concessão urbanística;

XIII - multas, correção monetária e juros recebidos;

XIV - outras receitas eventuais.

Parágrafo Único. Os recursos do FUNDERF serão, prioritariamente, aplicados na execução dos programas de urbanização, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, áreas verdes e de obras de infraestrutura nas Zonas Especiais de Interesse Social.

TÍTULO V

DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

CAPÍTULO I

DA DESAPROPRIAÇÃO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 192. O município, na proteção ao patrimônio ambiental e cultural, regularização fundiária e na garantia da função social do solo urbano, utilizará:

I - a desapropriação por utilidade pública, com base no decreto-lei Federal nº.3.365, de 21 de junho de 1941 nomeadamente nos seguintes casos:

- a) salubridade pública;
- b) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- c) a execução de planos de urbanização e de regularização fundiária;

d) a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias para manter-lhes, a realçar-lhes os aspectos mais valiosos de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

II - a desapropriação por interesse social, com base na Lei Federal nº.4.132, de 10 de setembro de 1962, nomeadamente nos seguintes casos:

a) as áreas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, atinentes à proteção ao patrimônio ambiental, no caso em que não sejam as ditas áreas socialmente aproveitadas;

b) a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e reservas florestais.

Art. 193. A desapropriação por utilidade pública poderá, com base no artigo. 4.º do Decreto Lei nº.3365 de 21 de junho de 1941, abranger áreas contínuas ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente em consequência da realização do serviço.

Art. 194. Para os efeitos desta lei, consideram-se casos:

I - de utilidade pública:

a) o socorro público em caso de calamidade;

b) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;

c) a assistência pública, as obras de higiene, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;

d) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

- d) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- f) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- g) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- h) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- i) reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- j) os demais casos previstos por leis especiais.

II – de interesse social:

a) o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

b) a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;

c) a construção de casas populares;

d) a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º A construção ou ampliação de distritos industriais, de que trata a alínea f, do inciso I do caput deste artigo, inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

§ 2º Ao imóvel desapropriado para implantação de loteamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Art. 195. A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios e terrenos da declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial.

Seção II

Da Desapropriação para Fins de Proteção Ambiental

Art. 196. O Poder Público municipal, obedecendo as diretrizes e objetivos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, mediante desapropriação, poderá criar unidades em seu território, visando à proteção integral ou, quando for o caso, o desenvolvimento e uso sustentado dos recursos naturais.

Art. 197. Na desapropriação para proteção de patrimônio ambiental, o município poderá proceder à aquisição dos bens imóveis, declarados de utilidade pública ou de interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na Constituição Federal, bem como desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade se as áreas estiverem gravadas como Zonas Especiais de Interesse Social para fins de preservação ambiental.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 198. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 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 seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – 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 localiza após a notificação do proprietário pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis, como trata o § 2º do art. 5º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

II – 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, nesses 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 no art. 5º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO II

DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Art. 199. Por ato do Poder Executivo, através de decreto de declaração de utilidade pública, com base no Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1.941 e na Lei Orgânica do município, ou por via judicial, poderá ser instituída em parte de imóvel particular ou em sua totalidade, servidão administrativa, com a finalidade de utilização do imóvel para a realização de obras ou serviços de interesse público por órgãos da administração direta ou indireta, bem como por concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. Da servidão administrativa caberá indenização ao proprietário do imóvel, pela utilização da parte do imóvel utilizada para a construção da obra ou prestação do serviço de interesse público.

Art. 200. O decreto que declarar a servidão administrativa deverá indicar:

I - a localização e descrição do imóvel;

II - o nome do proprietário;

III - a finalidade da servidão, quanto à obra ou o serviço público a ser prestado;

IV – o órgão público ou a concessionária prestadora do serviço;

V – o valor da obra e a fonte dos recursos para sua realização, bem como para a indenização da servidão.

CAPÍTULO III DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 201. Com fulcro no artigo 30, inciso VIII da Constituição Federal, visando ao cumprimento dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento, poderá o município, no interesse coletivo, impor aos proprietários de imóveis urbanos, limitações administrativas ao direito de propriedade e ao direito de construir, quando o exercício desse direito colidir com as normas urbanísticas de ordenação do território municipal.

Art. 202. Dentre as limitações de que trata o artigo anterior incluem-se proibições de construções sobre dutos, canais, valões e vias similares de esgotamento ou passagens de cursos d'água e demais áreas não edificantes, conforme estabelecido no PDM, Anexo 05, Mapa de Zoneamento urbanístico.

Parágrafo único. Para fins de fiscalização das limitações administrativas de que trata esta Seção, caberá aos agentes da municipalidade o exercício do poder de polícia, mediante a aplicação da penalidade correspondente à infração cometida, inclusive com a determinação para demolição de obra.

CAPÍTULO IV DO TOMBAMENTO

Art. 203. Constitui patrimônio ambiental, histórico e cultural do município de Baixo Guandu, o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

§ 1º Os bens referidos neste artigo, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do tomo.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 2º Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos ao tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 204. O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas físicas bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

Art. 205. São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

I - priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação às edificações isoladas;

II - proteger os elementos paisagísticos, permitindo sua visualização e a manutenção do seu entorno;

III - promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico;

IV - adotar medidas, visando à manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes, mediante incentivos fiscais ou desapropriação;

V - estimular ações com a menor intervenção possível que visem à recuperação de edifícios e conjuntos, conservando as características que os particularizam;

VI - proteger o patrimônio cultural;

VII - compensar os proprietários de bens protegidos;

VIII - coibir a destruição de bens protegidos;

IX - disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana;

X - criar um arquivo de imagem dos imóveis tombados;

XI - definir o mapeamento cultural para áreas históricas e de interesse de preservação da paisagem urbana.

Art. 206. Os investimentos na proteção da memória e do patrimônio cultural devem ser feitos preferencialmente nas áreas e nos imóveis incorporados ao patrimônio público municipal.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 207. A identificação das edificações, das obras e dos monumentos naturais de interesse de preservação será feita pelo CPDM, observando-se os seguintes critérios:

- I - historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II - caracterização arquitetônica de determinado período histórico;
- III - Situação em que se encontra a edificação - necessidade ou não de reparos;
- IV - representatividade - exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V - raridade arquitetônica - apresentação de formas valorizadas, porém, com ocorrência rara;
- VI - valor cultural - qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII - valor ecológico - relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII - valor paisagístico - qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

Art. 208. Ficam desde logo identificados e declarados como edificações, obras e monumentos de preservação, pelo só efeito desta Lei, conforme Anexo 04-Mapa de Zoneamento urbanístico, os seguintes imóveis:

I – Distrito Sede:

- a) antigo Colégio perto da antiga Estação;
- b) antigo Hotel Rutz;
- c) antiga Usina Hidrelétrica de Baixo Guandu;
- d) antigo Cine Alba;
- e) casarão do Clube Canaã;
- f) prédio da Câmara Municipal;
- g) casa da família Fritz Von Lutzow;
- g) casarão Madame Albertina Holz;
- h) casarão e Capelinha da sede da Fazenda Holz;
- i) capelinha na subida do Monjolo e Cachoeira do Monjolo;
- j) igreja de São Sebastião em Mascarenhas;
- k) igreja de São Sebastião em Mascarenhas.

II - No Distrito Alto Mutum Preto:

- a) árvore de peroba no meio da estrada do Mutum;
- b) preservação do Cachoeirão e seu entorno.

III - No Distrito Km 14 do Mutum:

- a) edificações da Usina Km 15;

IV - No Distrito Vila Nova do Bananal:

- a) parque Ecológico Municipal da Lagoa Preta, com exploração sustentável e atividades de interesse turístico e de lazer;
- b) edificações da localidade como uma Vila Histórica.

V - No Distrito Ibituba:

- b) prédio do antigo cinema;
- c) pontões Rochosos: Pedra Maior de Ibituba (Próximo à residência do Sr. Carlito), Pedra do Nariz (próximo à casa do Sr. Alberto Filho).

§ 1º Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, consideram-se notificados.

§2º O Cadastro Imobiliário do município procederá a inscrição do imóvel como bem tombado na lei do PDM, para efeito legal das restrições e incentivos fiscais.

§ 3º Os proprietários, órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel declarado tombado no caput deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição, conforme esta lei.

§ 4º Aplica-se às edificações particulares tombadas a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nesta lei.

Seção I

O Processo de Tombamento

Art. 209. O município, através do CPDM, fará a notificação de tombamento ao proprietário ou em cuja posse estiver o bem imóvel.

Art. 210. Através de notificação por mandado, o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel deverá ser informado dos atos e termos do processo:

I - pessoalmente, quando domiciliado no município;

II - por carta registrada com aviso de recepção, quando domiciliado fora do Município;

III - por edital:

a) quando desconhecido ou incerto;

b) quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;

c) quando a notificação for para conhecimento do público em geral ou sempre que a publicidade seja essencial à finalidade do mandado;

d) quando a demora da notificação pessoal puder prejudicar seus efeitos;

e) nos casos expressos em lei.

§ 1º Os órgãos e entidades de direito público, a quem pertencer, ou sob cuja posse ou guarda estiver o bem imóvel, serão notificados na pessoa de seu titular.

§ 2º Quando pertencer ou estiver sob posse ou guarda da União ou do Estado do Espírito Santo, será cientificado o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ou o Conselho Estadual de Cultura, respectivamente, para efeito de tombamento.

Art. 211. O mandado de notificação do tombamento deverá conter:

I - os nomes do órgão do qual promana o ato, do proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel a qualquer título, assim como os respectivos endereços;

II - os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

III - a descrição do bem imóvel, com a indicação de suas características e confrontações, localização, logradouro, número e denominação;

IV - a advertência de que o bem imóvel está tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Sócio-Cultural do município, se o notificado anuir, tácita ou expressamente ao ato no prazo de 30 (trinta) dias, contados de recebimento da notificação;

V - a data e a assinatura da autoridade responsável.

Art. 212. Proceder-se-á, também, ao tombamento de bens imóveis, sempre que o proprietário o requerer, a juízo do Conselho do Plano Diretor Municipal, se os

mesmos se revestirem dos requisitos necessários para integrar o patrimônio histórico e cultural do município.

Parágrafo único. O pedido deverá ser instruído com os documentos indispensáveis, devendo constar descrição do bem imóvel e a consignação do requerente de que assume o compromisso de conservar o bem, sujeitando-se às cominações legais, ou apontar os motivos que o impossibilitem para tal.

Art. 213. No prazo do inciso IV do artigo 203 desta lei o proprietário, possuidor ou detentor do bem imóvel, poderá opor-se ao tombamento definitivo, através de impugnação, interposto por petição que será autuada em apenso ao processo principal.

Art. 214. A impugnação deverá conter:

I - a qualificação e a titularidade do impugnante em relação ao bem imóvel;

II - a descrição e caracterização do bem imóvel, a teor do inciso III, do artigo 203 desta Lei;

III - os fundamentos de fato e de direito, pelos quais se opõe ao tombamento, e que necessariamente deverão versar sobre:

a) a inexistência ou nulidade de notificação;

b) a exclusão do bem imóvel dentre os critérios referidos no artigo 199, desta lei;

c) perecimento do bem imóvel;

d) ocorrência de erro substancial contido na descrição e caracterização do bem imóvel.

IV - as provas que demonstram a veracidade dos fatos alegados.

Art. 215. Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

I - intempestiva;

II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no inciso III do artigo anterior.

III - houver manifesta ilegitimidade do impugnante ou carência de interesse processual.

Art. 216. Recebida a impugnação, será determinada:

I - a expedição ou a renovação do mandato de notificação do tombamento, na hipótese do inciso III do artigo anterior.

II - a remessa dos autos, nas demais hipóteses, deverá seguir ao Conselho do Plano Diretor Municipal, para emitir pronunciamento fundamentado sobre a matéria de fato e de direito argüido na impugnação no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ficar, ratificar ou suprir o que for necessário para a efetivação do tombamento e a regularidade do processo.

Art. 217. Findo o prazo do inciso II do artigo anterior, os autos serão levados à conclusão do Prefeito municipal, não sendo admissível qualquer recurso de sua decisão.

Parágrafo único. O prazo para a decisão final será de 45 (quarenta e cinco) dias e interromper-se-á sempre que os autos estiverem baixados em diligências.

Art. 218. Decorrido o prazo do inciso IV do artigo 203 desta lei, sem que seja oferecida a impugnação ao tombamento, o Conselho do Plano Diretor Municipal através de Resolução:

I - declarará definitivamente tombado o bem imóvel;

II - mandará que se proceda a sua inscrição no Livro do Tombo sob a responsabilidade do CPDM;

III - promoverá a averbação do tombamento no Registro de Imóvel, à margem de transcrição do domínio, para que se produzam os efeitos legais, em relação ao bem imóvel tombado e aos imóveis que lhe forem vizinhos.

Seção II

Dos Efeitos de Tombamento

Art. 219. Os bens tombados deverão ser conservados e em nenhuma hipótese poderão ser demolidos, destruídos ou mutilados.

§ 1º As obras de restauração só poderão ser iniciadas mediante prévia comunicação e aprovação pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

§ 2º A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o município poderá incumbir-se de sua execução, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de 1 (um) ano.

Art. 220. Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los, sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo único. Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 221. Sem prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor Municipal, não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que lhe

possa impedir ou reduzir a visibilidade ou que não se harmonize com o aspecto estético, arquitetônico ou paisagístico do bem tombado.

§ 1º A vedação contida neste artigo estende-se à colocação de cartazes, painéis de propaganda, anúncios, tapumes ou qualquer outro objeto ou empachamento.

§ 2º Para efeitos deste artigo, o Conselho do Plano Diretor Municipal deverá definir os imóveis da vizinhança que sejam afetados pelo tombamento, devendo notificar seus proprietários, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar, e decorrido o prazo do inciso IV do artigo 203 desta lei, sem impugnação, proceder-se-á a averbação referida no inciso III, do artigo 210 desta lei.

Art. 222. Os proprietários dos imóveis tombados gozarão de isenção no impostos predial e territorial urbano - IPTU de competência do município ou de redução de 50 % (cinquenta por cento) no IPTU os proprietários de imóveis que estiverem sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho.

Parágrafo único. Após o tombamento pela municipalidade do imóvel, o proprietário poderá protocolar pedido de isenção ou redução do IPTU, conforme estabelecido no PDM, no cadastro imobiliário que terá prazo de 120 (cento e vinte) dias para providenciar.

Art. 223. Para efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 224. O Tombamento somente poderá ser cancelado através de lei municipal:

I - a pedido do proprietário, possuidor ou detentor, e ouvido o Conselho do Plano Diretor Municipal desde que comprovado o desinteresse do poder público na conservação do bem imóvel, conforme disposto nesta lei, e não tenha sido o imóvel objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

ADMINISTRAÇÃO 2005/2008
II - por solicitação do Conselho do Plano Diretor Municipal desde que o imóvel não tenha sido objeto de permuta ou alienação a terceiros da faculdade de construir.

Seção III

Disposições Especiais

Art. 225. O Executivo municipal promoverá a realização de convênios com a União e o Estado do Espírito Santo, bem como acordos e contratos com pessoas físicas e jurídicas de direito privado, visando a plena consecução dos objetivos desta Seção.

Art. 226. A legislação federal e estadual será aplicada subsidiariamente pelo município.

Parágrafo único. O município, sempre que conveniente à proteção do patrimônio ambiental, exercerá o direito de preferência na alienação de bens tombados, a que se refere o artigo 22, do Decreto Lei nº. 25, de 30 de novembro de 1937, conforme estabelecido neste PDM.

CAPÍTULO V

DA INSTITUIÇÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 227. Consideram-se áreas de preservação permanente aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e

climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, definidas nesta lei, com base no Código Florestal.

Art. 228. O município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força do artigo 2.º da Lei Federal nº. 4771, de 15 de setembro de 1965, situadas:

I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

a) 30,00 m (trinta metros) para os rios de menos de 10,00 m (dez metros) de largura;

b) 50,00 m (cinquenta metros) para os rios que tenham de 10,00 m (dez metros) a 50,00 m (cinquenta metros);

d) 100,00 m (cem metros) para todos os cursos d'água que tenham mais de 50,00 m (cinquenta metros);

II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente em faixa marginal, cuja largura mínima será de:

a) 30,00 m (trinta metros) para os que estejam em áreas do perímetro urbano;

b) 100,00 m (cem metros) para os que estejam em áreas do perímetro urbano e se constituem em manancial de abastecimento de água potável, bem como para os que estejam em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até vinte hectares de superfície, cuja faixa marginal será de cinquenta metros;

c) 100,00 m (cem metros) para represas e hidroelétricas.

III - nas nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica, com faixa mínima de 50,00 m (cinquenta metros) e a partir de sua margem, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia de drenagem contribuinte;

IV - nos topos de morros e montes;

V - nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;

VII - nos locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias;

VIII - nos locais de refúgio ou reprodução de exemplares da fauna ameaçadas de extinção que constem de lista elaborada pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;

IX - em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.

X - nas áreas destinadas a formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e outros.

Art. 229. As florestas e demais formas de vegetação natural de propriedade particular, enquanto contíguas com outras, consideradas ou declaradas de preservação permanente, ficam sujeitas, com base no artigo 9º da Lei Federal nº. 4771, de 15 de setembro de 1965, ao regime especial para estas vigora.

Art. 230. O município exercerá, por iniciativa própria, com base no artigo 23 da Lei Federal nº. 4.771, de 15 de setembro de 1965 o poder de polícia na fiscalização e guarda das florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 231. Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, na Lei de Contravenções Penais e na Lei 9605, de 12 de fevereiro de 1998, relativas a lesões às florestas e demais formas de vegetação e a crimes ambientais, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público.

Seção I

Das Áreas Verdes

Art. 232. São diretrizes relativas à política de Áreas Verdes, Praças, Parques urbanos e Jardins:

I - o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II - a incorporação das áreas verdes significativas particulares vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

III - a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes.

IV - a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados;

V - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VI - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico;

VII - a implantação de horto municipal com o objetivo de produção de mudas para fornecimento à população em geral e programas de arborização urbana.

Art. 233. São ações estratégicas para as Áreas Verdes, Praças, Parques urbanos e Jardins:

I - elaborar um Plano Diretor de Arborização urbana;

II - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;

III - implantar o Conselho Gestor dos Parques Municipais;

IV - criar interligações entre as áreas verdes estabelecer e padrões tipológicos para a vegetação urbana;

V - promover programa de arborização nas escolas públicas municipais, postos de saúde e demais equipamentos comunitários.

CAPÍTULO VI

DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

Art. 234. Aquele que possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, imóvel em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados, em área pública, situado nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem direito à concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 235. O requerimento administrativo para outorga de direitos será dirigido à autoridade competente para sua decisão e desde logo instruído com a prova documental que o interessado dispõe, devendo indicar:

- I - o nome, a qualificação e o endereço do requerente;
- II - os fundamentos de fato e de direito do pedido;
- III - a providência pretendida;
- IV - as provas, em poder da administração, que o requerente pretende ver juntadas aos autos.

Parágrafo único. O requerente deverá também:

I - mencionar sua qualificação pessoal e juntar uma cópia simples de um documento de identidade;

II - declarar, expressamente, sob as penas da lei:

- a) que não é proprietário de imóvel urbano nem rural;
- b) que até 30 de junho de 2001, possui como sua, por 5 (cinco) ou mais anos ininterruptos e sem oposição, área urbana não excedente de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados),
- c) que nela tem sua morada;

III - individualizar o imóvel, mencionando:

- a) localização e denominação, se houver;
- b) área aproximada, em metros quadrados;
- c) dimensões aproximadas;
- d) vias de acesso.

Parágrafo único. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, com atuação específica nessa área, a Concessão de Direito Real de Uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

CAPÍTULO VII

DA CONCESSÃO DO USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 236. Tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente, e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, conforme Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Parágrafo único. A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida, na forma desta Lei, nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, definidas no Anexo 05, Mapa de Zoneamento Urbanístico.

Art. 237. É facultado ao Poder Público dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Aplica-se à autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos artigos. 4º e 5º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

CAPÍTULO VIII

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 238. Ficam identificadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 01 a 04, delimitadas no Anexo 05, Mapa de Zoneamento Urbanístico, com fulcro no

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 5º da Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, como as áreas objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixados o prazo e as condições para implementação da referida obrigação, nos termos do PDM.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo índice urbanístico definido no PDM;

§ 2º O proprietário será notificado pelo poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do poder público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital, quando frustrada por três vezes a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 239. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO IX DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Seção I

Do Usucapião Urbano

Art. 240. O usucapião, em terras particulares, leva à aquisição do domínio pleno, ou seja, a propriedade com suas características intrínsecas de uso, gozo e disponibilidade, desde que respeitada sua função social.

Art. 241. O usucapião, de acordo com o artigo 183 da Constituição Federal e artigo 9º da Lei 10. 257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, é assegurado para aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Seção II

Do Usucapião Urbano Coletivo

Art. 242. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, de acordo com o Estatuto da Cidade, artigo 10, da Lei 10.237, de 10 de julho de 2001, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano declarada pelo juiz, mediante sentença, servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos

condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 4º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 243. As áreas urbanas ocupadas por populações de baixa renda e caracterizadas como loteamentos irregulares ou clandestinos onde a comunidade tem a posse comum ou coletiva configura a composses prevista no artigo 1.199 do Código Civil, no qual cada possuidor tem a posse sobre partes ideais da coisa, exercendo-a de modo que não se exclua igual direito por parte de cada um dos compossuidores.

Art. 244. As partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial a que se refere o artigo 12 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, receberão do Município, orientação quanto ao direito do benefício de que trata o parágrafo 2º, da justiça e assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. São partes de que trata o caput deste artigo:

- I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II - os possuidores, em estado de composses;
- III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

CAPÍTULO X

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 245. Aos ocupantes de área de propriedade do Município, inscritas nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 e 02, conforme Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 05, descritas conforme esta lei, será concedido o Direito de Superfície, previsto nos artigos 21 a 24 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, observando-se o preenchimento, pelos mesmos, das seguintes condições:

- I – possuir como sua a área, a pelo menos cinco anos;
- II – declaração de não ser proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;

III – não possuir dívidas pendentes perante o Poder Público Municipal.

§ 1º Poderá ser somada a posse dos posseiros antecessores, para fins do previsto no inciso I deste artigo.

§ 2º À concessão de que trata o caput deste artigo dispensa licitação por tratar-se de matéria de relevante interesse social e de situação fática consolidada.

§ 3º Ao programa de regularização fundiária aplica-se o disposto estabelecido pela presente lei, através da concessão do direito de superfície.

Art. 246. O direito de superfície de que trata o artigo anterior será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial.

§ 1º A concessão do direito de superfície será acompanhada pelas entidades representativas dos ocupantes.

§ 2º Não será permitida mais de uma concessão ao mesmo titular

Art. 247. A concessão do direito de superfície de que trata esta lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, para os fins determinados no ato de concessão, atendida a legislação urbanística municipal e a lei federal 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º A concessão do direito de superfície será gratuita.

§ 3º O superficiário deverá registrar a concessão no cartório de registro de imóveis e arcará com as custas de tabelião e registro.

§ 4º O beneficiário do direito de superfície responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, a partir desta.

§ 5º O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros pelo superficiário, por escritura pública.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 6º O superficiário poderá vender as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, juntamente com a transferência do direito de superfície.

§ 7º Sobre a transferência de que trata o § 5o e 6o deste artigo incidirão os tributos cabíveis.

§ 8º O superficiário poderá dar em garantia o direito de superfície e o imóvel, para financiar acessões e benfeitorias a serem introduzidas no imóvel.

§ 9º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 10. O contrato particular de concessão será formulado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal n. 5.049 de 29 de junho de 1966

§ 11. O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

- a) qualificação dos superficiários;
- b) descrição e confrontações do imóvel;
- c) direitos, obrigações e gravames previstos nesta lei;
- d) obrigatoriedade de averbação no registro de imóveis em 15 (dias) a contar da assinatura, nos termos da lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal n. 5.049 de 29 de junho de 1966.
- e) multa pelo descumprimento das obrigações, a ser estipulada por decreto do Poder Executivo;
- f) referência à lei federal n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal n. 5.049 de 29 de junho de 1966.
- g) declaração de que o beneficiário conhece os termos desta lei e que cumpre os requisitos do desta lei;
- h) foro da comarca de Baixo Guandu;
- i) local e data;
- j) assinatura das partes e duas testemunhas.

Art. 248. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 249. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 250. Extinto o direito de superfície de que trata esta lei, o município recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.

§ 1º A extinção do direito de superfície deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores.

§ 2º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 251. Na vigência de casamento ou de união estável a que se refere o § 3º do art. 226 da Constituição Federal, o Direito de Superfície de que trata esta lei será concedido ao homem e à mulher simultaneamente e, havendo separação de fato após esta concessão, terá preferência para continuar a beneficiar-se dela o membro do casal que conservar a efetiva guarda dos filhos menores.

Art. 252 . Os dispositivos desta lei aplicam-se a áreas pertencentes à classe de bens dominiais de propriedade plena ou de direitos reais do Município.

Art. 253. No processo de regularização fundiária, decreto do prefeito municipal determinará os usos permitidos e os índices de aproveitamento urbanísticos a vigorar para as áreas localizadas nas ZEIS 01 e 02.

Parágrafo único. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, igrejas, clubes, comunidades, escolas, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e outras atividades comerciais.

Art. 254. A concessão do Direito de Superfície de que trata esta lei poderá ser solicitada por encaminhamento individual ou coletivo.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 1º No requerimento deverá constar a finalidade para a qual o beneficiário pretende usar o imóvel, observando as áreas e os usos permitidos, estabelecidos na forma desta lei.

§ 2º Na solicitação deverá constar expressamente a aceitação do beneficiário aos termos e condições previstas nesta lei.

§ 3º Caso o direito de superfície seja solicitado para finalidade que não seja a moradia própria, o beneficiário deverá recolher o ITBI devido.

§ 4º Preenchidos os requisitos da presente lei, pelo requerente, será concedido o direito de superfície por decreto do poder executivo, donde constará as obrigações do beneficiário.

§ 5º Após a expedição do decreto de que trata o parágrafo anterior será lavrada escritura pública ou contrato particular de concessão.

Art. 255. Os ocupantes das áreas de propriedade do município descritas como Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas no Mapa do Zoneamento Urbanístico, Anexo 05 desta lei terão o prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), a partir da entrada em vigor desta lei, para requerer o direito de superfície.

CAPÍTULO XI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 256. O direito de preempção confere ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º O Plano Diretor Municipal de Baixo Guandu delimita as Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 01 a 04, no Anexo 05. Mapa do Zoneamento Urbanístico, e nestas áreas poderá incidir o direito de preempção, conforme ato do executivo e resolução do CPDM, identificando os terrenos e estabelecendo pelo menos uma das finalidades previstas no artigo 256 desta lei.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 257. O direito de preempção será exercido sempre que o poder público necessitar de áreas para:

- 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.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência desta lei que a delimitou.

Art. 258. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 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 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 XII

DA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALIENAÇÃO DE USO

Art. 259. O município poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei e esta contrapartida irá compor o FUNDERF.

Art 260. As áreas passíveis de outorga onerosa, nos termos do artigo anterior, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento estabelecido para a zona e devem ser analisados e aprovados pelo CPDM, através de resolução, homologada por ato do Executivo municipal.

§ 1º A outorga onerosa poderá ser aplicada na regularização de edificações.

§ 2º O potencial construtivo adicional, a ser concedido através da outorga onerosa, será para o coeficiente de aproveitamento máximo de até duas vezes o estabelecido no PDM para a respectiva zona e deverá valer para um período não inferior a dois anos.

Art. 261. A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada pela fórmula:

$$SC = (Cam - Ca)^2 \times VV,$$

onde: SC = valor do solo criado,

Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno,

Cam = coeficiente de aproveitamento máximo,

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto Predial, Territorial e Urbano (IPTU).

Art 262. Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa, bem como a taxa relativa aos serviços administrativos, deverão ser fixados por ato do Executivo, consultado o CPDM, fixando o prazo máximo de sua utilização e a publicação de edital com essa finalidade.

Parágrafo único. Estarão isentos da outorga onerosa do direito de construir os hospitais, as escolas e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda

CAPÍTULO XIII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 263. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico ou social;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao poder público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º A transferência do direito de construir será estabelecida especificando-se:

I – definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;

II – definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;

§ 3º É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanentes consideradas não edificantes nos termos da legislação pertinente.

§ 4º Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.

Art. 264. O CPDM, através de resolução, fundamentará ato do Executivo municipal na regulamentação e autorização para uso da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO XIV

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 265. Operações urbanas consorciadas são um conjunto de medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e do sistema viário, numa determinada área.

Parágrafo único. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 266. As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - intervenções urbanísticas de porte e requalificação de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de habitação de interesse social;

IV - ampliação e melhoria da estrutura viária e de transporte coletivo;

V - implantação de espaços públicos e equipamentos urbanos;

VI - valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico e cultural;

Art. 267. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, após consultado o CPDM:

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 e o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 268. A operação urbana consorciada poderá ocorrer por iniciativa do poder público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão de planejamento e ouvido o CPDM.

Art. 269. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e invasões;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do caput deste artigo irão para o FUNDERF e serão aplicados prioritariamente no programa de regularização fundiária, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

CAPÍTULO XV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Disposições Gerais

Art. 270. A regularização fundiária consolidada na política urbana municipal, conforme previsto no artigo 183 da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade nos termos do inciso V do artigo 4º, consistirá na aplicação dos seguintes instrumentos jurídicos:

- a) Delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- b) Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;
- c) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- d) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- e) Direito de preempção; e
- f) Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 271. A regularização fundiária terá, dentre outros, os seguintes objetivos:

a) estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;

b) urbanizar, requalificar e regularizar favelas e loteamentos irregulares;

c) possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;

d) evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas providas de serviços e infra-estrutura.

Art. 272. O titular da secretaria municipal de obras será responsável pela regularização de loteamentos, devendo designar equipe técnica sob coordenação de um de seus integrantes para atuar seguindo as diretrizes:

I - propor políticas de atuação visando ao aprimoramento dos procedimentos de regularização dos loteamentos, à efetivação das ações para coibir os loteamentos clandestinos; à produção de alternativas de acesso à habitação para as populações de baixa renda;

II - efetivar o planejamento de ações integradas entre os diversos órgãos competentes;

III - promover as atividades necessárias à regularização fundiária e urbanística de loteamentos irregulares;

IV -proferir despacho final nos processos relativos a loteamentos irregulares;

V - expedir auto de regularização de loteamentos irregulares;

VI - encaminhar representação ao Ministério Público, visando a promoção da competente ação legal;

VII – acionar a Procuradoria Geral do município visando a promoção das medidas cabíveis na esfera civil;

VIII – acionar os órgãos municipais ou estaduais, visando a competente ação fiscalizatória.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 273. A regularização da área ou edificação, após a conclusão dos trabalhos da equipe técnica, será encaminhado parecer para apreciação do Conselho do Plano Diretor Municipal e ao Executivo para homologação.

Art. 274. As ações para regularização deverão atender as seguintes etapas:

I – protocolar pedido junto à secretaria de obras.

II – análise técnica e jurídica do pedido, contendo:

a) análise urbanística;

b) análise fundiária;

c) características sócio-econômicas;

d) levantamento planialtimétrico;

e) elaboração da planta de regularização;

III – comprovação de que a área está delimitada como ZEIS;

IV - emissão da resolução de homologação da regularização pelo CPDM;

V - Averbação no cartório de Registro de Imóveis;

VI – Entrega dos títulos aos moradores.

Art. 275. A regularização de um parcelamento pela prefeitura municipal, não poderá contrariar o disposto nos artigos. 3º e 4º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

Art. 276. O município fixará os requisitos mínimos exigíveis para a regularização, conforme as normas desta lei e ato do Executivo municipal, após consultado o CPDM, para desmembramento de glebas ou lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista nesta Lei.

Seção II

Das Diretrizes Para a Regularização de Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais, Loteamentos e Edificações

Art. 277. Normas específicas, fixadas por ato do Executivo Municipal, consultado o CPDM, estabelecerão os procedimentos para regularizar as seguintes

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

situações:

- I - parcelamentos do solo implantados irregularmente;
- II - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;
- III - favelas;
- IV - edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º No prazo definido para a revisão deste Plano Diretor Municipal, após 2011, não deverá ser editada mais de uma lei que trate das situações de regularização previstas nos incisos I e IV do "caput" deste artigo.

§ 2º Para a execução dos objetivos desta lei, o Executivo deverá, na medida do possível, garantir assessoria técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda.

Art. 278. Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base nesta lei desde que contenham no mínimo:

I - os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e os procedimentos administrativos;

II - o estabelecimento de procedimentos em termo de compromisso que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela prefeitura ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - o estabelecimento de normas no plano urbanístico, estabelecido por ato do Executivo municipal e consultado o CPDM, conforme esta lei, que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;

V - o percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativa quando for comprovada a impossibilidade da destinação;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

VI - as ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;

VII - a previsão do parcelamento das dívidas acumuladas junto ao erário público como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, quando houver.

Art. 279. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado e havendo manifestação para sua regularização, a destinação de áreas públicas exigidas nesta lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. No caso de que trata o caput deste artigo, o loteador ressarcirá o município quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, ou a diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas para fins de regularização.

Art. 280. As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base nesta lei desde que contenha no mínimo:

I - os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;

II - as condições mínimas para garantir higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, podendo a prefeitura exigir obras de adequação quando necessário;

III - a exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural, paisagística, dos mananciais, e quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Lei específica poderá prever a regularização mediante outorga onerosa quando a área construída a regularizar for superior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento em vigor à época da construção.

TÍTULO VI DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 281. Toda e qualquer construção, reforma e demolição e movimento de terra efetuada a qualquer título no território do município é regulada pelo presente Título, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 282. Para os efeitos desta lei ficam dispensados de apresentação de projeto, ficando, contudo, sujeitas a concessão de licença, as seguintes obras:

I - conserto de pavimentação de passeio;

II - construção de muros no alinhamento dos logradouros, desde que apresentada planta de situação do imóvel;

III - rebaixamento de meio fio.

Art. 283. São isentos de pagamento da taxa de licença para construção:

I - os serviços de remendos e substituições de revestimentos de muros, substituição de telhas partidas, calhas e condutores em geral, construção de calçadas.

II - os serviços de pintura, reparos em pisos, cobertura e revestimentos das edificações.

III - os barracões para obras, desde que comprovada a existência do projeto aprovado para o local.

Art. 284. O objetivo deste Título é disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto, a higiene, e a salubridade das obras em geral.

CAPÍTULO II
DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR E
CONSTRUIR

Art. 285. São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município de Baixo Guandu, os registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, Seccional do Espírito Santo.

Art. 286. A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe exclusivamente, aos profissionais que os assinarem, e a execução das obras aos que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DA LICENÇA
PARA CONSTRUÇÃO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 287. Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma a serem executadas no município de Baixo Guandu, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I - aprovação do projeto;
- II - licenciamento da construção;

Parágrafo único. A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos I e II poderão ser requeridos de uma só vez, devendo, neste caso, os projetos estarem completos com todas as exigências desta Lei.

Art. 288. A Prefeitura poderá elaborar e fornecer projetos de construções populares para atender a população de baixa renda.

Seção II
Da Aprovação De Projetos

Art. 289. A municipalidade concederá a aprovação de projetos de edificação mediante os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a aprovação de projetos, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente habilitado;

II - cópia autenticada do registro atualizado do terreno do cartório de Registro Geral de Imóveis;

III - cópia autenticada da Certidão Negativa de Tributo Municipal, relativa a terreno ou casa conforme o caso;

IV - autorização do proprietário e do cônjuge, se casado, acompanhadas do título de propriedade do imóvel, legalmente registrado, caso a pretensa construção venha ser edificada sobre imóvel alheio;

V - anotação de responsabilidade técnica (ART) pelos projetos;

VI - aprovação do Corpo de Bombeiros, quando necessário;

VII - aprovação do órgão estadual e ou municipal competente relativo à saúde pública e ao meio ambiente, quando necessário;

VIII - projetos da construção em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original em papel vegetal e 03 (três) cópias em papel sulfite;

IX - planta de situação e localização do terreno, em 03 (três) vias em papel.

Parágrafo único. A obrigação estabelecida no inciso VI, deste artigo somente será obrigatória nos seguintes casos:

a) edificação com mais de três pavimentos, contando-se o pavimento térreo e em subsolo ou edificações com área total construída superior a 900,00m² (novecentos metros quadrados);

b) locais de reuniões, como restaurantes, bares, boates, templos, cinema, teatros e ginásios de esporte, com capacidade para o público igual ou superior a 100 (cem) no pavimento de maior lotação;

c) edificações que tenham exigência de escadas enclausuradas ou à prova de fumaça;

d) postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes, depósitos de inflamáveis líquidos, indústrias ou depósitos de explosivos.

Art. 290. Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da prefeitura municipal contendo os seguintes elementos:

I - planta de situação e localização do terreno na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), ou 1:1000 (um para mil) quando a maior dimensão for superior a 100,00m (cem metros), constando:

a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e outros elementos existentes no seu entorno que melhor identifiquem sua localização;

b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação, em relação às divisas, e a outra edificação por ventura existente;

c) as cotas de largura do logradouro e dos passeios contíguos ao lote;

d) orientação do norte magnético;

e) indicação do logradouro público, da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos, bem como da quadra correspondente;

f) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;

II - planta baixa de cada pavimento distinto, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão for superior a 40,00m (quarenta metros), contendo:

a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e áreas de estacionamento;

b) a finalidade de cada compartimento;

c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais das obras.

III - cortes transversais e longitudinais indicando a altura dos compartimentos, níveis de pavimentos, altura das janelas e peitoris, identificação dos compartimentos e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala 1:50 (um

para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m (quarenta metros);

IV - planta de cobertura com indicação dos caimentos e dimensões das águas e beirais, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

V - elevação da fachada ou das fachadas voltadas para a via pública, na escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem) quando a maior dimensão da edificação for superior a 40,00m (quarenta metros);

VI - legenda ou carimbo do lado inferior direito da prancha, contendo indicação da natureza e local da obra, numeração das pranchas, nome, assinatura e CPF/CNPJ do proprietário, nome, assinatura e número do registro no CREA do autor do projeto, nome, assinatura e número do registro do CREA, do responsável técnico pela execução da obra e espaços livres para carimbos de aprovações.

Art. 291. A prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do requerimento, para se pronunciar sobre o projeto apresentado.

§ 1º Quando necessário o comparecimento do interessado ao órgão competente da prefeitura, o prazo ficará acrescido do período entre a data da notificação e a do seu comparecimento, o qual não poderá exceder a 5 (cinco) dias úteis, exceto no caso em que o requerente não resida no município, devendo ser notificado pelo correio.

§ 2º O prazo será dilatado nos dias que se fizerem necessários para ouvir outras repartições ou entidades públicas estranhas à prefeitura.

Art. 292. A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Seção III

Do Licenciamento da Construção

Art. 293. O licenciamento da construção será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando licenciamento da edificação, constando o nome e a assinatura do profissional habilitado responsável pela execução dos serviços e prazo para a conclusão destes;

II - pagamento das taxas de licenciamento para execução dos serviços;

III - apresentação do projeto aprovado;

IV - apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) pela execução da obra;

V - certidão negativa de tributos municipais.

VI - Cópia da matrícula e do comprovante de ISS do Responsável Técnico pela execução da obra junto a Prefeitura Municipal de Baixo Guandu.

Parágrafo único. Junto ao pedido de licença deverá ser requerido o alvará de alinhamento do terreno.

Art. 294. Os pedidos de licença de obras, incidentes sobre terrenos situados em áreas de preservação e edificações tombadas deverão ser precedidos de exames e aprovação dos órgãos competentes.

Seção IV

Da Validade da Aprovação do Projeto e Licenciamento

Art. 295. A aprovação do projeto terá validade de 02 (dois) anos, a contar da data do seu deferimento.

Art. 296. A revalidação de aprovação do projeto poderá ser requerida pelo interessado, devendo para tanto o projeto ser reexaminado pelo órgão competente da prefeitura nos termos da lei.

Art. 297. Será passível de revalidação, observando-se preceitos legais da época da aprovação, o projeto aprovado cujo pedido de licenciamento tenha ficado na dependência de ação judicial para retomada de imóvel onde deva ser realizada a construção nas seguintes condições:

I - ter a ação judicial início comprovado dentro do período de validade do projeto aprovado;

II - a parte interessada requerer a revalidação no prazo de 30 (trinta) dias da data da sentença passada e julgada, de retomada de imóvel.

Art. 298. O licenciamento para início da construção terá um prazo de validade de 12 (doze) meses, findo o qual perderá validade caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Considera-se iniciada a obra cujas fundações estejam concluídas, desde que lançadas de forma tecnicamente adequadas ao tipo de construção projetada.

Art. 299. Após a caducidade do primeiro licenciamento, se a parte interessada quiser iniciar as obras, deverá requerer e pagar novo pedido de licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Art. 300. Se dentro do prazo fixado, a construção não for concluída deverá ser requerida a prorrogação de prazo, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Seção V

Modificações de Projetos Aprovados

Art. 301. As alterações de projeto, a serem efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

Art. 302. As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma da edificação e nem o projeto hidráulico-sanitário poderão ser executadas independente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo da presente lei.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, durante a execução das modificações permitidas, deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra apresentar ao departamento competente, planta elucidativa, em duas vias, das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, antes do pedido de vistoria, apresentar o projeto modificado, em duas vias, para a sua aprovação.

Seção VI

Reformas, Regularizações E Reconstruções De Edificações

Art. 303. As edificações existentes regulares poderão ser reformadas, desde que a reforma não crie nem agrave eventual desconformidade com o P.D.M.

Art. 304. As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta lei.

Art. 305. A Prefeitura Municipal de Baixo Guandu poderá recusar no todo ou em parte a reconstrução, nos moldes anteriores da edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto no P.D.M, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

Art. 306. Na reforma, reconstrução ou acréscimo de obra, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionais, a critério de profissionais, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir e crescer.

Art. 307. Na edificação que estiver sujeita a desapropriação e demolição para retificação de alinhamento ou alargamento de logradouro só serão permitidas as obras de reconstrução parcial ou reforma nas seguintes condições:

I - reconstrução parcial ou acréscimo, se não forem nas partes a serem cortadas nem tiverem área superior a 20% (vinte por cento) da edificação em causa;

II - reforma, se forem apenas para recompor revestimentos e pisos ou para realizar pintura externa ou interna.

Seção VII

Das Demolições

Art. 308. A demolição de qualquer edificação, excetuadas apenas os muros de fechamento até 3,00m (três metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente.

§ 1º Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00m (oito metros) de altura, ou tratando-se de edificação no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas de lote, mesmo que seja de um só pavimento, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º Em qualquer demolição o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

§ 3º O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 4º No pedido de licença para demolição deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do departamento competente.

§ 5º Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável ficará sujeito às multas previstas na presente lei.

§ 6º A retirada dos entulhos, provenientes de demolição, é de inteira responsabilidade do proprietário.

Art. 309. Far-se-á demolição total ou parcial da edificação sempre que:

I - deixar o infrator de ingressar com pedido de licença de construção de obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias contados de sua interdição;

II - comprovada a impossibilidade de recuperação da obra interditada.

Art. 310. Para efetivar a demolição de qualquer imóvel, o prefeito municipal constituirá uma comissão especial integrada pela fiscalização de obras, um engenheiro ou arquiteto e um advogado que após as diligências e vistorias pertinentes, através de laudos técnico e jurídico, definirão as providências necessárias a serem adotadas.

Art. 311. A decisão do prefeito municipal será comunicada oficialmente ao proprietário do imóvel a ser demolido, ou ao seu representante legalmente constituído, exigindo que inicie a demolição sem interferência do poder público municipal, no prazo de 48 h (quarenta e oito horas).

§ 1º Cabe recurso ao prefeito, no prazo previsto neste artigo, imediatamente ao recebimento da comunicação estabelecida, desde que o recurso impetrado, traga em seu bojo argumentos técnicos e legais, capazes de propiciar uma segunda apreciação.

§ 2º Mantida a decisão inicial descrita neste artigo, será concedido novo prazo de 48 horas ao proprietário, sob as mesmas condições do primeiro.

§ 3º Ao fim do segundo prazo concedido, sem que haja atendimento, a prefeitura executará imediatamente a demolição, cobrando as despesas, decorrentes com acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre seu valor, a título de taxa de administração, sem prejuízo das multas estabelecidas.

Art. 312. As edificação não licenciadas ou em construção, sobre terreno de domínio da União, do Estado ou da Prefeitura municipal de Baixo Guandu que não apresentam comprovante de concessão, serão sumariamente demolidas, bastando para este ato que seja precedido de ação fiscal caracterizada por auto de infração,

imputando-se ao infrator/invasor as despesas ocasionadas pela demolição, sem prejuízo da multa estabelecida.

Seção VIII

Obras Públicas

Art. 313. Qualquer edificação a ser construída por instituições oficiais que gozem de isenção de pagamento de tributos, em consequência de legislação federal ou municipal, só pode ser executada com os projetos aprovados pelo órgão competente da prefeitura, com a concessão da licença para edificar e com alvará de alinhamento e de nivelamento, observados os dispositivos desta lei.

Art. 314. A aprovação de projeto e o pedido de licença serão feitos pelo órgão interessado por meio de ofício dirigido ao órgão municipal competente acompanhado do projeto completo da obra a ser executada.

Art. 315. As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas as determinações da presente lei, quer seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam estas obras.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS

Seção I

Dos Terrenos não Edificados

Art. 316. Os terrenos não edificados, localizados na zona urbana, deverão ser mantidos limpos, capinados, drenados e obrigatoriamente fechados nas respectivas testadas, por meio de muro.

Art. 317. Em terrenos de aclave acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuvas e, pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, são obrigatórias medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.

Art. 318. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou sejam dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e

manter em bom estado os passeios em frente aos seus lotes, atendendo os seguintes requisitos:

I - declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio;

II - largura, e quando necessário, especificações do tipo de material indicados pela prefeitura;

III - proibição de degraus em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

IV - vedação de utilização de revestimento formando superfície inteiramente lisa.

Seção II

Do Arrimo de Terras, das Valas e Escoamento de Águas

Art. 319. Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro onde se situa.

Parágrafo único. Será exigida execução de muros de arrimo no interior do terreno ou em suas divisas, quando ocorrerem diferenças de nível e a juízo dos órgãos técnicos.

Art. 320. Exigir-se-ão, para condução de águas pluviais e as resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos comunicando-se diretamente com a rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou aos terrenos vizinhos.

Art. 321. Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água de valas nos trechos compreendidos dentro dos terrenos particulares, devendo as obras serem aprovadas previamente pela prefeitura municipal;

§ 1º Sempre que as obras de que trata este artigo resultar em canalização fechada, deverão ser instalados, em cada terreno, pelo menos um poço de inspeção e uma caixa de areia.

§ 2º As medidas de proteção a que se refere este artigo serão estabelecidas em cada caso pela Prefeitura municipal.

CAPÍTULO V

DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 322. Para fins de documentação e fiscalização os alvarás de alinhamento, nivelamento e licença para obras em geral deverão permanecer no canteiro de obras, juntamente com os projetos aprovados, devendo ser exibidos aos agentes fiscalizadores, sempre que solicitados.

Art. 323. Durante a execução ou demolição das obras, o proprietário e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente das seguintes providências:

I - manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;

II - instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas nesta lei;

III - evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais;

Seção II

Dos Tapumes e Andaimes

Art. 324. Nas construções, demolições e reparos a serem executados até 3,00m (três metros) do alinhamento dos logradouros públicos, será obrigatória a colocação de tapumes em toda a testada do lote.

Parágrafo único. O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres nos passeios dos logradouros e deverá atender às seguintes normas:

I - a faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio;

II - altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e exigência de bom acabamento;

III- deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

Art. 325. Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade do passeio devendo deixar a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Art. 326. Nas obras ou serviços que se desenvolvem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de plataforma de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 03 (três) pavimentos.

Art. 327. Os tapumes e andaimes deverão ser periodicamente vistoriados pelo construtor, sem prejuízo de fiscalização da prefeitura, a fim de ser verificada a sua eficiência e segurança.

Seção III

Obras Paralisadas

Art. 328. Os tapumes e andaimes das obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias terão que ser retirados, desimpedindo o passeio e deixando em perfeitas condições de uso.

Art. 329. No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de portão de entrada.

CAPÍTULO VI

DA CONCLUSÃO DA OBRA E DO HABITE-SE

Seção I

Disposições Gerais

Art. 330. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Art. 331. Concluída a obra o proprietário ou responsável técnico solicitará à prefeitura municipal a vistoria da edificação, através de requerimento assinado pelo proprietário, juntando a petição, o alvará de Habite-se da Saúde Pública e do Corpo de Bombeiros, quando for o caso, sem o que a municipalidade não processará a petição.

Art. 332. Não será concedido o Alvará de Habite-se se constatado que:

I - o projeto não foi executado integralmente;

II - não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio que contorna a área edificada, havendo meios fios assentados;

III - não houver sido feita a ligação de esgoto de águas servidas com a rede de logradouro e na falta desta, a necessária instalação de fossa filtrante, sendo obrigatório o uso de fossa séptica.

IV - não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno;

V - não tiver sido expedido o Alvará de Habite-se de Saúde Pública e do Corpo de Bombeiro, nos casos previstos em lei.

VI - não tiver sido plantada ao menos uma árvore no passeio em frente de cada lote.

Art. 333. Por ocasião da vistoria, se for constatado qualquer inobservância no projeto aprovado, o proprietário da obra será autuado de acordo com as disposições desta lei e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Art. 334. Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado obriga-se a prefeitura a expedir o habite-se no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de entrada do requerimento.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 335. Poderá ser concedido Habite-se parcial a juízo do órgão competente da prefeitura Municipal, desde que:

I - o acesso a unidade construída esteja em perfeitas condições de uso;

II - o acesso a unidade construída não seja utilizado para o restante das obras da edificação.

III - se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote;

IV - se tratar de edificação em vila ou condomínio estando seu acesso devidamente concluído.

Parágrafo único. No caso em que a unidade construída esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento.

Art. 336. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela prefeitura e expedido o respectivo Habite-se.

Seção II

Da Certidão Detalhada

Art. 337. A Prefeitura Municipal de Baixo Guandu emitirá, a pedido do proprietário ou possuidor, certidões referentes às obras ou edificações atendidas as exigências desta lei.

Parágrafo único. A Certidão Detalhada poderá ser requerida a qualquer tempo e descreverá as principais características da edificação cuja validade será de 1 (um) ano.

CAPITULO VII

DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 338. O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras edificadas e equipamentos, de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e desta Lei.

Seção II

Das Fundações e Estruturas

Art. 339. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse aos limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT).

§1º As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§2º As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Seção III

Das Paredes, Pisos e Tetos

Art. 340. Na execução das paredes deverão ser fielmente respeitados os alinhamentos, dimensões, espessuras e demais detalhes estabelecidos no projeto arquitetônico ou no projeto estrutural, quando for o caso.

Art. 341. As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

Art. 342. As paredes de banheiros e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 343. Os pisos de banheiro e cozinha deverão ser impermeáveis e laváveis.

Seção IV

Das Coberturas e Fachadas

Art. 344. As coberturas das edificações serão construídas com material que possuem perfeita impermeabilidade.

Art. 345. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros, com recomendação para seu reaproveitamento.

Parágrafo único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, sendo as águas canalizadas por baixo do passeio.

Art 346. É livre a composição da fachada.

Seção V

Das Marquises e Balanços

Art. 347. Será permitida a construção de marquises na testada de edificações construídas no alinhamento obedecendo aos requisitos seguintes:

I - nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;

II - a construção de marquise não poderá prejudicar a urbanização, a iluminação pública e deverá ser provida de dispositivos que impeçam a queda de águas sobre o passeio.

§ 1º A construção de marquise em edificações construídas no alinhamento, não poderá exceder a $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura do passeio.

§ 2º A construção de marquise em edificações que possuem recuo frontal obrigatório não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do valor do recuo.

Seção VI

Dos Muros, Calçadas e Passeios

Art. 348. Os proprietários de terrenos baldios nas ruas pavimentadas são obrigados a executar muros de alvenaria ou cercas vivas.

Art. 349. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Seção VII

Dos Jiraus

Art. 350. Será permitida a construção de jirau em galpões, em grandes áreas cobertas ou em lojas comerciais, desde que tenha pé direito mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 351. Será permitida a construção de jirau em edificações residenciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I - seja destinado exclusivamente a lazer e recreação de uso comum da edificação;

II - ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo;

III - tenha pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Seção VIII

Das Instalações Prediais

Art. 352. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz, força, ar condicionado, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo observarão as normas técnicas da ABNT, das concessionárias e do Corpo de Bombeiros e, quando necessário, do órgão público competente.

Art. 353. É obrigatória a ligação de rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 354.- Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de sistema tipo fossas sépticas, filtros e sumidouros afastados, no mínimo, 5,00m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

§ 1º Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º As fossas sépticas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio, de poços de captação de água, situadas no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

§ 4º Não será permitida a descarga de esgoto sanitário de qualquer procedência e despejos industriais in-natura nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d'água.

Seção IX Dos Compartimentos

Art. 355. O uso dos compartimentos será considerado pela designação no projeto e, sobretudo pela finalidade lógica, decorrente de sua distribuição em planta.

Art. 356. Para efeitos desta lei, classificam-se os compartimentos como:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - de permanência especial.

§ 1º Consideram-se compartimentos de permanência prolongada;

- a) sala;
- b) dormitório;
- c) gabinete e biblioteca;
- d) escritório e consultório;
- e) cômodos para fins industriais ou comerciais;
- f) ginásio ou instalações similares;
- g) salas de aula;
- h) lojas e sobre lojas.

§ 2º Consideram-se compartimentos de permanência transitória:

- a) vestibulo e sala de espera;
- b) banheiro;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
 CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
 CNPJ: 27.165.737/0001-10

- c) circulações horizontais e verticais;
 d) despensa e depósito.

§ 3º Consideram-se compartimentos de permanência especial:

- a) adegas;
 b) câmaras escuras;
 c) caixas fortes;
 d) frigoríficos;
 f) garagens.

Art. 357. Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme seu uso obedecerão as seguintes condições quanto as dimensões mínimas:

COMPARTIMENTO	ÁREA MINIMA (M2)	LARGURA MINIMA (M)	PÉ-DIREITO MÍNIMO (M)	PORTAS LARGURAS (M)	ÁREA MÍNIMA DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO em RELAÇÃO A ÁREA DE PISO.
SALA	9,00	2,00	2,70	0,80	1/6
QUARTO	6,00	2,00	2,70	0,70	1/6
COZINHA	4,00	1,60	2,50	0,80	1/10
COPA	4,00	1,60	2,50	0,80	1/10
BANHEIRO	2,50	1,20	2,50	0,60	1/10

HALL	-	-	2,40	-	-
CORREDOR	-	0,80	2,40	-	-

§ 1º Os banheiros que contiveram apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório poderão ter área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

§ 2º As portas terão 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do caput do artigo.

Seção X

Da Circulação Horizontal

Art. 358. Os corredores das edificações deverão ter a largura mínima de:

- a) 0,80m (oitenta centímetros) para edificações residenciais e quando internas em unidades de edificações residenciais;
- c) 1,60m (um metro e sessenta centímetros) para edificações educacionais;
- d) 2,00m (dois metros) para edificações hospitalares.

Parágrafo único. Nos corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento deverão ter largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e deverão ter iluminação natural e ventilação permanente para cada 10,00m (dez metros) de extensão, no mínimo.

Art. 359. Os halls de elevadores deverão subordinar-se às seguintes especificações:

a) largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com área mínima de 3,00 m² (três metros quadrados) em todos os pavimentos das edificações de destinação residencial;

b) largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) com área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) no pavimento térreo e nos demais pavimentos das edificações não residenciais.

Seção XI

Da Circulação Vertical

Subseção I

Das Escadas

Art. 360. As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§ 1º Deverão dispor de passagens com altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura útil mínima de 0,80m (oitenta centímetros), considerando-se largura útil aquela que se medir entre as faces internas das paredes que a limitarem lateralmente.

§ 2º Os degraus das escadas deverão respeitar as seguintes dimensões quanto à altura do espelho e largura do piso:

I - quando de uso privativo:

a) espelho máximo = 0,19m

b) piso mínimo = 0,25m

II - quando de uso coletivo ou comum

a) espelho máximo = 0,18m

b) piso mínimo = 0,27m

§ 3º Deverá haver um patamar para cada grupo de 18 (dezoito) degraus, com a dimensão mínima da largura para escada, citada neste artigo e profundidade nunca inferior a 0,80m (oitenta centímetros).

§ 4º Nas escadas circulares deverão ficar asseguradas faixas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, nas quais os pisos dos degraus terão as profundidades mínimas de 0,20m (vinte centímetros) nas bordas internas.

§ 5º As escadas do tipo marinheiro, caracol, ou em leque, só serão admitidos para acessos a torres, adegas, jiraus, casas de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial.

§ 6º Na instalação de escadas rolantes serão obedecidas as Normas estabelecidas na NB-38 da ABNT.

§ 7º As escadas de uso comum ou coletivo e escadas de segurança deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros.

Subseção II
Das Rampas

Art. 361. Serão admitidas rampas de acesso internas ou externas, sempre que sua declividade máxima não ultrapasse 10% (dez por cento) e largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso coletivo e 0,90m (noventa centímetros) para uso exclusivo.

Parágrafo único. Sempre que a rampa de acesso à garagem se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo para a declividade é de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Subseção III
Dos Elevadores

Art. 362. É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de quatro pavimentos, sendo o térreo considerado como 1º pavimento, contando a partir do logradouro público que lhe der acesso.

Parágrafo único. Para fins deste artigo os subsolos não são considerados pavimentos.

Art. 363. O número de elevadores, cálculos de tráfego e demais características do sistema mecânico de circulação vertical obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 364. A instalação e a manutenção do sistema mecânico de circulação vertical deverão ter responsável técnico legalmente habilitado, que responderá perante o município por quaisquer irregularidades ou infrações que se verificar.

Seção XII
Das Áreas Livres De Iluminação E
Ventilação

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 365. Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação, conforme artigo 356 desta lei.

Art. 366. Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 367. Os poços destinados a iluminação e ventilação fechados deverão permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro mínimo para edificações de até 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único. Os poços das edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos terão seu círculo de diâmetro mínimo acrescido de 0,25m (vinte e cinco centímetros) por pavimento.

Art. 368. Os lavabos, banheiros e os compartimentos de permanência especial poderão ter sua ventilação proporcionada por dutos os quais deverão dispor de:

- a) acesso que permita fácil inspeção;
- b) área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 369. Poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, a abertura de vão para o exterior em cinemas, auditórios, teatros, salas de cirurgia e em estabelecimento industriais, institucionais, comerciais e de serviços, desde que:

I - sejam dotados de instalação de ar condicionado, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com os projetos;

II - tenham iluminação artificial conveniente.

Art. 370. Para os banheiros admite-se, ainda que a ventilação seja feita através de outro sanitário, desde que este tenha o teto rebaixado observada a distância máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre o vão de iluminação e o exterior.

Seção XIII

Das Edificações Residenciais

Art. 371. Toda edificação residencial será constituída, no mínimo de 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha, observando estes

compartimentos a forma e o dimensionamento que lhes são específicos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A sala e o dormitório ou a sala e a cozinha poderão constituir num único compartimento de 15,00m² (quinze metros quadrados) ou 10,00m² (dez metros quadrados) respectivamente.

Subseção II Das Casas Populares

Art. 372. As construções do tipo popular destinadas a residências, deverão dispor de no mínimo: uma sala, um quarto, uma cozinha e um banheiro e satisfazer as seguintes exigências:

I - terem área máxima de construção de 60,00m² (sessenta metros quadrados);

II - terem sala e dormitório com áreas mínimas de 9,00m² (nove metros quadrados) e 6,00m² (seis metros quadrados) respectivamente e pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

III - terem compartimento destinado a banheiro com área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

IV - terem cozinha com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrado) e pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V - terem as aberturas de iluminação e ventilação em conformidade com as exigências fixadas nesta lei.

Subseção III

Dos Edifícios De Apartamentos

Art. 373. Além de outras disposições da presente lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições:

I - possuir local centralizado para coleta de lixo em recinto fechado;

II - possuir equipamento para prevenção contra incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

Art. 374. Os edifícios de apartamentos de destinação exclusivamente residencial poderão ter o pavimento térreo ocupado com no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua área com unidades residenciais, desde que possuam até 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único. Somente as edificações pertencentes a conjuntos habitacionais de interesse social, poderão ter o pavimento térreo totalmente ocupado com unidades residenciais, desde que possuam até 04 (quatro pavimentos).

Subseção IV

Dos Estabelecimentos De Hospedagem

Art. 375. Além de outras disposições desta lei e das demais leis municipais, estadual e federal que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

I - hall de recepção com serviço de portaria;

II - entrada de serviços independentes da entrada de hóspedes;

III - lavatório com água corrente em todos os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas.

IV - instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

V - local centralizado para coleta de lixo em recinto fechado.

Seção XIV

Das Edificações Não Residenciais

Subseção I

Das Edificações Para Uso Industrial

Art. 376. As edificações de uso industrial deverão atender além das demais disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

I - afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais, para as indústrias de médio e grande porte;

II - afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) da divisa frontal para as industriais de médio e grande porte, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;

III - pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para locais de trabalho dos operários;

IV - as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas, devem ser convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;

V - depósitos de combustíveis em locais adequadamente preparados;

VI - as escadas e os entrepisos devem ser de material incombustível;

VII - nos locais de trabalho a iluminação e ventilação corresponderá a 1/6 (um sexto) da área do piso, sendo admitido lanternin ou shed;

Art. 377. As instalações sanitárias para operários serão devidamente separadas por sexo e dotados de aparelhos nas seguintes proporções:

I - no sanitário masculino:

a) até 80 (oitenta) operários: 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 01 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operários ou fração;

b) acima de 80 (oitenta) operários: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios; 02 (dois) mictórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operários ou fração.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

II - no sanitário feminino:

a) até 80 (oitenta) operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório e 01(um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operárias ou fração;

b) acima de 80 oitenta operárias: 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) chuveiros para cada grupo de 50 (cinquenta) operárias.

Art. 378. Nas edificações para fins de indústrias cuja lotação por turno de serviços seja superior 150 (cento e cinquenta) operários, será obrigatória a construção de refeitório, observadas as seguintes condições:

I - área mínima de 0,80m² (oitenta centímetros quadrados) por operários;

II - piso e paredes até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos com material liso e impermeável.

Art. 379. Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, vapores, fumaças, poeiras e outros resíduos, deverão existir instalações que proporcionam a eliminação ou exaustão e o isolamento térmico.

Art. 380. As edificações destinadas à fabricação e manipulação de gêneros alimentícios ou de medicamentos deverão satisfazer, além das demais exigências previstas pelos órgãos estadual e municipal e por esta lei, as seguintes condições:

I - as paredes devem ser revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros) com materiais lisos, resistentes, laváveis e impermeáveis;

II - o piso revestido com material lavável e impermeável;

III - assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - as aberturas de iluminação e ventilação providas de tela milimétrica ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos no recinto.

Art. 381. As edificações destinadas a indústrias, onde seja indispensável instalação de câmaras frigoríficas, além de observarem as disposições desta subseção, deverão ter:

I - rede de abastecimento de água quente e fria;

II - sistema de drenagem de águas residuais nos locais de trabalho industrial;

III - revestimento em azulejos ou materiais similares até a altura mínima de 2,00 (dois metros) nos locais de trabalhos industriais;

Parágrafo único. Não se consideram industriais as edificações de câmaras frigoríficas para exclusivo armazenamento e revenda de produtos frigoríficos.

Seção XV

Das Lojas, Armazéns e Depósitos

Art. 382. Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns e depósitos, desde que as áreas resultantes não sejam inferiores a 18,00m² (dezoito metros quadrados) e tenham pé direito mínimo de 3,00m (três metros) e máximo de 6,00m (seis metros).

Art. 383. As lojas que se abrem para galerias poderão ser dispensadas de iluminação e ventilação diretas, desde que sua profundidade não exceda a 04 (quatro) vezes a largura desta.

Art. 384. As edificações de que se trata esta subseção deverão dispor de instalações sanitárias com 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório, no mínimo, quando forem de uso de uma unidade autônoma.

Subseção III

Dos Restaurantes, Bares e Casas De Lanches

Art. 385. As edificações destinadas a restaurantes, além de observarem as normas desta lei deverão dispor de:

I - salão de refeição, com área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados);

II - cozinha com área equivalente a 1/5 (um quinto) do salão de refeições, observados o mínimo de 10,00m² (dez metros quadrados) quanto à área.

Art. 386. Nos restaurantes serão exigidas instalações sanitárias para uso do público contendo 02 (dois) vasos sanitários, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) mictórios para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) do salão de refeição, observadas a separação por sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único. As instalações de uso privativo dos empregados deverão conter um vaso sanitário, um mictório, um lavatório e um chuveiro para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração do salão de refeições observadas a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários, não sendo permitida a comunicação dos sanitários com a cozinha.

Seção XVI

Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratoriais

Art. 387. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições desta lei que lhes forem aplicáveis.

Seção XVII

Das Escolas e Creches

Art. 388. As edificações destinadas a escolas deverão dispor de salas de aulas com:

I - pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - área calculada à razão de 1,00m² (um metro quadrado) no mínimo por aluno, não podendo ter área inferior a 40,00m² (quarenta metros quadrados) e não podendo sua maior dimensão exceder de 1,5 (uma vez e meia) a menor;

III - janelas em uma de suas paredes asseguradas iluminação lateral e tiragem do ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta;

IV - janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

Parágrafo único. As salas especiais não se sujeitam às exigências deste artigo desde que apresentem condições satisfatórias ao desenvolvimento da especialidade.

Art. 389. As edificações destinadas a escolas deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções, observando o isolamento individual para os vasos sanitários:

I - masculino - 01 (um) mictório e um lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos, e um vaso sanitário por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos ou fração;

II - feminino - 01 (um) lavatório por grupo de 25 (vinte e cinco) alunas, e 01 (um) vaso sanitário por grupo de 15 (quinze) alunas ou fração.

Parágrafo único. Os banheiros devem ter no mínimo um banheiro para pessoa portadora de necessidades especiais, conforme normas técnicas.

Art. 390. As edificações destinadas a creches deverão dispor de salas de aula ou salas de atividades que atendam as seguintes condições:

I - pé direito mínimo de 3,00 (três metros);

II - área calculada à razão de 1,00m² (um metro quadrado) no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

Art. 391. As edificações destinadas à creche deverão dispor de instalações sanitárias e na proporção de 01 (um) vaso sanitário e um lavatório para cada 06 (seis) crianças e um chuveiro para cada 08 (oito) crianças.

Parágrafo único. Os banheiros devem ter no mínimo um banheiro para pessoa portadora de necessidades especiais, conforme normas técnicas.

Art. 392. As edificações destinadas a creches e escolas deverão dispor de:

I - área para recreio equivalente à metade da área prevista para salas de aula, sendo 50% (cinquenta por cento) coberta e 50% (cinquenta por cento) descoberta;

II - instalações para bebedouros higiênicos, na proporção de 01 (um) aparelho por grupo de 30 (trinta) alunos.

Parágrafo único. Não são considerados como pátios cobertos os corredores e passagens.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 393. As escadas deverão observar a largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) em lances retos.

Parágrafo único. Nenhuma escada distará em cada pavimento mais de 30,00m (trinta metros) do ponto mais afastado por ela servido.

Art. 394. As cozinhas terão área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados) de área e largura não inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Seção XVIII

Dos Ginásios

Art. 395. Os ginásios de esportes, anexos ou não às escolas, deverão ter área mínima de 550,00m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados) e pé direito mínimo de 6,00m (seis metros) em relação ao centro da praça de esportes.

Art. 396. Os ginásios deverão dispor de instalações para vestiário na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) para cada 10,00m² (dez metros quadrados) de área da praça de esporte, dotados de armários e comunicando-se com as instalações sanitárias, observadas a separação por sexo.

§ 1º As instalações sanitárias de uso público serão compostas de 01 (um) vaso sanitário, 02 (dois) lavatórios e 02 (dois) mictórios, por grupo de 100 (cem) espectadores, observadas a separação por sexo.

§ 2º Os banheiros devem ter no mínimo um banheiro para pessoa portadora de necessidades especiais, conforme normas técnicas.

Seção XIX

Dos Edifícios Públicos

Art. 397. Além das demais disposições desta lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas:

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

I - rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 10% (dez por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,80m (oitenta centímetros);

II - na impossibilidade de construção de rampas a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III - os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;

IV - todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

V - os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 398. Pelo menos um sanitário, de cada banheiro masculino e feminino, para pessoas portadoras de necessidades especiais que deve obedecer às normas técnicas e as seguintes condições:

I - dimensões mínimas de 1,40m x 1,85m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);

II - o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

III - as portas poderão abrir para fora dos boxes sanitários, e terão no mínimo 0,80 (oitenta centímetros) de largura;

IV - a parede lateral e mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado da porta deverão ser dotados de alças de apoio, a uma altura de 0,80m (oitenta centímetros).

Seção XX

Dos Postos De Abastecimento

Art. 399. As edificações destinadas a postos de abastecimento e lubrificação, além das exigências previstas nesta seção deverão:

I - dispor de dois acessos, guardados as seguintes dimensões mínimas: 6,00m (seis metros) de largura livre, 3,00m (três metros) afastamento entre si, distante 1,00m (um metro) das divisas laterais;

II - possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda a extensão do alinhamento, do terreno convergindo para grelhas coletoras em quantidade necessária capaz de evitar sua passagem para a via pública;

III - ter construção em materiais incombustíveis;

IV - ter as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, com compartimento estanque que receberá os resíduos, para recolhimento em separado e destinação final;

V - possuir calçada ao longo de toda a delimitação com logradouros públicos, excluídos os vãos de entrada e saída.

Art. 400. Os postos de abastecimento e lubrificação deverão ter instalações sanitárias independentes destinadas aos funcionários e ao público.

§ 1º As dependências destinadas aos funcionários serão dotadas de no mínimo, um vaso sanitário, um lavatório e 01 (um) chuveiro, separadas por sexo.

§ 2º As dependências destinadas ao público serão dotadas de no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório, separadas por sexo.

Art. 401. Nas edificações destinadas a postos de abastecimento a projeção da cobertura não deverá ultrapassar o alinhamento do terreno com o logradouro público.

Seção XXI

Das Edificações Para Fins Culturais E Recreativos Em Geral

Art. 402. As edificações destinadas a reuniões culturais e recreativas deverão satisfazer as seguintes condições além de outras que se enquadrem, previstas nesta lei:

I - dispor no mínimo de 02 (duas) saídas para logradouros ou para outros espaços descobertos;

II - as portas para escoamento do público deverão ter a mesma largura dos corredores, devendo abrir de dentro para fora.

Art. 403. Nos salões destinados a uso público, a disposição das poltronas, deverá ser feita por setores, separados por circulação longitudinais e transversais, não podendo o total de poltronas, em cada setor exceder 150 (cento e cinquenta) unidades.

Art. 404. Para as poltronas de uso do público deverão ser observadas as seguintes exigências:

I - espaçamento mínimo entre filas, de encosto a encosto de 0,90m (noventa centímetros);

II - largura mínima de poltronas, medida do centro dos braços 0,55m (cinquenta e cinco centímetros).

Art. 405. As edificações de que trata esta Seção deverão possuir instalações sanitárias dotadas de um sanitário por grupo de 300 (trezentas) pessoas, um mictório e um lavatório por grupo de 200 (duzentas) pessoas ou fração, observadas a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único. As instalações sanitárias para uso de empregados serão independentes das de uso público.

Seção XXII

Dos Cemitérios

Art. 406. As áreas destinadas a cemitérios devem ter acessos de veículos e as condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério do órgão técnico da prefeitura.

Parágrafo único. O lençol freático d'água deverá estar a mais de 2,00m (dois metros) abaixo do fundo da sepultura.

Art. 407. Os cemitérios deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa arborizada de no mínimo 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. As águas pluviais da faixa arborizada deverão ser canalizadas ao coletor público, em tubulação subterrânea, não sendo admitido o escoamento superficial da água em qualquer ponto da divisa ou testada do cemitério.

Art. 408. Os cemitérios deverão dispor de áreas para estacionamento, diretamente ligadas à via periférica, dimensionada em razão de 2% (dois por cento) da área total do cemitério.

Art. 409. Os cemitérios deverão ter, no mínimo, os seguintes equipamentos:

I - câmaras mortuárias, composta por câmara ardente, sala para familiares e sanitários;

II - local para atendimento ao público;

III - sanitários públicos;

IV - escritórios de administração;

V - lanchonete para atendimento ao público;

VI - dependências para zelador;

VII - depósito de materiais;

VIII - sanitários e vestiários para funcionários;

IX - telefones públicos.

Parágrafo único. Caso seja previsto serviço de cremação, deverá ser reservado local adequado para as câmaras crematórias.

Seção XXIII

Numeração De Edifícios

Art. 410. A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela prefeitura municipal.

Art. 411. É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Seção XXIV

Da Regularização Das Edificações

Art. 412. Fica o poder Executivo autorizado a promover a regularização dos imóveis edificados sem a competente licença municipal, desde que as respectivas edificações tenham sido iniciadas em data anterior à vigência desta lei.

Parágrafo único. As edificações situadas em áreas cujo parcelamento e ocupação são expressamente proibidos por lei em hipótese alguma serão regularizadas.

Art. 413. A regularização de que trata esta lei, consistirá no pagamento das taxas para aprovação do projeto arquitetônico, regularização do imóvel, expedição da certidão detalhada e do habite-se, bem como o pagamento das multas estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Para a obtenção da regularização prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar junto ao protocolo geral do município requerimento contendo a solicitação, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) projeto arquitetônico, retratando fielmente o imóvel edificado;
- b) três jogos de cópias do projeto arquitetônico;
- c) cópia do documento comprobatório de propriedade do imóvel, devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis;
- d) anotação de responsabilidade técnica - ART, com laudo elaborado por responsável técnico habilitado;
- e) cópia de certidão negativa de Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel;
- f) cópia das multas devidamente quitadas.

§ 2º O projeto arquitetônico referido no parágrafo anterior deverá ser apresentado de acordo com o exigido nesta lei.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 3º A edificação a ser regularizada deverá apresentar as condições mínimas de habitabilidade exigidas nesta Lei.

Art. 414. No projeto arquitetônico referido no artigo anterior, será aposto carimbo de regularização de imóvel, salientado que confere com o existente "in loco", após vistoria realizada por servidor do departamento competente.

Art. 415. Quando na edificação existirem vãos livres que iluminam cômodos voltados diretamente para a divisa com terceiros, cujas dimensões tomadas perpendicularmente a estes vãos, resultarem em dimensões inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), previstos no Código Civil, será aceita a declaração com firma reconhecida em Cartório, do proprietário do imóvel vizinho, permitindo que o vão permaneça aberto, desde que comprovada a propriedade e/ ou posse do imóvel limítrofe.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização de mais de uma edificação no mesmo terreno terá que ser feita a constituição de condomínio prevendo a respectiva fração ideal das unidades, nos termos da legislação em vigor.

Art. 416. Para efeito da regularização fica determinado que o CPDM, por meio de parecer devidamente fundamentado, poderá analisar e deliberar por sua regularização através de resolução a ser homologada ou não pelo Executivo municipal.

TÍTULO VII DAS POSTURAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 417. Ficam instituídas medidas de polícia administrativa da competência do município em termos da fiscalização de higiene pública, localização e funcionamento de atividades urbanas, estabelecendo as necessárias relações jurídicas e administrativas entre o poder público local e os munícipes.

Art. 418. Ao prefeito e aos funcionários municipais, de acordo com as suas atribuições, cabe cumprir e fazer cumprir as normas de posturas municipais

prescritas nesta lei, utilizando os instrumentos cabíveis do poder de polícia e, em especial, a vistoria anual na ocasião do licenciamento e localização de atividades.

Art. 419. Toda pessoa física ou jurídica submetida às normas aqui instituídas deve, em qualquer circunstância, facilitar e colaborar com a fiscalização municipal no exercício de suas funções legais.

CAPÍTULO II

DA HIGIENE PÚBLICA E PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 420. Compete à prefeitura zelar pela higiene pública em todo o município, visando a melhoria do ambiente e o bem estar da população, observando as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal, pelo Estado e pela União.

Art. 421. A fiscalização abrangerá especialmente:

- I – A higiene e limpeza das vias, logradouros e equipamentos de uso público;
- II – A higiene das habitações particulares e coletivas;
- III – A higiene da alimentação, incluindo todos os estabelecimentos onde se fabrique e/ou venda bebidas e produtos alimentícios em geral;
- IV – A situação sanitária de estábulos, cocheiras, pocilgas, aviários, matadouros e estabelecimentos congêneres;
- V – O controle da água e do sistema de eliminação de desejos;
- VI – O controle de poluição ambiental;
- VII – A higiene de piscinas;
- VIII – A limpeza e desobstrução dos cursos de água e valas.

Art. 422. A cada inspeção, se for verificada alguma irregularidade, o funcionário competente deverá apresentar um relatório, sugerindo medidas ou solicitando providências a bem da higiene pública.

Parágrafo único. A prefeitura municipal tomará as providências cabíveis ao caso quando o mesmo for da alçada do governo municipal, ou remeterá cópia do relatório às autoridades federais ou estaduais competentes quando as providências necessárias forem das competências das mesmas.

Art. 423. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constringer ou auxiliar alguém a praticar infração e os responsáveis pela execução das leis que, tendo conhecimento da infração, deixaram de autuar o infrator.

CAPÍTULO III

A CONSERVAÇÃO DAS ÁRVORES, ÁREAS VERDES E PASTAGENS

Art. 424. É vedado podar, cortar, derrubar ou sacrificar as árvores da arborização pública, sem consentimento expresso da prefeitura.

Art. 425. Nas árvores dos logradouros públicos não será permitida a colocação de cartazes e anúncios, nem fixação de cabos ou fios, sem a autorização da Prefeitura municipal.

Art. 426 - No sentido de evitar a propagação de incêndios observar-se-á, nas queimadas, medidas preventivas tais como:

I – Preparar aceiros de, no mínimo, 7,00m (sete metros) de largura;

II – Mandar aviso aos proprietários de terras limitrofes, com antecedência mínima de 12 (doze) horas, fixando o dia, o horário e o local onde o fogo será lançado.

CAPÍTULO IV

DA HIGIENE DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 427. Os moradores devem colaborar com a administração municipal, construindo o passeio e sarjetas fronteiras às suas residências;

Parágrafo único. É absolutamente proibido, sob qualquer pretexto e em qualquer circunstância, varrer lixo ou detritos sólidos para os ralos dos logradouros públicos.

Art. 428. É proibido em quaisquer circunstâncias impedir ou dificultar o livre escoamento das águas pelos canos, valas, sarjetas ou canais dos córregos e rios, danificando-os ou obstruindo-os.

Art. 429. Não é permitido que se faça a varredura do interior dos prédios, terrenos e veículos para a via pública, assim como despejar papéis, anúncios ou quaisquer detritos nos logradouros públicos.

Art. 430. Para preservar da maneira geral a higiene pública, fica terminantemente proibido:

I – O escoamento de água servida das residências para rua;

II – Colocar, sem as devidas precauções, quaisquer materiais que possam prejudicar o asseio das vias públicas;

III – Aterrar vias públicas e/ou terrenos alagados ou não, com lixo, materiais velhos ou quaisquer detritos;

IV – Queimar, mesmo nos próprios quintais, em quantidade capaz de incomodar a vizinhança;

V – Retirar materiais e entulhos provenientes de construção ou demolição de prédios sem a utilização de meio adequados que evitem a queda dos referidos materiais nas vias públicas.

Art. 431. É vedado lançar nas vias públicas, nos terrenos baldios, várzeas, valas, bueiros e sarjetas, lixo de qualquer origem, entulhos, cadáveres de animais, fragmentos pontiagudos ou quaisquer outros que possam molestar a população ou prejudicar a estética urbana .

Art. 432. É proibido riscar, colar papéis, pintar inscrições ou escrever letreiros em paredes e muros de prédios públicos ou particulares, mesmo quando de propriedade das pessoas ou entidades direta ou indiretamente responsáveis pela publicidade ou inscrições.

Art. 433. É vedado obstruir com material de qualquer natureza, rios e córregos, bem como reduzir sua vazão.

Art. 434. É vedado lavar e reparar veículo e equipamento em córregos, rios e vias públicas.

CAPÍTULO V

DA HIGIENE DAS HABITAÇÕES E TERRENOS

Art. 435. Os proprietários e inquilinos são obrigados a conservar em perfeito estado de asseio os seus quintais, prédios pátios e terrenos dentro dos limites da cidade ou em suas áreas de expansão, mantidos livres de mato, lixo e águas estagnadas.

§ 1º As providências para o escoamento das águas estagnadas e limpeza das propriedades particulares competem ao respectivo proprietário.

§ 2º Os proprietários ou responsáveis deverão evitar a formação de focos de proliferação de insetos ficando obrigados a assumir a execução de medidas que forem determinadas para sua extinção.

Art. 436. A coleta do lixo urbano será executada pela Prefeitura Municipal, através do setor competente, e o lixo das habitações deverá ser depositado em recipientes fechados para que seja recolhido pelo serviço de limpeza pública.

§ 1º A remoção dos resíduos de fábricas e oficinas, dos destroços de materiais de construção, dos entulhos provenientes de demolição, das matérias excrementícias e fragmentos de forragem de estábulos, as palhas e outros resíduos de casas comerciais, bem como terra e galhos dos jardins e quintais particulares, será de responsabilidade dos proprietários ou inquilinos.

§ 2º Os resíduos sólidos provenientes de indústrias ou hospitais deverão ser removidos, com prescrição legal e final ao local apropriado, atendendo aos critérios técnicos de aterro sanitário ou outros métodos de disposição final ou eliminação recomendados pelo órgão estadual do meio ambiente.

Art. 437. A Prefeitura poderá executar mediante indenização das despesas, acrescidas de 10% (dez por cento) por serviços de administração, os trabalhos de construção de calçadas, drenagem ou aterros em propriedades particulares cujos responsáveis se omitirem em fazê-los; poderá ainda, declarar insalubre toda construção ou habitação que não atenda as exigências necessárias no tocante à higiene, ordenando sua interdição ou demolição.

Art. 438. As pocilgas, chiqueiros e currais deverão ser localizados a uma distância mínima de 50m (cinquenta metros) das habitações, exceto disposições legais em contrário.

Parágrafo único. As pocilgas, chiqueiros, currais e galinheiros deverão ser instalados de maneira a não permitir a estagnação de líquidos e o acúmulo de resíduos, devendo as águas residuais serem canalizadas para fossas sépticas exclusivas, vedada sua condução até as fossas ou valas por canalização a céu aberto.

Art. 439. Fossas, depósitos de lixo, currais, chiqueiros e pocilgas deverão ser localizadas a jusante das fontes de abastecimento de água e a uma distância nunca inferior a 15,00m (quinze metros) das habitações.

CAPÍTULO VI DA HIGIENE DA ALIMENTAÇÃO

Art. 440. A prefeitura municipal fiscalizará, em colaboração com as autoridades sanitárias do Estado, a produção, o comércio e o consumo de gêneros alimentícios em geral.

Parágrafo único. Consideram-se como gêneros alimentícios, para efeitos desta Lei todas as substâncias sólidas ou líquidas destinadas a ingestão pelo homem, executados os medicamentos.

Art. 441. Não será permitida a produção, exposição ou venda de gêneros alimentícios deteriorados, falsificados, adulterados ou nocivos a saúde, os quais serão apreendidos pelo funcionário encarregado da fiscalização e removidos para o local destinado a inutilização dos mesmos.

§ 1º A inutilização dos gêneros não isentará a fábrica ou estabelecimento comercial do pagamento das multas e cumprimento das demais cominações legais que possam sofrer em virtude da infração.

§ 2º A reincidência das infrações previstas neste artigo determinará, de acordo com as circunstâncias e particularidade do fato, a interdição ou a cassação da licença para funcionamento da fábrica ou casa comercial.

Art. 442. Toda água que seja utilizada na manipulação ou preparo de gêneros alimentícios deverá ser comprovadamente pura.

Art. 443. Os vendedores ambulantes de gêneros alimentícios, além das prescrições desta lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda observar o seguinte:

I – Cuidarem para que os produtos que vendem não estejam deteriorados nem contaminados e para os mesmos sejam apresentados em perfeitas condições de higiene, sob pena de multa e de apreensão das referidas mercadorias que serão inutilizados se for o caso;

II – Terem carrinhos ou bancas removíveis de acordo com critério imposto pela prefeitura;

III – Os produtos expostos à venda que forem desprovidos de embalagens serão conservados em recipientes apropriados para isolá-los de impurezas e insetos;

IV – Manterem-se rigorosamente asseados.

CAPÍTULO VII

DA HIGIENE DOS ESTABELECIMENTOS

Art. 444. A prefeitura municipal exercerá em colaboração com autoridades sanitárias do Estado e da União, severa fiscalização sobre a higiene nas formas de exposição dos alimentos a venda nos estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, localizados no município.

Art. 445. Os Hotéis, restaurantes, bares, botequins e estabelecimentos similares deverão observar o seguinte:

I – a lavagem das louças e talheres deverá ser feita com água corrente, não sendo permitida sob qualquer hipótese, a utilização de baldes, tonéis ou outros vasilhames para este fim;

II – os guardanapos deverão ser descartáveis ou usados apenas uma vez;

III – os açucareiros, paliteiros e baleiros assim como os vasilhames para outros condimentos deverão ser do tipo que permita a sua utilização sem necessidade de retirada da tampa;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

IV – as louças e talheres deverão ser guardadas em armários com portas ventiladas, não podendo ficar expostos a impurezas e insetos;

V – as mesas e balcões deverão possuir superfície impermeável;

VI – os utensílios de cozinha, os copos, louças, talheres e pratos devem estar sempre em perfeitas condições de uso, podendo ser apreendido e inutilizado o material que estiver danificado, lascado ou trincado;

Parágrafo único. Os açougues e peixarias deverão atender às seguintes exigências específicas para seu funcionamento:

I – serem dotados de torneiras e pias apropriadas;

II – terem balcões com tampo de material impermeável e lavável;

III – terem frigoríficos e refrigeradores com capacidade proporcional as suas necessidades.

Art. 446. Nos açougues só serão vendidas carnes provenientes de matadores devidamente licenciados e regularmente inspecionados.

Art. 447. Nos hospitais, casas de saúde e maternidade, além das disposições gerais desta lei que lhes forem aplicáveis, é obrigatório existir:

I – Lavanderia a água quente com instalações de desinfecção;

II – Locais apropriados para roupas servidas;

III – Esterilização de roupas, talheres e utensílios diversos;

IV – Freqüente serviço de lavagem e limpeza diária de corredores, salas, pisos paredes e dependências em geral.

CAPÍTULO VIII DAS PISCINAS

Art. 448. As piscinas deverão ter suas dependências em permanente estado de limpeza, segundo os mais rigorosos preceitos de higiene.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 1º O equipamento da piscina deverá propiciar recirculação, filtração e esterilização de água.

§ 2º Os filtros de pressão e ralos distribuídos no fundo da piscina devem ser objetos de observação permanentes.

§ 3º Deverá ser assegurado funcionamento normal dos acessórios tais como clorador e aspirador para limpeza do fundo da piscina.

§ 4º A limpeza da água deverá ser feita de tal forma que a uma profundidade de 3,00m (três metros) se obtenha transparência do fundo da piscina.

§ 5º A esterilização da água das piscinas deverá ser feita por meio de cloro e similares.

§ 6º Todo freqüentador de piscina é obrigado a banho prévio de chuveiro.

Art. 449. Os freqüentadores das piscinas de clubes desportivos deverão ser submetidos a exames médicos, pelo menos uma vez ao ano.

Art. 450- quando a piscina estiver em uso é obrigatório:

I – assistência permanente de um banhista, responsável pela ordem, disciplina e pelos casos de emergência;

II – interdição da entrada a qualquer pessoa portadora de moléstia contagiosa, afecção visível da pele, doenças do nariz, garganta, ouvido e de outros indicados por autoridade sanitária competente;

III – remoção ao menos uma vez por dia, de detritos submersos, espuma e materiais que flutuem na piscina;

IV – fazer o registro diário das principais operações de tratamento e controle de água usada na piscina;

V – fazer trimestralmente a análise da água, apresentando à Prefeitura Municipal atestado da autoridade sanitária competente.

Parágrafo único. Nenhuma piscina será usada quando suas águas forem julgadas poluídas pela autoridade sanitária competente

CAPÍTULO IX
DA POLÍCIA DE COSTUMES, SEGURANÇA E ORDEM PÚBLICA

Seção I
Da Ordem e Sossego Públicos

Art. 451. A prefeitura municipal exercerá, em cooperação com os poderes do estado e o poder de polícia de sua competência, estabelecendo medidas preventivas e corretivas no sentido de garantir a ordem e a segurança pública.

Art. 452. Os proprietários de estabelecimentos onde sejam vendidas bebidas alcoólicas assumirão a responsabilidade pela manutenção da ordem nos mesmos.

Parágrafo único. As desordens, algazarras e barulhos, porventura verificados nos referidos estabelecimentos, após as 22:00h (vinte e duas horas) sujeitarão os proprietários a multa podendo ser cassada a licença para seu funcionamento.

Art. 453. É expressamente proibido perturbar o sossego público com ruídos ou sons excessivos, tais como:

I – Os de motores de explosão desprovidos de silenciosos ou com os mesmos em mau estado de funcionamento;

II – Os de buzinas, clarins, tímpanos, campanhas ou quaisquer outros aparelhos, após as 22:00 h;

III – As propagandas realizadas com auto-falantes, bumbos, tambores, cornetas, após as 22:00 h;

IV – Os produzidos por armas de fogo;

V – Os de morteiros, bombas ou demais fogos ruidos;

VI – Música excessivamente alta proveniente de lojas de discos e aparelhos musicas;

VII – Os apitos ou silvos de sirenes de fábricas ou outros estabelecimentos por mais de 30 (trinta) segundos ou depois das 22:00 h.

Parágrafo único. Excetua-se das proibições deste artigo:

I – Os tímpanos, sinetas ou sirenes dos veículos de Assistência (ambulância), corpo de bombeiros e polícia, quando em serviço;

II – Os apitos das rondas e guardas policiais.

Seção II

Dos Divertimentos Públicos

Art. 454. Divertimento público, para os efeitos desta Lei, é o que se realiza nas vias públicas ou em recintos fechados de livre acesso ao público.

Art. 455. Nenhum divertimento público será realizado sem prévia autorização ou licenciamento da Prefeitura.

§ 1º Excetua-se das disposições deste artigo as reuniões de qualquer natureza, sem convites ou entradas pagas, por clubes ou entidades de classe, em sua sede, ou as realizadas em residências particulares.

§ 2º O requerimento de licença para funcionamento de qualquer casa de diversão será instituído com a prova de terem sido satisfeitas as exigências regulamentares referentes à construção do edifício, de higiene e procedida a vistoria policial.

Art. 456. Em todas as casas de diversões serão observadas as seguintes disposições, além das estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal:

I – As salas de entrada e as de espetáculo, bem como as demais dependências, serão mantidas higienicamente limpas;

II – As portas e corredores para o exterior serão amplos e livres de grade, móveis ou quaisquer objetos que possam dificultar a retirada do público em caso de emergência;

III – Todas as portas de saída serão encaminhadas pela inscrição "SAIDA", luminosa ou iluminada de forma suave quando se apagarem as luzes da sala;

IV – Os aparelhos destinados à renovação do ar, deverão ser mantidos em perfeito estado de funcionamento;

V – Haverá instalações sanitárias independentes para homens e mulheres;

VI – Serão tomadas todas as precauções necessárias para evitar incêndios, sendo obrigatória adoção de extintores de fogo e a sua colocação em locais visíveis e de fácil acesso;

VII – Durante o espetáculo, as portas deverão conservar-se abertas, vedadas apenas por cortinas ou reposteiros;

VIII – Deverão ser periodicamente pulverizados com inseticidas de uso aprovado;

IX – O mobiliário deverá ser mantido em perfeito estado de conservação;

X – Possuir bebedouro de água filtrada.

Parágrafo único. É proibido aos espectadores fumar no local das apresentações.

Art. 457. Nas casas de espetáculos de sessões consecutivas, que não tiverem exaustores suficientes, deverá ocorrer entre a saída dos espectadores de uma sessão e a entrada dos da sessão seguinte, um intervalo suficiente para o efeito de renovação de ar.

Art. 458. Os bilhetes de entrada não poderão ser vendidos a em números excedentes a lotação do teatro, cinema, circo ou sala de espetáculos.

Art. 459. Não serão fornecidas licenças para a realização de jogos ou diversões ruidosas em locais compreendidos num raio de 100,00m (cem metros) de hospitais, casa de saúde e maternidade.

Art. 460. Para funcionamento dos cinemas serão ainda observadas as seguintes disposições:

I – os aparelhos de projeção ficarão em cabine de fácil saída, construídas de material incombustível;

II – no interior da cabine não deverá existir maior número de películas do que o necessário às sessões de cada dia e, ainda assim, deverão estar em recipientes incombustíveis, hermeticamente fechados.

Art. 461. A armação de circos e parques de diversões só poderá ser permitida em locais previamente determinados e a juízo da prefeitura.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 1º A autorização para funcionamento dos estabelecimentos de que trata este artigo, não poderá ser por prazo superior a 60 (sessenta) dias. Decorrido este prazo e havendo interesse, a licença poderá ser sucessivamente renovada sempre pelo mesmo período.

§ 2º Ao conceder ou renovar a autorização, a prefeitura poderá estabelecer as restrições que julgar conveniente, no sentido de garantir a ordem e a segurança nos divertimentos e o sossego da vizinhança.

§ 3º Mesmo autorizados, os circos e parques de diversões só poderão ser abertos ao público depois de devidamente vistoriados pelas autoridades municipais, em todas as suas instalações.

Art. 462. Para permitir a armação de circos ou barracas em logradouros públicos poderá a Prefeitura exigir, se o julgar conveniente, um depósito de no máximo de 50 UPFM (cinquenta Unidades Padrão Fiscal do Município), como garantia de despesas com a eventual limpeza e recomposição do logradouro.

Parágrafo único. O local será restituído integralmente e se houver necessidade de limpeza especial ou reparos serão deduzidas do depósito as despesas feitas com tal serviço

Seção III

Dos Locais De Culto

Art. 463. São vedados ruídos ou cânticos no interior e exterior de igrejas, templos e casas de cultos que perturbem a vizinhança em nível de som acima do determinado em lei.

Art. 464. Nas igrejas, templos e casas de culto, os locais franqueados ao público, deverão ser conservados limpos, iluminados e arejados.

Seção IV

Do Transito Público

Art. 465. É proibido obstruir ou impedir, por qualquer meio, o livre trânsito de pedestre ou veiculos nas ruas, praças, passeios estradas e caminhos públicos,

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

exceto para efeito de obras públicas e feiras livres autorizadas ou quando exigências policiais o determinarem.

Parágrafo único. Sempre que houver necessidade de interromper o trânsito, deverá ser colocada sinalização visível e luminosa à noite, por autorização do órgão competente.

Art. 466. Compreende-se na proibição do artigo anterior o depósito de quaisquer materiais, inclusive de construção, nas vias públicas em geral.

§ 1º Em caso de se tratar de material cuja descarga no interior do próprio prédio se mostre impraticável, será tolerada a descarga e permanência na via pública, com o mínimo prejuízo ao trânsito, por um período máximo de 2:00 h (duas horas).

§ 2º No caso previsto no parágrafo anterior, os responsáveis pelo material depositado na via pública deverão colocar sinais de advertências aos veículos a uma distância conveniente.

Art. 467. Não será permitida a preparação de reboco ou argamassa na via pública. Na impossibilidade de fazê-lo no interior do prédio ou terreno, só poderá ser utilizada a metade da largura do passeio para a masseira, mediante licença.

Art. 468. É expressamente proibido nas ruas da cidade, vilas e povoados:

- I – conduzir veículo e animais em velocidade excessiva;
- II – conduzir animais bravios, sem as devidas precauções;
- III – atirar às vias ou logradouros públicos corpos ou detritos que possam incomodar os transeuntes.

Art. 469. Não será permitida a parada de tropas ou rebanhos na cidade, exceto em logradouros ou estabelecimentos a isso destinados.

Parágrafo único. A prefeitura, a seu juízo, considerará a necessidade de se estabelecer áreas específicas para estabelecimentos de carroças, bicicletas e cavalos utilizados para transporte individual.

Art. 470. É expressamente proibido danificar ou retirar quaisquer sinais colocados nas vias, estradas ou caminhos públicos, para advertência de perigo, impedimento e sinalização de trânsito em geral e indicação de logradouro.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art 471. Assiste à prefeitura municipal o direito de impedir o trânsito de qualquer veículo ou meio de transporte que possa ocasionar danos à via pública.

§1º Fica proibido, dentro do perímetro urbano da cidade de Baixo Guandu, o tráfego de caminhões, sejam de 2 (dois), 3 (três) ou mais eixos.

§2º Somente será admitido o trânsito dos veículos mencionados no parágrafo anterior que tiverem a cidade como destino final, ou para carga e descarga.

§3º A Prefeitura Municipal deverá estabelecer as vias de "sentido obrigatório" para tais veículos sempre que precisarem atravessar o perímetro urbano, com o objetivo de sair ou entrar na cidade.

Art. 472. É vedado obstruir o trânsito ou molestar os pedestres por meios tais como:

- I – conduzir pelos passeios volumes de grande porte;
- II – conduzir ou estacionar nos passeios veículos de qualquer espécie;
- III – patinar, a não ser nos logradouros a isso destinados;
- IV – amarrar animais em postes, árvores, grades ou portas;
- V – conduzir ou conservar animais sobre os passeios e jardins;
- VI – colocar vasos de plantas ou assemelhastes nos peitoris das janelas de prédios com mais de um pavimento, construído no alinhamento dos logradouros;
- VII – colocar varais de roupas nas fachadas de prédios e edifícios.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no item II deste artigo, carrinhos de criança ou paráliticos e, em ruas de pequeno movimento, triciclos e bicicletas de uso infantil.

Art. 473. Na infração de qualquer artigo desta Seção, quando não prevista pena no Código Nacional de Transito, será imposta multa conforme esta lei.

Seção V

Das Medidas Referentes Aos Animais

Art. 474. É proibida a permanência de animais nas vias públicas localizadas na área urbana.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 1º Os animais encontrados nas vias públicas serão recolhidos ao local apropriados na municipalidade.

§ 2º O animal recolhido devera ser retirado dentro do prazo máximo de 7 (sete) dias úteis, mediante pagamento de multa e das respectivas taxas devidas, inclusive manutenção.

§ 3º Não sendo retirado o animal dentro desse prazo, deverá a prefeitura proceder a sua venda, precedida da necessária publicação do edital de leilão.

Art. 475. Os cães que forem encontrados nas vias públicas da cidade serão apreendidos e recolhidos ao canil da prefeitura.

§ 1º O animal recolhido deverá ser retirado, por seu dono, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, mediante pagamento da multa e das taxas devidas.

§ 2º Caso não sejam procurados e retirados nesse prazo, serão doados a qualquer interessado.

Art. 476. Os proprietários de cães são obrigados a vaciná-los contra raiva, na época determinada pela prefeitura ou pelas autoridades sanitárias estaduais ou federais.

Art. 477. É expressamente proibido:

I – criar abelhas nos locais de maior concentração urbana;

II – criar pequenos animais (coelhos, perus, patos, porcos galinhas, etc.) em porões e no interior das habitações;

Art. 478. Ficam proibidos os espetáculos de feras e exibição de cobras e quaisquer outros animais perigosos sem as necessárias precauções que garantam a segurança dos espectadores e da população.

Art. 479. É expressamente proibido, a qualquer pessoa, maltratar animais ou praticar atos de crueldade que caracterize violência e sofrimento para os mesmos.

Seção VI

Da Obstrução Das Vias Públicas

Art. 480. Poderão ser armados coretos ou palanques provisórios nos logradouros públicos para comício políticos, festividades religiosas, cívicas ou de caráter popular, desde que sejam observadas as condições seguintes:

I – serem aprovados pela prefeitura quanto a sua localização;

II – não perturbarem o trânsito público;

III – não prejudicarem o calçamento nem o escoamento de águas pluviais, correndo por conta dos responsáveis pelas festividades, os estragos por acaso verificados;

IV – serem removidos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas e contar do encerramento dos festejos.

Parágrafo único. Findo o prazo estabelecido no item IV, a prefeitura promoverá a remoção do coreto ou palanque cobrando ao responsável as despesas com a remoção e dando ao material removido o destino que entender.

Art. 481. O ajardinamento e a arborização de praças e vias públicas serão atribuições exclusivas da prefeitura municipal.

§ 1º- A seu juízo, a prefeitura poderá autorizar a pessoa ou entidade promover a arborização de vias.

§ 2º Nos logradouros abertos por particulares, devidamente licenciados pela prefeitura, é facultado aos interessados promover e custear a respectiva arborização.

Art. 482. Os postes de iluminação e força as caixas postais, os alertas de incêndio e de polícia e as balanças para pesagem de veículo poderão ser colocados nos logradouros públicos mediante autorização da prefeitura, que indicará as posições convenientes e as condições da respectiva instalação.

Art. 483. As colunas ou suportes de anúncios, ou depósitos para lixo, os bancos ou os abrigos em logradouros públicos somente poderão ser instalados mediante licença da prefeitura municipal.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 484. As bancas para a venda de jornais e revistas poderão ser permitidas nos logradouros públicos desde que satisfaçam as seguintes condições:

- I – terem sua localização aprovada pela prefeitura;
- II – apresentarem bom aspecto quanto a sua construção ou dentro da padronização exigida;
- III – não perturbarem o trânsito público;
- IV – serem de fácil remoção.

Art.485. Os estabelecimentos comerciais destinados a bares e lanchonetes poderão ocupar com mesas e cadeiras 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio correspondente a testada do prédio, desde que fique o restante livre e permita a passagem segura do pedestre.

Art.486. Os relógios, estátuas, fontes e quaisquer monumentos, somente poderão ser colocados nos logradouros públicos se comprovado seu valor artístico, cívico ou a sua representatividade junto à comunidade, a juízo da prefeitura.

Parágrafo único. Dependerá também de aprovação do CPDM, o local escolhido para instalação de monumento.

Seção VII

Dos Inflamáveis E Explosivos

Art. 487. No interesse público, a prefeitura municipal fiscalizará, em colaboração com as autoridades federais e estaduais, a fabricação, o comércio, o transporte e o emprego de inflamáveis e explosivos.

Art. 488. São considerados inflamáveis:

- I – O fósforo e os materiais fosforosos;
- II – A gasolina e demais derivados do petróleo;
- III – Os éteres, álcoois, aguardentes e óleos em geral;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

V - Os carburetos, o alcatrão e as matérias betuminosas líquidas;

V – Toda e qualquer outra substância, cujo ponto de inflamabilidade seja acima de 135°C (cento e trinta e cinco graus centígrados).

Art. 489. Consideram-se explosivos:

I – os fogos de artifícios;

II – a nitroglicerina, seus compostos e derivados;

III – A pólvora e o algodão-pólvora;

IV – espoletas e estopins;

V – os fulminados, cloretos forminatos e congêneres;

VI – os cartuchos de guerra, de caça e minas.

Art. 490. É absolutamente proibido:

I – fabricar explosivos sem licença especial e em local não determinado pela prefeitura municipal;

II – manter depósito de substâncias inflamáveis ou de explosivos, sem atender as exigências legais, quanto à construção e segurança;

III – depositar ou conservar nas vias públicas, mesmo provisoriamente, inflamáveis ou explosivos.

§ 1º Aos varejistas é permitido conservar, em cômodos apropriados em seus armazéns ou lojas, a quantidade fixada pela Prefeitura, na respectiva licença, de material inflamável ou explosivo que não ultrapassar a venda provável de 20 (vinte) dias.

§ 2º Os fogueteiros e exploradores de pedreiras poderão manter convenientemente em depósito uma quantidade de explosivos correspondente a 30 (trinta) dias, desde que o depósito esteja localizado a uma distância mínima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) da habitação mais próxima e a 150,00m (cento e cinquenta metros) das ruas ou estradas. Caso as distâncias a que se refere este parágrafo, sejam superiores a 500,00m (quinhentos metros), é permitido que se deposite maior quantidade de explosivos.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 3º A instalação de que trata o parágrafo anterior, dependerá da prévia autorização dos órgãos federais competentes.

Art. 491. Não será permitido o transporte de explosivos ou inflamáveis sem as precauções devidas.

§ 1º Não poderão ser transportados, simultaneamente no mesmo veículo, explosivos e inflamáveis;

§ 2º O veículo que transportar explosivos ou inflamáveis não pode conduzir outras pessoas além do motorista e dos ajudantes.

Art. 492. É expressamente proibido:

I – Queimar fogos de artifícios, bombas, morteiros e outros fogos perigosos, nos logradouros públicos ou em janelas e portas com abertura para os mesmos logradouros;

II – soltar balões em toda a extensão do município;

III – fazer fogueiras nos logradouros públicos, sem prévia autorização da prefeitura;

IV – utilizar armas de fogo dentro do perímetro urbano no município.

§ 1º As proibições de que tratam os itens I e III poderão ser suspensas mediante licença da prefeitura municipal, em dia de regozijo público ou festividades religiosas de caráter tradicional, desde que tomadas as devidas precauções.

§ 2º Os casos previstos no parágrafo 1º serão regulamentados pela Prefeitura Municipal que poderá inclusive estabelecer, para cada caso, as exigências que julgar necessárias ao interesse da segurança pública.

Art. 493. A instalação de postos de abastecimento de gasolina e depósito de outros inflamáveis fica sujeito a projetos previamente elaborados e licença especial da Prefeitura municipal.

§ 1º A Prefeitura poderá negar a licença se reconhecer que a instalação do depósito ou da bomba irá prejudicar, de algum modo, a segurança pública.

§ 2º A Prefeitura poderá estabelecer, para cada caso, as exigências que julgar necessárias ao interesse da segurança.

Seção VIII

Da Exploração de Pedreiras, Olarias e Depósitos de Areia e Saibro

Art. 494. Dependerá de licença na prefeitura municipal a exploração de pedreiras, olarias e depósitos de areia e de saibro, observando o previsto nesta lei.

Art. 495. A licença será processada mediante apresentação de requerimento pelo proprietário do solo ou pelo explorador e instruída de acordo com esta lei.

§ 1º Dos requerimentos deverão constar as seguintes indicações:

- a) nome e endereço do proprietário do terreno;
- b) nome e endereço do explorador, se este não for o proprietário;
- c) localização precisa da entrada do terreno;
- d) declaração do processo de exploração e do tipo de explosivo a ser empregado, se for o caso;

§ 2º O requerimento de licença deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) prova de propriedade do terreno;
- b) autorização para exploração passada pelo proprietário, em cartório, no caso de não ser ele explorador;
- c) planta de situação, com indicação do relevo do solo por meio de curvas de nível contendo a delimitação exata da área a ser explorada com a localização das respectivas instalações e iluminações e indicando as construções, logradouros, mananciais e cursos d'água situado em faixa de 100,00m (cem metros), em torno da área a ser explorada;

§ 3º No caso de se tratar de exploração de pequeno porte poderão ser dispensados, a critério da prefeitura, os documentos indicados na alínea c do parágrafo anterior.

Art. 496. Ao conceder a licença, a prefeitura municipal poderá fazer as exigências e restrições que se julgar convenientes.

Parágrafo único. Será interditada, a qualquer momento, a pedreira ou parte da pedreira; embora licenciada e explorada de acordo com esta lei, desde que

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo

CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232

CNPJ: 27.165.737/0001-10

posteriormente se verifique que a sua exploração acarretará dano a vida ou a propriedade.

Art. 497. Não será permitida a exploração de pedreiras situadas numa distância inferior a 300,00m (trezentos metros) de qualquer habitação ou em local que ofereça perigo ao público.

§ 1º A licença só será concedida se a extensão total ou parcial da pedreira atender também ao interesse público, para abertura ou alargamento de vias públicas.

§ 2º A licença concedida com base no parágrafo anterior será a título precário e revogável em qualquer época, depois de atendimento o interesse público que levou a concessão.

Art. 498. A exploração de pedreiras a fogo fica sujeita as seguintes condições:

I – utilização exclusiva de explosivos do tipo e espécie mencionados na respectiva licença;

II – observar um intervalo mínimo de trinta minutos entre cada série de explosões;

III – colocação de sinais nas proximidades das minas que possam ser percebidos pelos transeuntes de uma distância mínima de 100,00m (cem metros);

IV – adoção de um toque convencional e de um brado prolongado dando sinal de fogo.

Art. 499. A instalação de olarias nas áreas urbanas e de expansão urbana do município deverá obedecer as seguintes prescrições:

I – as chaminés serão construídas de modo a não incomodar os moradores vizinhos pela fumaça ou emanações nocivas;

II – quando as escavações ocasionarem a formação de depósitos de água, fica o explorador obrigado a providenciar o escoamento ou a aterrar as cavidades, à medida que o barro for sendo retirado.

Art. 500. A prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar a execução de obras no recinto da exploração de pedreiras ou cascalheiras com o instituto de

proteger propriedades particulares, públicas ou evitar a obstrução das galerias de água.

Seção IX

Dos Muros E Cercas

Art. 501. Os proprietários de terrenos são obrigados a murá-los ou cercá-los nos prazos fixados pela prefeitura municipal.

Art. 502. As propriedades urbanas, bem como as rurais, deverão ser separadas por muros ou cercas, devendo os proprietários dos imóveis concorrerem em partes iguais para as despesas de sua construção, reforma e conservação, na forma do Código Civil.

Art. 503 - A prefeitura reconstituirá ou consertará os muros ou passeios beneficiados em função de alteração das guias e por estragos ocasionados pela arborização nas vias públicas e obras que tenham sido efetuadas pela prefeitura.

Parágrafo único. Competirá também à prefeitura o conserto necessário decorrente de modificação do alinhamento das guias ou das ruas.

Art. 504. Fica expressamente proibida a colocação de vidros, pregos ou qualquer material que coloque em risco a integridade física das pessoas, nos muros e cercas.

Seção X

Dos Anúncios e Cartazes

Art. 505. A exploração dos meios de publicidade nas vias e logradouros públicos, bem como em lugares de acesso comum depende de licença da prefeitura, sujeitando o interessado ao pagamento da taxa respectiva.

§ 1º Incluem-se na obrigatoriedade deste artigo os cartazes, letreiros, programas painéis, placas anúncios e mostruários luminosos ou não, feitos por qualquer modo, processo ou engenho, suspensos, distribuídos, afixados ou pintados em paredes, muros, tapumes, veículos ou calçadas.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo

CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232

CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 2º Incluem-se ainda na obrigatoriedade deste artigo os anúncios que embora apostos em terrenos ou próprios de domínio privado, forem visíveis dos lugares públicos.

Art. 506. A propaganda falada em lugares públicos, por meio de amplificadores de voz, alto-falante e propagandistas, está igualmente sujeita a prévia licença ambiental e ao pagamento da taxa respectiva.

Art. 507. Na parte externa dos cinemas, teatros e casas de diversão será permitida, independente de licença e do pagamento de qualquer taxa, a colaboração dos programas e cartazes artísticos, desde que se refiram exclusivamente as diversões neles exclusivamente às diversões neles exploradas, exibidos em montagem apropriada e que se restrinjam ao seu prédio, não ocupando e causando transtorno na área do passeio público.

Art. 508. Não será permitida a colocação de anúncios e cartazes quando:

I – pela sua natureza, provoquem aglomerações prejudiciais ao trânsito público;

II – de alguma forma prejudiquem o aspecto paisagístico da cidade, seus panoramas naturais e monumentos típicos, históricos e tradicionais;

III – sejam ofensivos aos costumes ou contenham dizeres desfavoráveis a indivíduos, crenças ou instalações;

IV – obstruam, interceptam ou reduzam os vãos das portas e janelas;

V – pelo seu número ou má distribuição, prejudiquem o aspecto das fachadas;

Art. 509. Os pedidos de licença para publicidade ou propaganda deverão mencionar:

I – a indicação dos locais em que serão colocados ou distribuídos os cartazes e anúncios;

II – a natureza do material de confecção;

III – as inscrições e o texto.

Art. 510. Tratando-se de anúncios luminosos, os pedidos deverão ainda indicar o sistema de iluminação a ser adotado.

Parágrafo único. Os anúncios luminosos serão colocados a uma altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do passeio.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 511. Os anúncios os letreiros deverão ser conservados em boas condições, renovados ou consertados sempre que tais providências sejam necessárias para o seu bom aspecto e segurança.

Parágrafo único. Qualquer modificação a ser realizada nos anúncios e letreiros, só poderá ser efetuada mediante autorização da prefeitura municipal.

Art. 512. Os anúncios encontrados sem que estejam em desconformidade com as normas estabelecidas nesta lei poderão ser apreendidos e retirados pela prefeitura, até que se adaptem a tais prescrições, além do pagamento da multa prevista.

Seção XI

Dos Pesos e Medidas

Art. 513. Os estabelecimentos comerciais e industriais serão obrigados, antes do início de suas atividades, a submeter à aferição os aparelhos ou instrumentos de medição a serem utilizados em suas transações comerciais, de acordo com as normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO.

CAPÍTULO X

DO FUNCIONAMENTO DO COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS

Seção I

Do Licenciamento dos Estabelecimentos Industriais, Comércio E Prestadores de Serviços

Subseção I

Das Indústrias Do Comércio e Estabelecimentos Prestadores De Serviços Localizados

Art. 514. Nenhum estabelecimento comercial, industrial ou prestador de serviços, poderá funcionar no município sem prévia licença da prefeitura, concedida mediante requerimentos dos interessados, pagamentos dos atributos devidos a rigorosa observância das disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares a eles pertinentes.

Parágrafo único. O requerimento deverá especificar com clareza:

I – o ramo de comércio ou da indústria ou o tipo de serviço a ser prestado;

II – o local em que o requerente pretende exercer sua atividade.

Art. 515. A licença para funcionamento de açougues, padarias, confeitarias, bares restaurantes hotéis, pensões e outros estabelecimentos congêneres, será sempre precedida de exame do local e de aprovação das autoridades sanitárias competentes.

Art. 516. Para ser concedida a licença de funcionamento pela prefeitura, o prédio e as instalações de todo e qualquer estabelecimento comercial, industrial ou prestador de serviços deverão ser previamente vistoriados pelos órgãos competentes, em particular no que diz respeito às condições de higiene e segurança, qualquer que seja o ramo de atividade a que se destine.

Art. 517. Para efeito de fiscalização, o proprietário do estabelecimento licenciado colocará o Alvará de localização em lugar visível e o exhibirá a autoridade competente sempre que esta o exigir.

Art. 518. Para mudança de local de estabelecimento comercial ou industrial, deverá ser solicitada permissão a Prefeitura municipal, que verificará se o novo local satisfaz as condições exigidas.

Art. 519. A licença de localização poderá ser cassada:

I – quando se tratar de negócio diferente do licenciado;

II – como medida preventiva, a bem da higiene, do bem ou do sossego e segurança pública;

III – por ordem judicial, provados os motivos que fundamentarem o ato.

§ 1º cassada a licença, o estabelecimento será imediatamente fechado.

§ 2º poderá ser igualmente fechado todo estabelecimento que exerce atividades para as quais não esteja licenciado em conformidade com o que preceitua esta lei.

Subseção II

Do Comércio Ambulante

Art. 520. O exercício do comércio ambulante ou eventual dependerá sempre de licença especial, que será concedida pela prefeitura municipal, mediante requerimento do interessado.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 521. Os vendedores ambulantes deverão observar rigorosamente, as normas prescritas nos artigos desta lei, bem como as demais normas que lhe forem aplicáveis.

§ 1º Comércio ambulante é o exercício individualmente sem estabelecimento ou instalação fixas.

§ 2º Considera-se comércio eventual o que é exercido em determinadas épocas do ano ou por ocasião de festejos e comemorações em locais autorizados pela prefeitura municipal.

Art. 522. Do pedido de licença deverão constar os seguintes elementos essenciais, além de outros que forem estabelecidos:

- I – nome e endereço do requerente;
- II – Cópia de um documento de identidade;
- III – Especificação da mercadoria a ser comercializada.

Art. 523. Da licença concedida deverão constar os seguintes elementos essenciais, além dos outros que forem estabelecidos:

- I – número de inscrição;
- II – endereço do comerciante ou responsável;
- III – denominação, razão social ou nome da pessoa responsável pelo comércio ambulante.

§ 1º O vendedor ambulante receberá da prefeitura municipal, um cartão de identificação, com a autorização da referida atividade.

§ 2º O vendedor ambulante não licenciado para o exercício ou período em que esteja exercendo a atividade, ficará sujeito a apreensão da mercadoria encontrada em seu poder.

§ 3º Em caso de mercadorias restituíveis, a devolução será feita depois de regularizada a situação do respectivo vendedor ambulante e de paga a multa a que estiver sujeito.

§ 4º A licença será renovada anualmente, por solicitação do interessado.

Art. 524. Os locais destinados ao comércio ambulante serão determinados pela prefeitura municipal.

CAPÍTULO XI
DOS CEMITÉRIOS PÚBLICOS E PARTICULARES

Seção I

Da Administração dos Cemitérios

Art. 525. Cabe a prefeitura municipal a administração do cemitério público e prover sobre o poder de polícia mortuária.

Art. 526. Os cemitérios instituídos por iniciativa privada e de ordens religiosas ficam submetidos ao poder de polícia mortuária da prefeitura no que se referir a escrituração e registros dos seus livros, ordem pública, inumação, execução e demais fatos relacionados com a fiscalização mortuária.

Art. 527. A construção de cemitérios deverá ser realizada em pontos elevados e, os mesmos serão cercados por muros, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. A construção de cemitérios particulares dependerá de prévia autorização da prefeitura municipal.

Art. 528. O nível de cemitérios, com relação aos cursos de água vizinhos, deverá ser suficientemente elevado, de modo que na ocorrência de eventuais enchentes, as águas não cheguem a alcançar o fundo das sepulturas.

Art. 529. O cemitério estabelecido por iniciativa privada terá os seguintes requisitos:

I – domínio da área;

II – Organização legal da instituição ou sociedade.

§ 1º Em caso de falência ou dissolução da sociedade, o acervo será transferido a Prefeitura, sem ônus, com o mesmo sistema de funcionamento.

§ 2º Os ossos do cadáver sepultado em carneiro ou jazigo temporário, que na época da exumação, não tendo sido procurado ou não tendo havido interesse dos familiares, serão trasladados para ossários do cemitério municipal.

Art. 530. Os cemitérios ficarão abertos ao público diariamente, das 07:00 hs (sete) as 18:00 hs (dezoito) horas.

Art. 531. A área do cemitério será dividida em quadras, separadas umas das outras por meio de avenidas e ruas, paralelas e perpendiculares.

§ 1º As áreas interiores das quadras serão divididas em áreas de sepultamento, separadas por corredores de circulação com 0,50m (meio metro), no sentido da largura da área de sepultamento e 0,80m (oitenta centímetros), no sentido de seu comprimento.

§ 2º As avenidas e ruas terão alinhamentos e nivelamentos pela prefeitura, devendo ser providos de guias e sarjetas.

§ 3º O ajardinamento e arborização no interior do cemitério deverão ser de forma a dar-lhe melhor aspecto paisagístico possível.

§ 4º A arborização das alamedas não deve ser cerrada, permitindo a circulação do ar nas camadas inferiores e a evaporação da unidade do terreno.

Art. 532. No recinto do cemitério ou com relação a ele, deverá:

- I – existir capela mortuária;
- II – ser assegurado absoluto asseio e limpeza;
- III – ser mantida completamente ordem e respeito;
- IV – ser estabelecido alinhamento e numeração das sepulturas, incluindo a designação dos lugares onde as mesmas devem ser abertas;
- V – ser mantido registro de sepulturas, carneiros e mausoléus;
- VI – ser exercido rigoroso controle sobre equipamentos, exumações e translações, mediante certidão de óbito e outros documentos cabíveis;
- VII – manter-se rigorosamente organizados e atualizados registros; livros e fichários relativos a sepultamentos, exumações transladações e contratos sobre utilização e perpetuidade de sepulturas.

Seção II

Das Sepulturas

Art. 533. Chamar-se-á sepultura a cova destinada a depositar o caixão; chamar-se-á depósito funerário ao ossário.

§ 1º - a cova destituída de qualquer obra, denomina-se sepultura rasa.

§ 2º - contendo obras de contenção das paredes laterais, denomina-se carneiro.

§ 3º - a sepultura rasa é sempre temporária.

§ 4º - o carneiro poderá ser temporário ou perpétuo.

Art. 534. As sepulturas poderão ser concedidas gratuitamente ou através de remuneração.

Art. 535. Nas sepulturas gratuitas, serão enterrados os indigentes adultos, pelo prazo de cinco anos e, crianças por três anos.

Art. 536. As sepulturas remuneradas poderão ser temporárias ou perpetuas, de acordo com a sua localização em áreas especiais.

§ 1º Não se concederá perpetuidade às sepulturas que, por sua condição ou localização, se caracterizam como temporárias.

§ 2º Quando o interessado desejar perpetuidade, deverá proceder a translação dos restos mortais para sepultura perpétua, observadas as disposições legais.

Art. 537. O prazo mínimo entre dois sepultamentos no mesmo carneiro é de cinco anos para adultos, e de três anos para crianças.

Parágrafo único. Não haverá limites de tempo se o jazigo possuir carneiros hermeticamente fechados.

Art. 538. As sepulturas temporárias serão concedidas pelos seguintes prazos:

I – cinco anos, facultada a prorrogação por igual período, sem direito a novos sepultamentos;

II – por dez anos, facultada a prorrogação por igual período, com direito ao sepultamento do cônjuge e de parentes consanguíneos ou afins até o segundo grau, desde que não atingindo o último quinquênio da concessão.

Parágrafo único. Para renovação do prazo de domínio das sepulturas temporárias, é condição indispensável a boa conservação das mesmas por parte dos interessados.

Art. 539. Para construção funerária no cemitério, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

I – requerimento do interessado à prefeitura, acompanhado do respectivo projeto;

II – aprovação do projeto pela prefeitura, considerados os aspectos estéticos, de segurança e de higiene;

III – expedição de licença pela prefeitura, para a construção, de acordo com o projeto aprovado.

Art. 540. Os restos de madeiras provenientes de obras, conservação e limpeza de túmulos, deverão ser removidos para fora da área do cemitério imediatamente após a conclusão dos trabalhos.

Seção III

Das Inumações E Exumações

Art. 541. Nenhuma inumação poderá ser feita menos de 12:00 hs (doze) horas após o falecimento, salvo determinação do médico atestante feita na declaração de óbito.

Art. 542. Não será feita inumação sem a apresentação da certidão de óbitos, fornecida pelo cartório de registro civil da jurisdição onde tenha se verificado o falecimento.

Parágrafo único. Em casos especiais, de extrema necessidade, a inumação poderá ser realizada independentemente de apresentação da certidão de óbito, quando requisitada permissão à prefeitura municipal, por autoridade policial ou judicial, que ficará obrigada a posterior apresentação da prova legal do registro do óbito.

Art. 543. As inumações serão feitas diariamente, no horário estabelecido nesta lei.

Parágrafo único. Em caso de inumação fora do horário normal, será cobrada taxa prevista para essa exceção.

Art. 544. O prazo mínimo para exumação dos ossos dos cadáveres inumados nas sepulturas temporárias é de 05 (cinco) anos.

Art. 545. Extinto o prazo da sepultura rasa, os ossos serão exumados e depositados no ossário.

Parágrafo único. Os ossos existentes no ossário serão periodicamente incinerados.

Seção IV

Das Condições gerais

Art. 546. Cabe ao departamento de serviços urbanos a fiscalização para o cumprimento da parte de posturas, com a colaboração dos demais órgãos da administração da administração municipal.

Art. 547. Os custos de serviços, concessões e laudêmios para os cemitérios públicos, serão fixados por decreto, estabelecendo o preço público.

Art. 548. Os atos necessários à regulamentação das Posturas serão expedidos pelo chefe do poder Executivo, consultado o CPDM.

TÍTULO VIII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 549. As infrações a esta lei quanto a edificações, parcelamentos, uso e ocupação do solo urbano serão punidas, alternativa 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, decretos, resoluções e atos baixos pelo governo municipal no exercício de seu poder de polícia.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 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;

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. 550. Quando o infrator se recusar a pagar a multa no prazo legal, esta será executada judicialmente.

§ 1º A multa não paga no prazo regulamentar será inscrita em dívida ativa.

§ 2º Os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a prefeitura e nem participar de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou transacionar a qualquer título com a administração municipal.

Art. 551. Nas reincidências as multas serão comutadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidente aquele que violar alguma prescrição desta lei e por cuja infração já tiver sido atuado ou punido.

Art. 552. 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. 553. 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 30 (trinta) dias e será fixado pelo agente fiscal no ato da notificação.

Seção I

Das Notificações E Auto De Infração

Art. 554. Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta lei, o agente fiscalizador expedirá notificação indicando ao proprietário ou ao responsável o tipo de irregularidade apurada e o artigo infringido.

§ 1º A notificação será feita em formulário original e destacável ficando a cópia da notificação com o notificado.

§ 2º Expedida a notificação, esta terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para ser cumprida.

§ 3º Esgotado o prazo de notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

Art. 555. As notificações conterão obrigatoriamente:

- I – o dia, mês, ano e lugar em que foi lavrada;
- II – o nome e cargo de quem a lavrou;
- III – o nome e endereço do infrator;
- IV – o dispositivo infringido;
- V – a assinatura de quem a lavrou;
- VI – a assinatura do infrator, ou anotação de sua recusa.

§ 1º A ausência da assinatura do infrator não invalida a notificação, não desobrigando o infrator de cumprir as penalidades impostas.

§ 2º No caso do infrator ser analfabeto, incapaz na forma da Lei ou se recusar a explicitar que tomou ciência da notificação, o agente fiscal indicará o fato no documento.

Art. 556. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I - quando ocorrer início de qualquer construção ou demolição, sem concessão do alvará respectivo;

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

II - quando houver embargo ou interdição;

III - quando o proprietário não cumprir as determinações e prazos fixados na notificação;

IV - quando for constatado perigo ou prejuízos iminentes para a comunidade, independente de notificação preliminar.

Art. 557. O auto de infração será lavrado em 03 (três) vias, assinado pelo autuado, sendo a 3ª via entregue ao mesmo.

Parágrafo único. Quando o autuado não se encontrar no local de infração ou se recusar a assinar o auto respectivo, o autuante anotará este fato que deverá ser firmado por testemunhas, devendo ser o auto de infração encaminhado por via postal com aviso de recebimento.

Art. 558. O auto de infração deverá conter:

I - a designação do dia e lugar em que se deu a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;

II - fato ou ato que constitui a infração e a designação da Lei infringida;

III - nome e assinatura do infrator ou denominação que o identifique, residência ou sede;

IV - nome e assinatura do autuante e sua categoria profissional;

V - nome e assinatura e residência das testemunhas, quando for o caso.

§ 1º As omissões ou incorreções do auto não determinarão sua nulidade quando do processo constarem de elementos suficientes para caracterizar a infração e identificar o infrator.

§ 2º A assinatura do infrator não se constitui em formalidade essencial à validade do ato e sua existência não implica em confissão, assim como a recusa não agrava a pena.

§ 3º No caso de o infrator se recusar a receber o auto de infração, a segunda via será remetida através dos Correios sob registro, com Aviso de Recebimento (AR).

§ 4º São autoridades para lavrar o auto de infração os fiscais ou outros funcionários da Prefeitura Municipal a quem tenha sido delegada essa atribuição.

§ 5º São autoridades para confirmar os autos de infração e arbitrar multas, o prefeito ou a quem seja delegada essa atribuição.

Art. 559. Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do seu recebimento, findo o qual será o auto encaminhado à decisão da autoridade Municipal competente.

Seção II Das Multas

Art. 560. Julgada improcedente 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. 561. As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas:

- I - quando de construções não regulares;
- II - quando de demolições irregulares;
- III - quando da ocupação de imóveis de forma irregular;
- IV - quando de infrações às normas de parcelamento;
- V - quando de infrações às normas de localização de usos e de funcionamento das atividades;
- VI - quando de infrações às normas de posturas;
- VII - quando em desacordo com outras determinações previstas nesta lei.

§ 1º As multas impostas ao infrator durante a execução das obras de implantação ou manutenção dos equipamentos de infra-estrutura urbana serão descontadas do valor da caução, caso não tenham sido quitadas na data de seu vencimento.

§ 2º Se o valor das multas for superior ao valor da caução, além da perda desta, responderá o infrator pela diferença.

Art. 562. 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.

§ 1º Nos casos em que o infrator não resida no município, o contato deverá ser feito através de via postal com Aviso de Recebimento - A.R.

§ 2º Da data da imposição da multa, terá o infrator o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento ou interpor recurso.

§ 3º Decorrido o prazo sem interposição de recurso, a multa não paga se tornará efetiva e será cobrada por via executiva.

Art. 563. A partir da data da efetivação da multa, o infrator terá o prazo de 10 (dez) dias para legalizar a obra ou sua modificação, sob a pena de ser considerado reincidente.

Parágrafo único. Não efetuado o pagamento da multa, os valores serão lançados em dívida ativa incidindo sobre o terreno ou imóvel, quando for o caso.

Subseção I

Da Aplicação De Multa Por Construções Não Regulares

Art. 564. Pela construção, sem aprovação dos projetos e sem a devida licença de construção, serão aplicadas, cumulativamente, as seguintes penalidades:

I - quando a fiscalização tiver elementos para definir a área e a finalidade da edificação:

- a) edificação Residencial de madeira tipo comum 1,5 VRTE /m²;
- b) edificação Residencial de madeira tipo Especial 2,5 VRTE /m²;
- c) edificação Residencial de alvenaria até 4 pavimentos..... 3,0 VRTE /m²;
- d) edificação Residencial de alvenaria acima de 4 pavimentos.....3,5 VRTE /m²;
- e) edificação destinada a indústrias, comércios ou prestação de serviços..... 3,5 VRTE/m²;
- f) muros e muralhas 2,0 VRTE /m².

II - quando a fiscalização não encontrar elementos capazes de caracterizar a finalidade e a área de construção, o valor da multa será definido pelo Secretário de Obras, com base nos seguintes critérios:

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

- 1) Para edificações de madeira:
- a) do tipo comum 50 VRTE s.
- b) do tipo especial 300 VRTE s.
- 2) Para edificações de alvenaria, com área estimada de:
- a) até 100m² 200 VRTE s.
- b) acima de 100 até 200 m² 400 VRTE s.
- c) acima de 200 até 400m² 800 VRTE s.
- d) acima de 400 até 600m² 1.500 VRTE s.
- e) acima de 600m² até 1000m² 2.000 VRTE s.
- f) acima de 1000m² 3.000 VRTE s.

Art. 565. Nos casos abaixo previstos serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado 250 VRTE s.

II - Ausência, no local da obra, do projeto aprovado e do alvará de construção ou de prorrogação 100 VRTE s.

III - Terreno sem estar murado 50 VRTE s.

IV - Terreno sem calçada para logradouro público, havendo meio-fio assentado 50 VRTE s.

V - Jogar e depositar entulho de construção em logradouro 50 VRTE s.

VI - Inobservância das prescrições sobre tapumes e andaimes 50 VRTE s.

VII - Desobediência ao embargo ou interdição da obra 100 VRTE s/dia.

Art. 566. O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada em função da área de construção excedente, que corresponderá a 300 (trezentas) VRTE s, por metro quadrado de área acrescida.

Art. 567. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes as taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) VRTE s, por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 568. A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) VRTE s, por metro cúbico ou fração, do volume superior ao permitido calculado a partir da limitação imposta.

Art. 569. A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta lei ou o descumprimento do disposto nos Anexos 07 e 08, desta Lei, sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) VRTE s por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 570. A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta lei implica o pagamento de multa no valor equivalente de 500 (quinhentas) VRTE s, por vaga a menos, no caso de números de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

Subseção II

Da Aplicação De Multa Por Demolições Irregulares

Art. 571. Pelas demolições executadas sem a licença municipal, serão aplicadas penalidades cujas multas corresponderão aos seguintes valores:

- I - demolição de casa de madeira50 VRTE s;
- II - demolição de casa de madeira tipo especial80 VRTE s;
- III - demolição de edificação em alvenaria200 VRTE s.

Subseção III

Da Aplicação De Multa Pela Ocupação De Imóveis

De Forma Irregular

Art. 572. Pela ocupação de imóveis sem a concessão de Alvará de Habite-se:

I - residencial com até 03 (três) pavimentos, destinados à ocupação unifamiliar, por pavimento..... 100 VRTE s;

II - edifícios comerciais e de serviços, por unidade ocupadas..... 100 VRTE s;

III - edifícios residenciais de apartamentos, por apartamento ocupado..... 150 VRTE s;

IV - edifícios industriais, por m2 de construção 1 VRTE /m2.

Art. 573. Em casos de reincidência, o valor da multa será progressivamente aumentada, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Subseção IV

Da Aplicação De Penalidades Por Infrações Às Normas De Parcelamento

Art. 574. A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de quaisquer de seus responsáveis para

paralisação imediata das obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no "caput" deste artigo o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) VRTEs - Valor de Referência do Tesouro Estadual - por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 10 (dez) VRTEs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) VRTEs, por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 10 (dez) VRTEs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 575. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao Cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput" deste artigo, o notificado fica sujeito a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (meia) VRTEs, por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 10 (dez) VRTEs.

Art. 576. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) VRTE s ou fração, por mês de atraso.

Subseção V

Das Penalidades Por Infrações A Normas De Localização De Usos E De Funcionamento Das Atividades

Art. 577. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º O descumprimento à obrigação referida no "caput" implica:

I - pagamento de multa no valor equivalente a:

- a) - 250 (duzentos e cinquenta) VRTE s, no caso de uso comércio e serviço local;
- b) - 500 (quinhentas) VRTE s, no caso de uso comércio e serviço de bairro e principal;
- c) - 1.000 (um mil) VRTE s, no caso de uso industrial, comércio e serviço especial;
- d) - 3.000 (três mil) VRTE s, no caso de empreendimento de impacto.

II - interdição do estabelecimento ou da atividade após 5 (cinco) dias de incidência da multa;

§ 2º No caso de atividade poluente, assim considerada pela Lei ambiental, é cumulativa com aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 3º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir o valor da multa é equivalente a 3.000 (três mil) VRTEs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com multa.

§ 4º Para fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 578. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para demolição da obra irregular nos termos dos art. 934, inciso III e 936 inciso I do Código do processo Civil.

Subseção VI

Das Penalidades Por Infrações A Normas De Posturas

Art. 579. Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações às normas de posturas municipais serão punidas, alternativas ou cumulativamente, com as penalidades seguintes:

- I – advertência ou notificação preliminar;
- II – multa;
- III – apreensão de produtos;
- IV – inutilização de produtos;
- V – proibição ou interdição de atividades,
- VI – cancelamento do alvará de licença do estabelecimento.

Art. 580. Nos casos de apreensão, o material apreendido será recolhido ao depósito da Prefeitura Municipal; quando isto não for possível ou a apreensão ocorrer fora da cidade, este poderá ser depositado em mãos de terceiros, se idôneos, observadas as formalidades legais.

Art. 581. A devolução do material apreendido só será feita depois de integralmente pagas as multas aplicadas e de indenizada a prefeitura pelas despesas ocorridas por conta da apreensão, transporte e depósito dos mesmos.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo

CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232

CNPJ: 27.165.737/0001-10

§ 1º O Prazo para que se retire o material apreendido será de 60 (sessenta) dias. Caso este material não seja retirado ou requisitado neste prazo será leilado pela prefeitura, sendo implicada a importância apurada na indenização das multas e despesas que trata o parágrafo anterior e entregue qualquer saldo ao proprietário, mediante requerimento devidamente instruído e processado.

§ 2º No caso da coisa apreendida tratar-se de material ou mercadoria perecível, o prazo para reclamação ou retirada será de 24 (vinte e quatro) horas; findo este prazo, caso o referido material ainda se encontre para o consumo humano poderá ser doado a instituição de assistência social e no caso de deterioração deverá ser inutilizado.

Art. 582. Nas infrações do disposto nas posturas municipais aplicar-se-á multa, observando os seguintes limites;

I – cortar, derrubar ou sacrificar as árvores da arborização pública, sem consentimento expresso da Prefeitura, multa correspondente ao valor de 20 a 50 VRTE (vinte a cinquenta VRTE);

II - colocar cartazes e anúncios, ou fixação de cabos ou fios, sem a autorização da Prefeitura Municipal, multa Correspondente ao valor de 20 a 50 VRTE (vinte a cinquenta VRTE);

III - atear fogo em matas, capoeiras, lavouras ou campos alheios, multa Correspondente ao valor de 30 a 70 VRTE (trinta a setenta VRTE);

IV – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene das Vias Públicas será imposta a multa de 30 a 70 VRTE (trinta a setenta VRTE);

V – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene das Habitações e Terrenos será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

VI – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene da Alimentação será imposta a multa de 30 a 70 VRTE (trinta a setenta VRTE);

VII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Higiene dos Estabelecimentos será imposta a multa de 50 a 100 VRTE (cinquenta a cem VRTE);

VIII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Das Piscinas será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

IX – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Ordem e Sossego Públicos será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

X – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Divertimentos Públicos será imposta a multa de 20 a 60 UFIR (vinte a sessenta VRTE);

XI – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Locais de Culto será imposta a multa de 10 a 30 VRTE (dez a trinta VRTE);

XII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Do Transito Público será imposta a multa de 20 a 60 UFIR (vinte a sessenta VRTE);

XIII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Das Medidas Referentes aos Animais será imposta a multa de 10 a 30 VRTE (dez a trinta VRTE);

XIV – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Obstrução das Vias Públicas será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

XV – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Inflamáveis e Explosivos será imposta a multa de 50 a 100 VRTE (cinquenta a cem VRTE);

XVI – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Da Exploração de Pedreiras, olarias e Depósitos de Areia e Saibro será imposta a multa de 50 a 100 VRTE (cinquenta a cem VRTE);

XVII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos muros e Cercas será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

XVIII – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Da Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública, Seção Dos Anúncios e Cartazes será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

XIX – para cada infração de qualquer artigo do Capítulo Do Funcionamento do Comércio, Indústria e Serviços, Seção Do Licenciamento dos Estabelecimentos Industriais, Comércio e Prestadores de Serviços será imposta a multa de 20 a 60 VRTE (vinte a sessenta VRTE);

Seção III
Do Embargo

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Art. 583. 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. 584. 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. 585. A suspensão do embargo se dará somente quando sanados os fatos que a motivaram e pagas as multas estabelecidas.

Seção IV **Da Interdição**

Art. 586. Proceder-se-á interdição sempre que se constatar:

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. 587. 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. 588. Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

Seção V Dos Recursos

Art. 589. Das penalidades impostas nos termos desta lei, o autuado, terá o prazo de 15 (quinze) 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 48 (quarenta e oito) horas, ficando sujeito a outras penalidades, caso não cumpra o prazo determinado.

Art. 590. A defesa contra a notificação ou o auto de infração, será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado nesta lei pelo notificado ou autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que a instruem, e será dirigida à autoridade competente, que a julgará no prazo de 10 (dez) dias.

§1º Julgada procedente a defesa, será nula a ação fiscal, e o fiscal responsável pelo auto de infração terá vistas ao processo.

§2º Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final sobre a defesa apresentada comunicada imediatamente ao pretense infrator, através do ofício.

§3º Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada a multa correspondente, oficiando-se imediatamente ao infrator para que proceda ao recolhimento da importância relativa à multa, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 591. Da decisão do órgão competente cabe interposição de recursos ao Prefeito municipal no prazo de 03 (três) dias úteis, contados a partir da data do recebimento da correspondência mencionada nesta lei.

§ 1º Nenhum recurso ao prefeito municipal no qual tenham sido estabelecidas multas, será recebido sem o comprovante de haver o recorrente recolhido o valor da multa aplicada.

§ 2º Provido o recurso interposto, restituir-se-á ao recorrente a importância depositada.

TITULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 592. Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos protocolados, antes da vigência desta lei, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais para:

I - aprovação de projeto de loteamento, desde que no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de aprovação, seja promovido seu registro no Registro de Imóveis, licenciadas e iniciadas as obras.

II - licença para as obras de loteamento que ainda não haja sido concedida, desde que no prazo de 90 (noventa) dias, sejam licenciadas e iniciadas as obras.

III - loteamentos aprovados e não registrados, desde que no prazo de 30 (trinta) dias seja promovido seu registro no Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. Consideram-se iniciadas as obras que caracterizem a abertura e o nivelamento das vias de circulação do loteamento.

Art. 593. Os processos administrativos de modificação de projetos serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolado na prefeitura municipal o requerimento de modificação.

Art. 594. Os projetos de construção já aprovados, cujo Alvará de Licença de Construção já foi concedido ou requerido anteriormente a esta Lei, terão prazo



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto, salvo a hipótese prevista no nesta Lei.

Parágrafo único. O Alvará de Licença de Construção ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado anteriormente a esta Lei, deverá ser requerido no prazo de 6 (seis) meses, desde que no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

Art. 595. Examinar-se-ão de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura municipal, antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida, desde que, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção.

§ 1º A interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problema de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, poderá prorrogar o prazo referido nesta Lei.

§ 2º As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada de imóvel ou para sua regularização jurídica, desde que proposta nos prazos, dentro da qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Licença de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 596. Consideram-se partes integrantes desta Lei as Plantas e Tabelas que a acompanham sob a forma de Anexos.

Art. 597. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as seguintes Leis: Lei nº 1101 de 14/12/1984; Lei nº 2139 de 27/12/2002; Lei nº 1105 de 28/12/1984 e Lei nº 1104 de 28/12/1984.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu – ES, 21 de dezembro de 2006.

REGISTRADA E PUBLICADA
em 21 de dezembro de 2006.


JOSE ELIAS PRUDÊNCIO
Secretário Municipal de Administração e Finanças


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal

GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

ADENSAMENTO - Intensificação do uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

AFASTAMENTO LATERAL e de FUNDO MÍNIMO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ANDAR - Qualquer pavimento acima do térreo.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA COMPUTÁVEL - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

ÁREA LIVRE - Superfície não edificada do lote ou terreno.

ÁREA TOTAL EDIFICADA ou CONSTRUÍDA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA DE USO COMUM - Área de edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BALANÇO - Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo.

BRISE - conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CENTRO COMERCIAL - Unidades comerciais ou de serviços integradas, geralmente voltadas para um centro de agências, compostas por mais de 40 lojas, com uma área construída compreendida entre 1.500 m² e 6.000 m².

COBERTURA - Último pavimento de edificações residenciais com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que multiplicado pela área do lote, determina a área computável edificada, admitida no terreno.

COMPARTIMENTO - Cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Conjunto de um determinado número de unidades unifamiliares, constituídas por edificações térreas ou assobradadas.

EDIFÍCIO GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

EMBARGO - Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - É o número de pavimentos da edificação.

GALERIA COMERCIAL - Unidades comerciais ou de serviços voltadas para uma circulação interna ou externa com um ou mais acessos, compostos por no máximo 40 unidades autônomas e até 1.500 m² de área construída.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

HABITE-SE - Documento expedido por órgão competente à vista da conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

INTERDIÇÃO - Impedimento por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

JIRAU - Elemento construtivo que subdivide parcialmente um andar em dois andares.

LOJA DE DEPARTAMENTO - Unidade de abastecimento isolada, de comercialização de produtos variados e mercadorias de consumo e uso da população.

MARQUISE - Estrutura em balanço sobre calçada destinada exclusivamente à cobertura e proteção de pedestre.

PAVIMENTO - Parte de edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

PÉ DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de compartimento.

PILOTIS - Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação para o fim de proporcionar área de livre circulação.

PLAY GROUND - Área coberta destinada a recreação comum dos habitantes de uma edificação.

SUBSOLO - Pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento, de um lote ou grupo de lotes, voltada para um mesma via.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - As edificações unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL - O exercício por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços de uso coletivo e industriais.

VARANDA - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

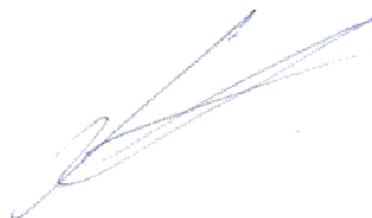
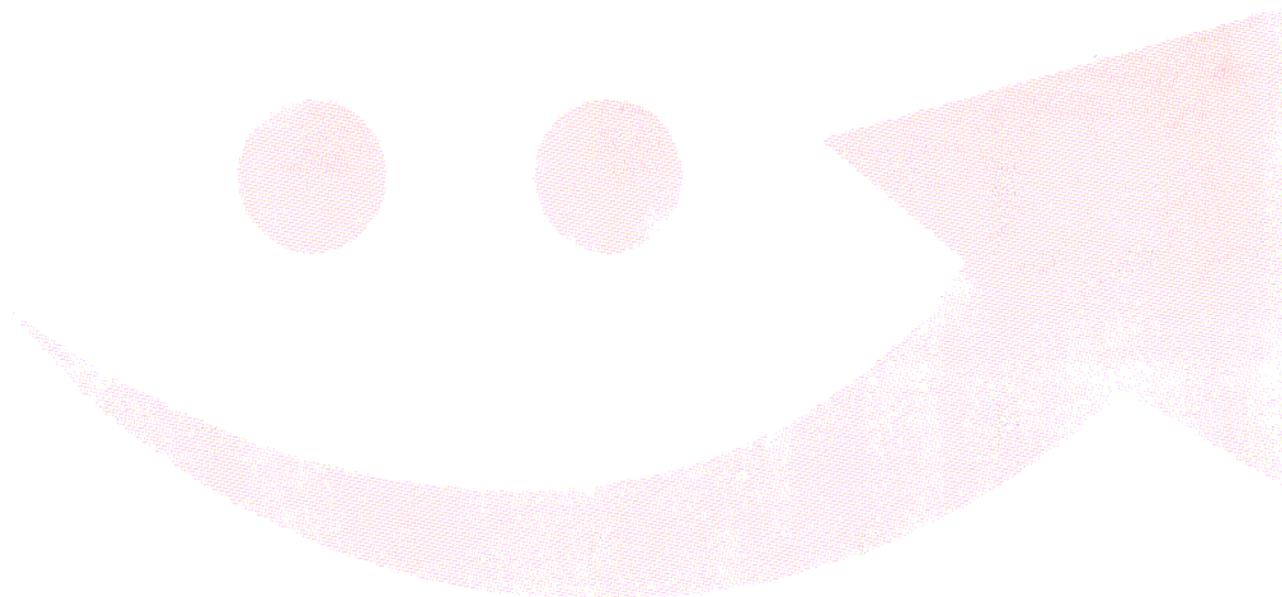
Anexo 01

MAPA DE ZONEAMENTO AMBIENTAL



ANEXO 02

MAPA DO PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS DAS VIAS





Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

ANEXO 03

MAPA DE PARCELAMENTO DO SOLO



ANEXO 04

MAPA DE ZONEAMENTO URBANÍSTICO





Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo

CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232

CNPJ: 27.165.737/0001-10

ANEXO 05

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - Correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL - Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área vinculada à atividade até 200 m² (duzentos metros quadrados) e outras atividades exercidas individualmente na própria residência:

COMÉRCIO LOCAL:

- Açougue e casas de carnes, Armarinhos, Artesanatos, pinturas e outros artigos de arte, Artigos fotográficos, Artigos para presentes, Artigos para limpeza, Artigos religiosos, Bar, restaurante, lanchonete, pizzaria (com área máxima de 100,00 m²), Bazar, Bomboniere e Doceria, Bicletas oficinas inclusive peças e acessórios, Boutiques, Brinquedos, Calçado, bolsas, guarda-chuva, Charutaria e Tabacaria, Comércio de artigos de Decoração, Comércio de artigos Esportivos e de Lazer, Comércio de Artigos de Uso Doméstico, Comércio de Gêneros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Cosméticos e Artigos para Cabeleireiros, Discos, Fitas e Congêneres, Farmácia, Drogeria e Perfumaria, Farmácia de Manipulação, Floricultura, Plantas e Artigos de Jardinagem, Instrumentos Musicais, Joalheria, Jornais e revistas, Livraria, Mercadinho e Mercaria, Ornamentos para bolos e festas, Óticas, Padaria, Confeitaria, Papelaria, Peixaria, Quitanda, Relojoaria, Sorveteria, Tecidos.

SERVIÇO LOCAL:

- Associações, Alfaiataria, Atelier de Costura, bordado e tricot, Barbearia, Biblioteca, Casa Lotérica, Caixa Automática de Banco, Centro Comunitário, Centro de Vivência, Chaveiros, Centros Sociais Urbanos, Clínicas Odontológicas, Clínica Médica (sem internação), Conserto de Eletrodomésticos, Copiadoras, Encadernadoras, Creche, Despachantes, Escola de Datilografia, Escritório de Decoração, Escritório de Profissionais Liberais, Escritório de Representação Comercial, Escritório de Projetos, Estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional, Estabelecimento de ensino maternal, jardim de infância, Estabelecimento de ensino de música, Escolas especiais, Escola de 1º grau, Estabelecimento de línguas, Estabelecimento de serviços de beleza estética, Galeria de Arte, Imobiliária, Lavanderias e Tinturarias, Ligas e Associações Assistências e Beneficentes, Locadoras de Fitas de Vídeo Cassete, Vídeo Games e similares, Laboratórios de Análises Clínicas e Especialidade Médica, Laboratórios Fotográficos, Laboratórios de Prótese, Locadora de fitas de video cassete, video games e similares, Manicures e Pedicures, Massagistas, Oficinas de reparação de artigos diversos, Posto de

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Atendimento de Serviço Público, Posto de coleta de Anúncios Classificados, Prestação de Serviço de Atendimento Médico e correlatos, Prestação de Serviços de Informática, Prestação de Serviços de Reparação e Conservação de Bens Imóveis, Salões de Beleza. Sapateiros, Serviço de Decoração, Instalação e Locação de Equipamentos para Festas, Serviços Postais, Telegráficos e de Telecomunicações, Serviços de Instalação e Manutenção de Acessórios de Decoração, Templos e Locais de Culto em geral.

Atividades classificadas como Serviço ou Comércio Local que poderão ter área construída superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados):

- Associações Benéficas, Filantrópicas, Religiosas, Estabelecimentos de ensino maternal, jardim de infância, Templos e locais de culto em geral

COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO -Correspondente às atividades listadas, como Comércio e Serviço Local e mais os seguintes estabelecimentos com área construída vinculada a atividades até 500 m² (quinhentos metros quadrados):

COMÉRCIO DE BAIRRO:

- Antiquário, Aparelhos e instrumentos de Engenharia em geral, Artigos Ortopédicos, Aves não abatidas, Bar, Churrascaria, Comércio de Animais Domésticos e artigos complementares, Comércio de Colchões, Comércio de Gás de Cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros), Comércio de Material de Construção (incluída área descoberta vinculada à atividade), Comércio de Móveis, Comércio de Veículos, Peças e Acessórios, Cooperativas de Abastecimento, Distribuidora de Sorvetes, Extintores de Incêndio, Importação e Exportação, Kilão, Lanchonetes, Material Elétrico em geral - inclusive peças e acessórios, Pizzaria, Restaurante, Utensílios e Aparelhos Odontológicos, Utensílios e Aparelhos Médico-Hospitalares, Vidraçaria.

SERVIÇOS DE BAIRRO:

- Auto Escola, Agências de Viagens, Apart-hotel, Hotel, Pousadas e Similares, Academias de Ginástica e similares, Arquivos, Agências de Emprego, Seleção de Pessoal e Orientação Profissional, Auditórios, Bancos de Sangue, Bibliotecas, Bancos, Boliche, Borracharia - consertos de pneus, Cartórios e Tabelionatos, Casas de Câmbio, Centro Cultural, Clínica Veterinária, Conserto de Móveis, Cooperativa de Crédito, Corretores de Títulos e Valores, Cursinhos, Distribuidora de Jornais, Revistas, Filmes e similares, Empresa de Administração, Participação e Empreendimentos, Empresa de Limpeza, Conservação e Dedetização de Bens Imóveis, Empresa de Reparação, Manutenção e Instalação, Empresa de Seguros, Empresa de Aluguel de Equipamentos de Jogos de Diversão, Empresas de

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

- Capitalização, Empresas de Consertos, Reparos, Conservação, Montagem, Instalação de Aparelhos de refrigeração, Empresas de Execução de Pinturas,
- Letreiros, Placas e Cartazes, Empresas de Intermediação e/ou Agenciamento de Leilões, Empresas de Organizações de Festas e Buffet, Empresas de Radiofusão, Empresas Jornalísticas, Empresas de Desinfecção, Escritório de Administração em geral, Escritório de Construção Civil em geral, Escritório de Empresa de Reparação e Instalação de Energia Elétrica, Escritório de Empresa de Transporte, Escritório de Importação e Exportação, Estabelecimento de Cobrança de Valores em geral, Estabelecimento para Gravação de Sons e Ruídos e Vídeo-tapes, Estabelecimento de Pesquisa, Instalação de Peças e Acessórios em Veículos, Instituições Científicas e Tecnológicas, Jogos Eletrônicos e similares, Clínicas Radiológicas, Lavagem de Veículos, Oficina Mecânica - Elétrica e Lanternagem - Automóveis, Oficina de Reparação de Máquinas e Aparelhos Elétricos, Praças de Esporte, Prestação de Serviço de Estamparia (Silck-screen), Postos de Saúde e Puericultura, Pensão, Prédios e Instalações vinculadas às Polícias Civil e Militar e Corpo de Bombeiros, Salão de Beleza para Animais Domésticos, Sede de Partidos Políticos, Serviços de Despachante, Serviço de Promoção, Planos de Assistência Médica e Odontológica, Serviço de Promoção de Eventos, Publicidade e Propaganda, Serviços Gráficos - Tipografias, Confecção de Clichês e similares, Serviços de Investigação Particular, Serralheria com área vinculada até 80 m², Serviço Horizontal de Estacionamento e Guarda de Veículos, Sindicatos Profissionais, Teatros e Cinemas.

Atividades classificadas como Serviço ou Comércio de Bairro, que poderão ter área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados):

- Apart-hotel, Hotel, Pousadas, Bibliotecas, Teatros e Cinemas.

COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL - Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e mais os seguintes estabelecimentos, com até 6000 m² (seis mil metros quadrados) de área edificada:

COMÉRCIO PRINCIPAL:

- Artigos Agropecuários e Veterinários, Atacados em Geral, Depósito de qualquer natureza, Depósito de Comércio de Bebidas, Distribuidora em Geral, Ferro Velho e Sucata, Loja de Departamentos, Máquinas, Equipamentos Comercias, Industriais e Agrícolas, Mercadorias em geral.

SERVIÇO PRINCIPAL:

- Agência de Locação de Equipamentos de Sonorização, Áreas verdes de uso público para recreação ativa (praças), Boites e Casas Noturnas, Carpintaria, Consulados e Representações Estrangeiras, Bolsa de Títulos e Valores e



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

- Mercadoria, Canil, Hotel para Animais, Centro de Pesquisas, Clubes e locais privados de uso recreativo ou esportivo de caráter local, Depósito de qualquer natureza, Drive-in, Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Estabelecimento de Cultura e Difusão Artística, Empresas de Montagem e Instalação de Estrutura Metálicas, Toldos, Estabelecimento de ensino de 2º grau, Estabelecimentos de Locação de Veículos, Funerárias, Guarda-Móveis, Máquinas e Equipamentos de Uso Industrial e Agrícola, Marcenaria, Marmorarias, Museus, Oficina de Tornearia, Soldagem, Niquelagem, Cromagem, Esmaltação e Galvanização, Posto de Abastecimento de Veículos, Serraria.

COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL - Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e Principal, com área construída superior a 6000 m² (seis mil metros quadrados).

COMÉRCIO ESPECIAL:

- Comércio de Gêneros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Açougue (com área superior à 500 m²), Distribuidora de Petróleo e derivados, Hipermercado, Hortomercado, Shopping Center, Supermercados (com área superior a 500 m²).

SERVIÇO ESPECIAL:

- Autódromos, Estádios, Hipódromos, Distribuidora de Energia Elétrica, Empresa Limpadora e Desentupidora de Fossas, Locais para Camping, Zoológicos, Parque de Diversões, Circos, Empresas Rodoviárias, Transporte de Passageiros, Carga e Mudança – Garagem, Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos, Motel, Terminais de Carga, Oficinas de reparação e manutenção de caminhões, tratores e máquinas de terraplanagem, Faculdades, Ambulatórios, Hospitais Gerais e Especializados, Asilos, Casa de Saúde, Sanatórios, Pronto-Socorros, Institutos de Saúde, Aeroporto, Aero-Clube, Rodoviária, Serviços Públicos Federal, Estadual e Municipal, Presídios e demais prédios vinculados ao sistema penitenciário, Cemitérios, Terminais Urbanos de Passageiros, Aterros Sanitários, Depósito de Resíduos Sólidos, Usinas de Lixo, Instituições para menores, Estação de Tratamento de Água e Esgoto, Estação de Telecomunicações, Oficina de Reparos.

INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE - Estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 1000 m².

- Fabricação de Artigos de Mesa, Cama, Banho, Cortina e Tapeçaria, Fabricação de Artigos de Couro e Peles (já beneficiados), Fabricação de Artigos de Joalheria, Ourivesaria e Bijouteria, Fabricação de Artigos de Perfumaria e Cosméticos, Fabricação de Artigos Eletro-Eletrônicos e de Informática, Fabricação de Gelo,

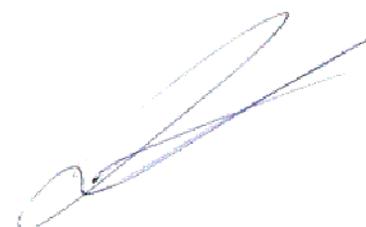
Fabricação de Velas, Indústria de Produtos Alimentícios e Bebidas, Indústria do Vestuário, Calçados, Artefatos do Tecido

INDÚSTRIA MÉDIO PORTE - Corresponde às atividades listadas mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade de até 2000 m²:

- Abate de Aves, Fabricação de Artefatos de Fibra de Vidro, Fabricação de Artigos de Colchoaria e Estofados e Capas, inclusive para Veículos, Fabricação de Artigos de Cortiça, Fabricação de Escovas, Vassouras, Pincéis e semelhantes, Fabricação de Instrumentos e Material Ótico, Fabricação de Móveis, Artefatos de Madeira, Bambú, Vime, Junco ou Palha trançada, Fabricação de Móveis e Artefatos de Metal ou com predominância de Metal, revestido ou não, Fabricação de Peças Ornamentais de Cerâmica, Fabricação de Peças e Ornatos de Gesso, Fabricação de Portas, Janelas e Painéis Divisórios, Fabricação de Próteses, Aparelhos para correção de deficientes físicos e Cadeiras de Roda, Fabricação de Toldos, Indústria Editorial e Gráfica, Indústria Textil.

INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE - Corresponde às atividades listadas anteriormente mais os seguintes, com área construída vinculada à atividade maior que 2000 m²:

- Beneficiamento de Metais não Metálicos, Construção de Embarcações, Caldeiraria, Máquinas, Turbinas e Motores de qualquer natureza, Fabricação de Artigos de Cutelaria e Ferramentas Manuais, Fabricação de Café Solúvel, Fabricação de Estruturas e Artefatos de cimento, Fabricação de Estruturas Metálicas, Fabricação de Material Cerâmico, Fabricação de Material Fotográfico e Cinematográfico, Fabricação de Óleos e Gorduras Comestíveis, Fabricação de Peças e Acessórios para Veículos Automotores ou não, Galvanoplastia, Cromação e Estamparia de Metais, Indústria de Componentes, Equipamentos, Aparelhos e Materiais Elétricos e de comunicação, Preparação de Fumo e Fabricação de Cigarros, Cigarilhas e Charutos, Moagem de Trigo e Farinhas diversas, Preparação do Leite e Produtos de Laticínios, Torneamento de Peças, Torrefação de Café.



ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO 06 a – Zona Residencial Consolidada (ZRC)

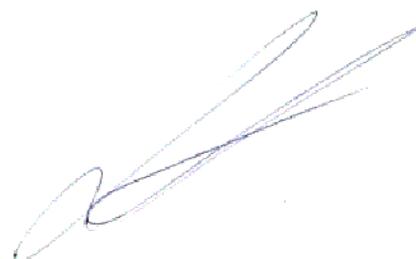
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA - ZRC								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA DESC. E
Residencial Unifamiliar	Supermercado com área máx. de 500,00m ²	1,2	60%	10%	V E R	-	V E R	V E R
Comércio e serviço local								
Residencial Multifamiliar		1,8	50%		A N E X O 2	-	A N E X O 3	A N E X O 3
Misto								
Hotel, Apart-hotel, Pousadas e similares								
C.A = Coeficiente de aproveitamento Taxa de Permeabilidade		T.O = Taxa de ocupação		T.P =				
OBSERVAÇÕES:								
1 - No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.								




ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO 06 b – Zona Residencial de Expansão (ZRE)

ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO - ZRE								
USOS		ÍNDICES						
ERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA DESC. E
Residencial Unifamiliar	Indústria de Médio porte	1,5	75%	15%	A N E X O 2		V	V
							E	E
Comércio e serviço local							R	R
Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Principal						A	A
Indústria de Pequeno porte							X	X
Residencial Multifamiliar Misto Hotel, Pousada, Apart-Hotel		2,4	50%				3	3
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação		T.P =				
Taxa de Permeabilidade								
OBSERVAÇÕES:								
1 - No uso misto, a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.								

ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ANEXO 06 c – Zona Comercial Consolidada
(ZCC)

ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA - ZCC								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A. MÁXIMO	T.O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.
Residencial Unifamiliar		1,8	70%	10%	V E R A N E X O 2		V E R A N E X O 3	V E R A N E X O 3
Comércio e serviço local								
Residencial Multifamiliar ou Misto								
Comércio e serviço de bairro, principal	Comércio e Serviço Especial	2,0	60%					
Indústria de Pequeno e Medio Porte								

C.A = Coeficiente de aproveitamento T.O = Taxa de ocupação
 Taxa de Permeabilidade T.P =

ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ANEXO 06 d – Zona Comercial de Expansão (ZCE)

ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO - ZCE								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA DESC.
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	10%	V E R A N E X O 2		V E R A N E X O 3	V E R A N E X O 3
Comércio e serviço local								
Indústria de Pequeno porte								
Residencial Multifamiliar ou Misto		2,50	65%					
Comércio e Serviço de Bairro e principal	Comércio e Serviço Especial							
C.A = Coeficiente de aproveitamento		T.O = Taxa de ocupação		T.P = Taxa de				
Permeabilidade								
OBSERVAÇÕES:								
1 - No uso misto a atividade não residencial, deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.								

ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO 06 e – Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL - ZIA									
USOS		ÍNDICES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A	T.O	T.P	AFASTAM.	GABARITO	N.º VAGAS	ÁREA P/	E
		MÁXIMO	MÁXIMA	MÍNIMA	MÍNIMOS		P/ ESTAC.	CARGA DESC.	
	Centro de Pesquisas residencia Unifamiliar	Serão definidos índices para cada área, a critério do Conselho do Plano Diretor Municipal.							
C.A = Coeficiente de aproveitamento de Permeabilidade		T.O = Taxa de ocupação		T.P = Taxa					
OBSERVAÇÕES:									

ANEXO 06 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO 06 f – Zona Industrial (ZI)

ZONA INDUSTRIAL ZI								
USOS		ÍNDICES						
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁXIMO	T.O MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAM. MÍNIMOS	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA DESC.
Indústria de Pequena Porte	Indústria Especial	1,4	60%	15%	V E R A N E X O 2		V E R A N E X O 3	V E R A N E X O 3
Indústria de Médio Porte								
Indústria de Grande Porte								
Comércio e Serviço Local de Bairro								
C.A = Coeficiente de aproveitamento Taxa de Permeabilidade		T.O = Taxa de ocupação		T.P =				
OBSERVAÇÕES:								

ANEXO 07 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS

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

Observações :

1- As edificações destinadas a indústrias de médio e grande porte, deverão ter o afastamento frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) e laterais mínimas de 3,00 m (três metros).

2- Os dois primeiros pavimentos não em subsolo, quando destinados a uso comum, comércio ou serviço, poderão ocupar a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação e ventilação e outras exigências da legislação municipal, relativas a estes pavimentos.

3- O pavimento em subsolo, quando destinado à guarda de veículos, poderá ocupar toda a área

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

remanescente do lote de terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade, das normas de iluminação, ventilação e outras exigências da legislação municipal, desde que o piso, do pavimento térreo, não se situe numa cota superior a 1,50 m (um metro e (cinquenta centímetros) do passeio.





ÁREAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS		ÁREA CONSTRUIDA
Edificação destinada a habitação multifamiliar, apart hotel	1 vaga para cada duas unidades autônomas quando as unidades tiverem área privativa igual ou menor a 45,00m ² . 1 vaga para cada unidade autônoma quando as unidades tiverem área privativa maior que 45,00m ² 2 vagas para cada unidade autônoma quando as unidades tiverem área privativa superior a 80,00m ² .	50,00 m ² - para áreas construídas entre 500,00 m ² e 1000,00 m ² , excetuando-se as áreas de garagem. 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de área construída, excedente a 1000,00m ² , excetuando-se as áreas de garagem.
habitação unifamiliar	1 vaga cada unidade até 100,00m ² de área privativa. 1 vaga cada unidade 50,00m ² , que exceder 100,00m ² de área privativa.	50,00 m ² - para áreas construídas entre 500,00 m ² e 1000,00 m ² , excetuando-se as áreas de garagem. 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de área construída, excedente a 1000,00m ² , excetuando-se as áreas de garagem.
comércio e serviços em geral	1 vaga a cada 50,00m ² de área privativa, que exceder a 500,00 m ² .	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.
supermercados, hortomercados-quilão shopping center, clube recreativo, estádio esportivo, rodoviária e aeroporto.	1 vaga para cada 25,00m ² de área construída, que exceder a 200,00m ² excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m ² quando a área construída exceder a 200,00m ² . 50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.
casas de festas, restaurantes, oficinas de reparos de veículos e similares	1 vaga a cada 30,00m ² de área construída, que exceder a 200,00m ² , excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de áreas construída, excetuando-se as áreas de garagem.
hotel, pousadas.	1 vaga para cada 03 unidades.	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.
motel	1 vaga por unidade.	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de áreas construída, excetuando-se as áreas de garagem.
estabelecimentos hospitalares e similares.	1 vaga para cada 25,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de áreas construída, excetuando-se as áreas de garagem.
auditório, igrejas, cinemas, teatros, academias (acima de 300 lugares).	1 vaga para cada 25,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.	50,00m ²
escolas de 1º e ou 2º Grau (acima de 300 lugares).	3 vagas para cada sala de aula.	50,00m ²
estabelecimento de 3º Grau.	6 vagas para cada sala de aula.	50,00m ²
indústria	1 vaga para cada 100,00m ² , que exceder a 200,00m ² .	50,00m ² para áreas construídas até 1000,00m ² . 50,00m ² a mais para cada 1000,00m ² de áreas excedente a 1000,00m ² de área construída, excetuando-se as áreas de garagem.

1 - A construção de garagens poderá ser substituída pela previsão equivalente de vagas para estacionamento em áreas construídas.



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

ANEXO 08 - TABELA ESTACIONAMENTO VEÍCULOS

Anexo 09

Proposta de Minuta

DECRETO N.º

Aprova o "-----"

-----",
situado no lugar denominado -----

no Distrito -----,
neste Município, a requerimento de -----

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, Estado do Espírito Santo, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob n.º -----,

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o "-----"
-----", no Distrito ----- neste Município, de
propriedade de -----, com
área de ----- m2 (-----
) , sendo destinada a área de ----- m2 (-----
-----), equivalente a ----- % da gleba para o sistema de
circulação, ----- m2 (-----
-----), equivalente a ----- % da gleba para equipamentos
comunitários, tudo em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria de
Obras desta Prefeitura, anexa ao supramencionado processo e Termo de
Compromisso.

Art. 2º - O "-----" compreende:

- a) áreas dos lotes - ----- m2 (-----);
- b) áreas de vias ----- m2 (-----);
- c) áreas da praça ----- m2 (-----);



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

d) área para escola - -----m2 (-----);

e) outras áreas;

f) números de lotes - ----- (-----);

g) número de quadras - ----- (-----);

h) área total loteada - -----m2 (-----);

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Compromisso, revogadas as disposições em contrário.

BAIXO GUANDU ----- de ----- de 20--

PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

Anexo 10

Proposta de Minuta

TERMO DE COMPROMISSO

O Termo de compromisso de execução de obras de infra-estrutura em loteamento que perante a Prefeitura Municipal de BAIXO GUANDU / ES, se obriga-----

(nome do proprietário)

I - Partes:

1 - De um lado, a Prefeitura Municipal de BAIXO GUANDU, neste Termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada por seu Prefeito Municipal-----, o Secretário Municipal-----, e o Procurador Geral do Município----- e, do outro----- com Sede (ou residente) a-----, doravante designado Loteador, proprietário (ou responsável) do Loteamento constante do processo nº ----- aprovado pelo Decreto nº----- em ----/----/-----.

2 - Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso, tem seu fundamento legal, na Lei nº-----, de ----/----/----, que aprovou o Plano Diretor Municipal - PDM e estabeleceu as normas para o parcelamento do solo no Município.

3 - Local e Data:

Lavrada e assinada aos-----dias do mês de ----- do ano de ----, Prefeitura Municipal, situada à rua-----

II - Finalidade e Objeto

1 - Finalidade:

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o Loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura em loteamento, por ela aprovado, bem como da prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2 - Objeto:

É objeto deste Termo de Compromisso, a execução das obras de infra - estrutura do loteamento referido pelo processo n.º..... e respectivo projeto aprovado pelo Decreto n.º..... de

III - Obrigações e Prazos

1 - Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o Loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais e pertinentes a:

1.1 - Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem;
- c) pavimentação da via principal;
- d) assentamento de meios-fios;
- e) carta de viabilidade das concessionárias de serviços públicos para implantação das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;

1.2 - Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura Municipal da execução das obras e serviços;

1.3 - Fazer constar dos compromissos e escritura de compra e venda de lotes, a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infra - estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Prefeitura, consignado, inclusive, a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus respectivos lotes.

1.4 - Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo, estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

aceita pela Prefeitura, sujeita-lo-á a multa no valor de, por dia útil de atraso seguinte;

1.5 - Transferir para domínio da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu mediante escritura pública, as áreas públicas contidas no loteamento, totalizando em m² (..... metros quadrados), equivalente a% da gleba, sendo:

a)m², área reservada a Prefeitura para equipamentos comunitários, equivalente a % da gleba;

b)m², área reservada a Prefeitura para áreas livres de uso público, equivalente a % da gleba;

c)m², área das ruas, equivalente a % da gleba.

1.6 - Prestar garantia para execução das obras de infra - estrutura, numa das modalidades admitidas na Lei, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município:

a) Garantia hipotecária das quadras números..... perfazendo um total de lotes, equivalente ao custo orçado das obras, pelo órgão municipal competente.

1.7 - Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total ou parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que as declare de acordo.

2 - A garantia prestada será liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a) 30% quando concluída a abertura das vias e assentamento de meios-fios;

b) 30% quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e eletricidade;

c) 40% quando concluídos os demais serviços.

Prefeitura Municipal de Baixo Guandu

Rua Fritz Von Lutzow, 217 - Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP: 29.730-000 Telefone: (27) 3732.3232
CNPJ: 27.165.737/0001-10

IV - Eficácia e Validade

1 - Eficácia:

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura adquirido eficácia e validade na data de expedição do alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrente.

2 - Rescisão:

São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do alvará de licença para a execução das obras constantes do seu objeto.

V - Foro e Encerramento

1 - Foro:

Para as questões decorrentes deste Termo é competente o Foro legal dos Feitos da Fazenda Pública Municipal.

2 - Encerramento:

E, por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso, os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Baixo Guandu / ES, de de

Prefeito Municipal de Baixo Guandu

Secretário Municipal de Obras

Procurador Geral do Município

Proprietário (ou Responsável)