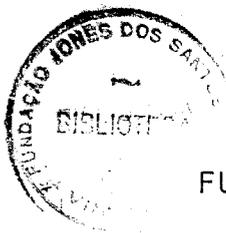


GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA

MUNICÍPIO DA SERRA CENTRO DE ANIMAÇÃO DE CARAPINA  
FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES - LEGISLAÇÃO BÁSICA



FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

JULHO/1978

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA

CENTRO DE ANIMAÇÃO DE CARAPINA  
- LEGISLAÇÃO BÁSICA



FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

JULHO/1978

15000 24  
2205/78  
legislação básica

## PROJETO DE LEI

Regula o uso do solo no Centro de Animação de Carapina, estabelecendo as zonas, os usos permitidos e os modelos de assentamento aplicáveis às zonas.

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o zoneamento de uso do solo no Centro de Animação de Carapina, de acordo com o estabelecido nesta Lei.

Art. 2º - A área do Centro de Animação de Carapina, objeto da presente Lei, está delimitada na Lei Municipal nº 564, de 3 de maio de 1977, que regula o uso do solo no Distrito de Carapina.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área do Centro de Animação de Carapina, fica dividida, conforme indicam as plantas em anexo (Anexo I), em zonas de uso, obedecido o disposto nesta Lei.

Art. 3º - A Prefeitura não executará, nem autorizará, obras em desacordo com as disposições desta Lei, sem prejuízo de outras exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

Art. 4º - Para efeito desta Lei, ficam definidas as expressões dela constantes no Anexo II (glossário) integrante desta Lei.



## DOS USOS

Art. 5º - As categorias de usos de interesse para o Centro de Animação de Carapina, são:

- . Residencial
- . Comercial
- . Prestação de Serviços
- . Institucional
- . Especial

PARÁGRAFO ÚNICO - As definições e subdivisões dos usos descritos acima, encontram-se na Lei nº 564, de 3 de maio de 1977, que regula o uso do solo no Distrito de Carapina, particularmente os Artigos 5º, 6º, 7º, 10, 11, 12 e 13.

## DAS ZONAS DE USO

Art. 6º - As zonas compreendem todos os lotes ou áreas com frente para os logradouros públicos nelas incluídos, até a profundidade indicada na planta do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas de usos diferentes, caberá ao órgão técnico municipal competente, estabelecer os limites entre um e outro uso.

Art. 7º - A área do Centro de Animação de Carapina é dividida em zonas cujas características comportem atividades básicas que definam a predominância de um sobre os outros usos.

#### ZONA RESIDENCIAL

Art. 8º - Na zona residencial, definida na planta de zoneamento de usos (Anexo I), são permitidos os seguintes usos:

- 1 - Residência unifamiliar e multifamiliar;
- 2 - Serviço profissional e serviço de natureza social, ambos de pequeno porte e inócuos, exercidos individualmente na própria residência.

#### ZONA COMERCIAL

Art. 9º - Na zona comercial, definida na planta de zoneamento de usos (Anexo I), são permitidos os seguintes usos:

- 1 - Residências multifamiliares;
- 2 - Comércio a varejo;
- 3 - Estabelecimento de ensino;
- 4 - Bibliotecas e Museus;
- 5 - Templos;



- 6 - Clubes e locais de uso recreativo;
- 7 - Edifícios públicos;
- 8 - Mercado e supermercados;
- 9 - Pequenas oficinas;
- 10 - Casas de espetáculos e diversões;
- 11 - Escritórios em geral;
- 12 - Bancos e estabelecimentos financeiros;
- 13 - Cafés, bares, restaurantes e congêneres;
- 14 - Padarias e confeitarias;
- 15 - Hotéis;
- 16 - Consultórios médicos;
- 17 - Laboratórios de análise;
- 18 - Imprensa, editora e instalação de rádio difusão e televisão;
- 19 - Lavanderias;
- 20 - Postos de serviço;
- 21 - Ambulatórios;
- 22 - Indústrias de pequeno porte e inócuas.

Art. 10 - Na zona comercial, o térreo e 2º pavimento das edificações, serão obrigatoriamente utilizados para lojas e/ou escritórios.

## ZONA INSTITUCIONAL

Art. 11 - Na zona institucional, definida na planta de zoneamento de usos (Anexo I), são permitidos os seguintes usos:

- 1 - Assistência social;
- 2 - Clubes esportivos;
- 3 - Terminais de transportes;
- 4 - Segurança;
- 5 - Centros de abastecimento, ligados ao poder público;
- 6 - Equipamentos e serviços urbanos.

## ZONA DE USO ESPECIAL

Art. 12 - Na zona de uso especial, definida na planta de zoneamento de usos (Anexo I), são permitidos os seguintes usos:

- 1 - Equipamentos e áreas verdes relacionados com a recreação e o lazer, baseados em projetos específicos que demonstrem sua compatibilidade e necessidade;
- 2 - Vias longitudinais para pedestres.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos usos previstos neste Artigo, são expressamente proibidos o lançamento de efluentes de esgotos sem tratamento, o lançamento de lixo ou qualquer outro tipo de uso não permitido.

## DO MODELO DE ASSENTAMENTO URBANO

Art. 13 - Compreende-se por modelo de assentamento urbano, um conjunto de variáveis selecionadas para estabelecer referências de controle para as edificações.

Art. 14 - As variáveis que integram o modelo de assentamento são as seguintes:

- 1 - Área do lote;
- 2 - Taxa de ocupação;
- 3 - Coeficiente de aproveitamento;
- 4 - Frente do lote;
- 5 - Afastamento frontal ou recuo;
- 6 - Afastamento lateral;
- 7 - Afastamento de fundos;
- 8 - Vagas para estacionamento de veículos;
- 9 - Gabarito das edificações.

Art. 15 - Na zona residencial é permitido o seguinte assentamento:

a) Para residências unifamiliares:

- . Área mínima do lote: 360 m<sup>2</sup>
- . Frente mínima do lote: 12 m
- . Taxa de ocupação máxima: 66,6%
- . Coeficiente de aproveitamento máximo: 1
- . Gabarito máximo: 2 pavimentos ou 7 metros de altura.
- . Recuo frontal: 4 metros
- . Recuo de fundos: 1/10 da profundidade do lote.
- . Afastamento lateral: 1,50 m, quando houver abertura de janelas para ventilação, iluminação e insolação dos ambientes de curta ou longa permanência.

b) Para residências multifamiliares:

- . Área mínima do lote: 360 m<sup>2</sup>
- . Frente mínima do lote: 12 m
- . Taxa de ocupação máxima: 50%
- . Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0
- . Gabarito máximo: 4 pavimentos (pilotis, mais 3 pavimentos).

- . Recuo frontal: 4 m
- . Recuo fundos: 1/10 da profundidade do lote.
- . Afastamento lateral: 1,50 m, de ambos os lados, ou 3,00 de um dos lados.
- . Vagas para estacionamento de veículos: 1 vaga para cada unidade residencial.

Art. 16 - Na zona comercial é permitido o seguinte assentamento:

- . Área mínima do lote: 450 m<sup>2</sup>
- . Frente mínima do lote: 15 m
- . Afastamento frontal mínimo de 4,00 m no pavimento térreo, dando continuidade ao passeio.
- . O segundo pavimento poderá avançar até o alinhamento da rua, sendo permitida a construção de marquise.
- . Quando houver garagem no subsolo, sua taxa de ocupação poderá ser de 100%.
- . Uso de elevadores quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos.
- . As áreas de garagem, pilotis, circulação vertical, casa de máquinas, subestações, caixa d'água, não são computadas como áreas construídas.



- . Acima do segundo pavimento, a taxa de ocupação máxima será de 40%.
  - . Acima do 2º pavimento, é obrigatório o uso de pilotis quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos.
  - . A taxa de ocupação para o térreo e segundo pavimento é de 100%, desde que satisfeitas as condições de iluminação e ventilação previstas no Código de Obras do Município.
  - . Taxa de ocupação máxima: 100% no térreo e segundo pavimento e 40% nos demais.
  - . Coeficiente de aproveitamento máximo: 4
  - . Recuo de frente acima do 2º pavimento: 4 m
  - . Recuo de fundos acima do 2º pavimento: 4 m
  - . Afastamento lateral:
    - $h/7$  onde o gabarito for de até 7 pavimentos;
    - $h/4$  onde o gabarito for de até 4 pavimentos.
- (h é a altura total da edificação, contada do piso do passeio público até a última lage).
- . Gabarito máximo: 7 pavimentos.
  - . Vaga de estacionamento de veículos: 1 vaga para cada unidade residencial.

Art. 17 - Para as atividades que geram grande área para estacionamento, como por exemplo, supermercados, mercados e bancos, a área de estacionamento será calculada na razão de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 25 m<sup>2</sup> de área construída.

Art. 18 - Para as edificações com atividades exclusivas de prestação de serviço e comércio, deve ser calculado 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 25 m<sup>2</sup> de área construída.

Art. 19 - Para todas as edificações verticais, o coeficiente de aproveitamento acima do 2º pavimento, poderá ser aumentado com a redução da taxa de ocupação, de acordo com a equação:

$$K = K_0 + \frac{t_0 - t}{t}$$

ondê:

K = Coeficiente de aproveitamento.

K<sub>0</sub> = Coeficiente de aproveitamento proposto por Lei.

t = Taxa de ocupação.

t<sub>0</sub> = Taxa de ocupação proposta por Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - O gabarito das edificações verticais, nos casos em que for aplicada a equação acima, poderá ser no máximo de até 10 pavimentos.



## DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 20 - Nos terrenos de esquina, o recuo frontal no interior do terreno, deverá ser mantido nas duas frentes, podendo o 2º pavimento chegar até o alinhamento, em ambas as frentes.

Art. 21 - As construções destinadas a:

- . escola
- . bibliotecas
- . órgãos públicos
- . entidades de caráter cultural, religioso e social,

poderão atingir os mesmos índices fixados para a zona comercial.

Art. 22 - Fazem parte integrante desta Lei, os Mapas (Anexo I) e o glossário (Anexo II).

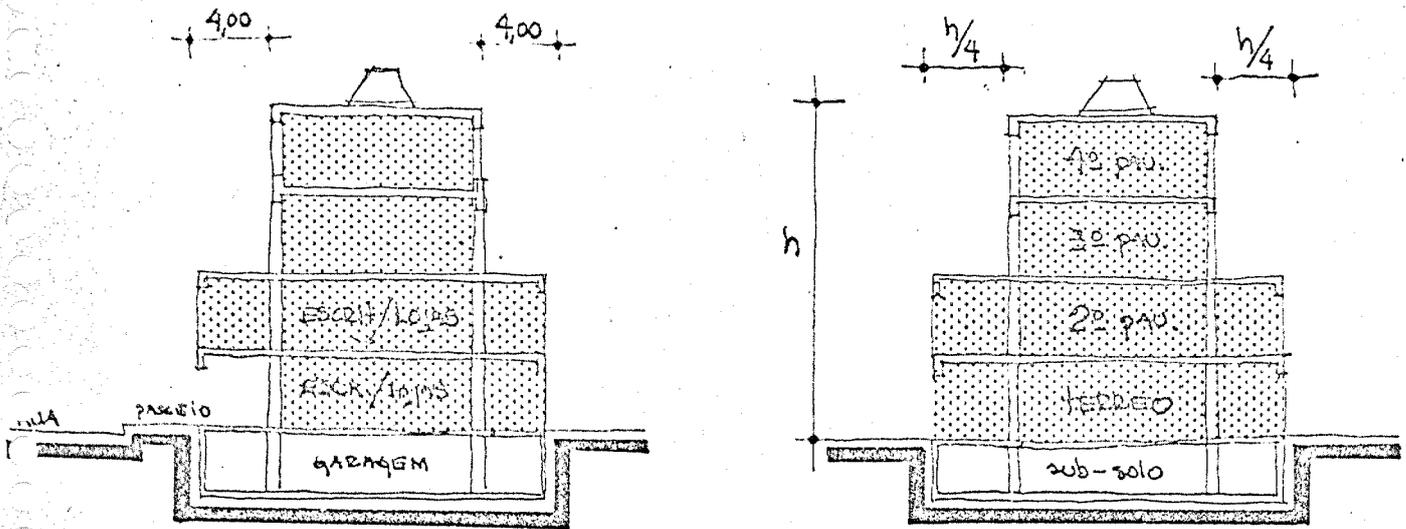
Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO I  
(PLANTAS)

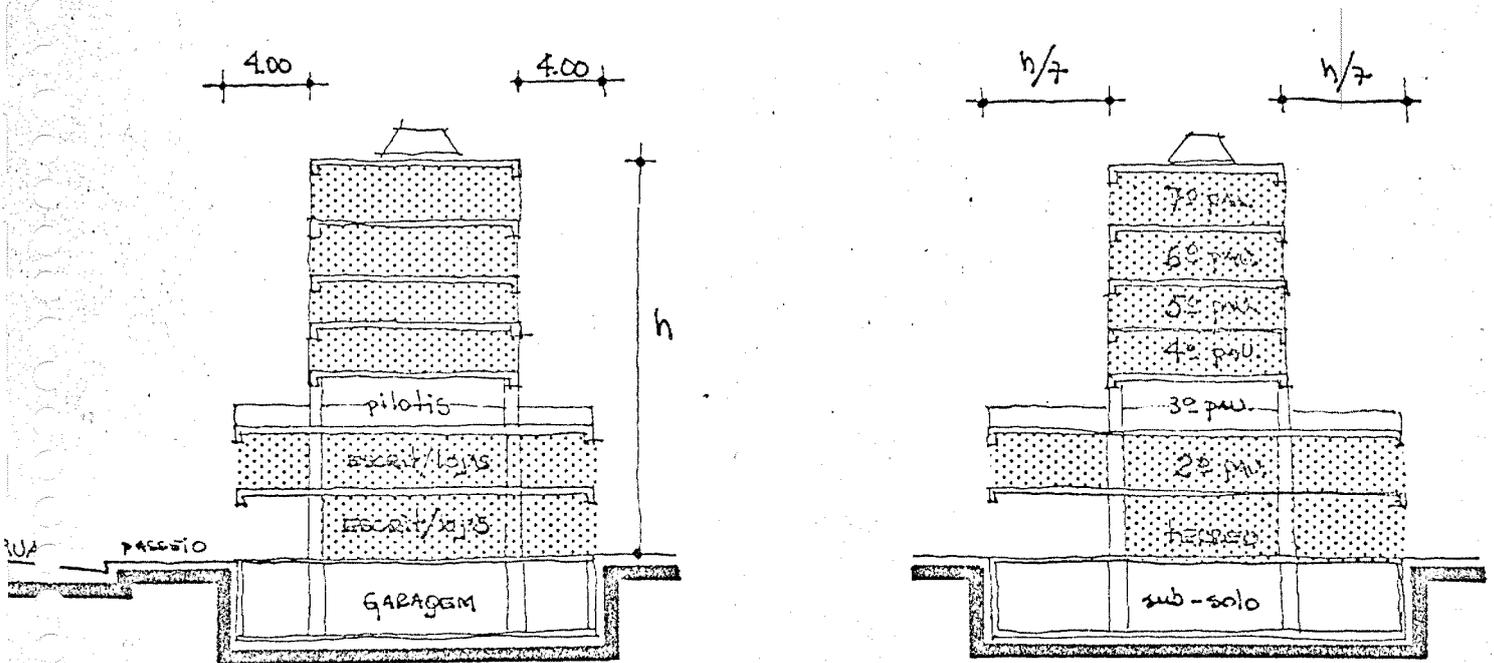
ANEXO II

(GLOSSÁRIO)

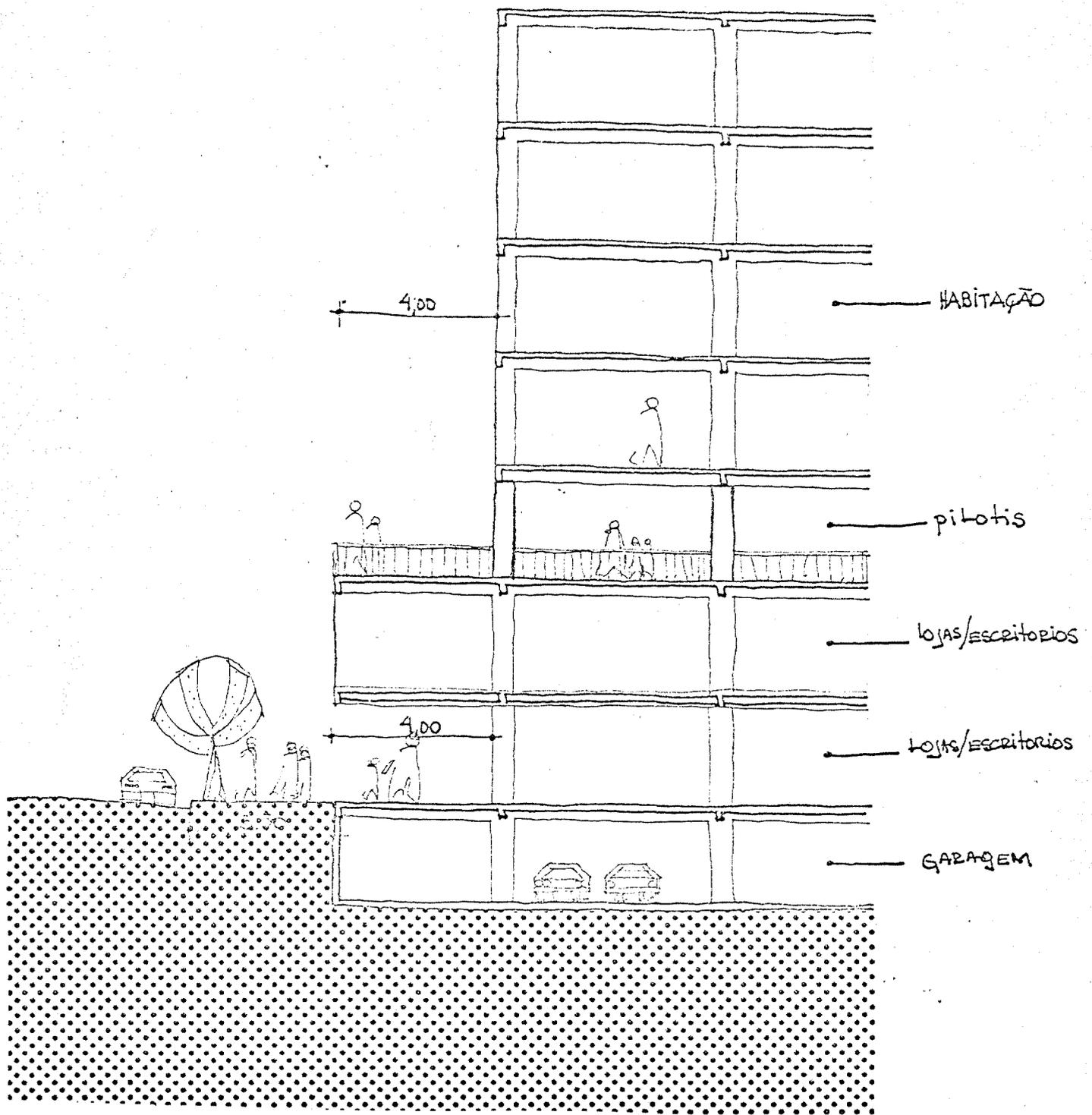
# 1 ASSENTAMENTO PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 4 PAVIMENTOS



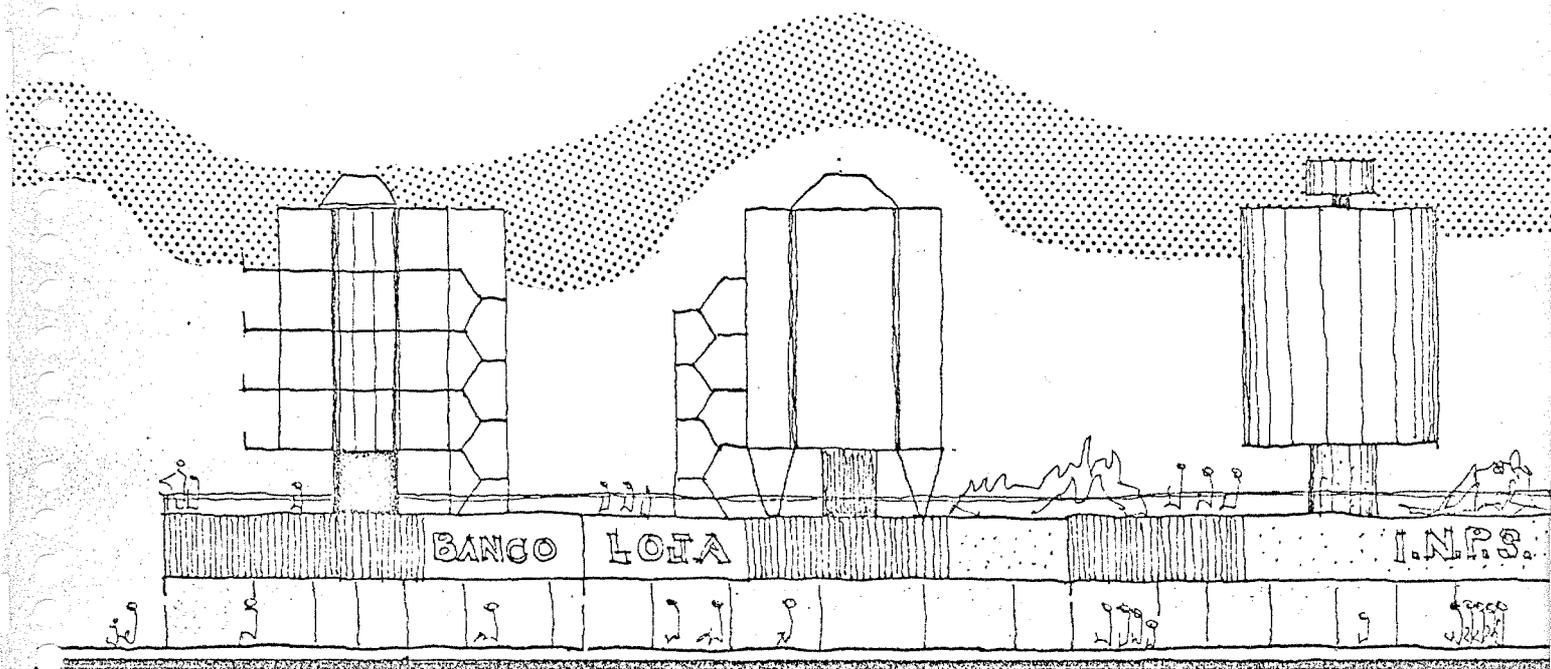
# 2 ASSENTAMENTO PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 7 PAVIMENTOS



PISOS CONTADOS COMO ÁREA CONSTRUÍDA PARA EFEITO DA LEI DE USO DO SOLO



ASSENTAMENTOS PARA EDIFICAÇÕES  
 ATÉ 7 PAVIMENTOS  
 NA ZONA COMERCIAL



PAISAGEM POSSIVEL  
NA ZONA COMERCIAL

## GLOSSÁRIO

. AFASTAMENTO DE FUNDO:

É a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundo do lote.

. AFASTAMENTO FRONTAL OU RECUO:

É a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

. AFASTAMENTO LATERAL:

É a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote.

. ALINHAMENTO:

É a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

. ÁREA BRUTA DO PAVIMENTO:

É a soma das áreas úteis, com as áreas das secções horizontais e das paredes que separam os compartimentos.

. ÁREA INSTITUCIONAL:

É a área destinada a atividades voltadas para serviços e equipamentos públicos ou de utilidade pública.

. ÁREA LIVRE:

É a superfície não edificada do lote, ou terreno.

. ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO:

É a soma das áreas brutas dos pavimentos.

. ÁREA ÚTIL:

É a área do piso de um compartimento.

. ÁREA VERDE:

É a área livre, de caráter permanente, com vegetação, destinada à recreação e ao lazer.

. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

É a relação entre a área total edificada, e a área do lote.

. CONSTRUÇÃO:

É a conjugação de materiais e de atividades empregados na execução de um projeto de engenharia.

. DENSIDADE:

É a concentração de população em uma determinada área.

. EDIFICAÇÃO:

É uma espécie do gênero construção, destinada a uma utilização humana pessoal.

. ESTACIONAMENTO:

É o espaço descoberto destinado a veículos (ver garagem).

. FACHADA:

É a face externa de uma edificação.

. FRENTE DE LOTE OU TESTADA:

É a divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

. FUNDO DE LOTE:

É a divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta ou não contígua à testada.

. GARAGEM:

É a área coberta e fechada, destinada a guarda de veículos.

. LOGRADOURO PÚBLICO:

É toda a superfície, oficialmente reconhecida como de trânsito público ou de utilização da população.

. LOTE:

É a parcela de terreno com frente para logradouro público, e em condições de receber uma edificação.

. PASSEIO:

Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

. PAVIMENTO:

Conjunto de compartimentos de uma edificação, situados num mesmo piso, excetuados o subsolo, a sobre-loja e o pilotis.

. PAVIMENTO TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO:

É aquele cujos planos horizontais do piso, coincidem em, pelo menos, um ponto, com o nível do passeio, quando a edificação for construída no alinhamento. No caso de edificação recuada, o pavimento térreo deverá coincidir com o nível do terreno natural em, pelo menos, um ponto.

. PILOTIS:

É o espaço livre, sob a edificação, resultante do emprego de pilares.

. RECUO:

Ver afastamento frontal.

. SETOR:

É a esfera, ramo ou âmbito de classificação de atividades.

. SETOR PRIMÁRIO:

É caracterizado pela exploração de recursos naturais.

. SETOR SECUNDÁRIO:

É caracterizado pela transformação de bens.

. SETOR TERCIÁRIO:

É caracterizado pela prestação de serviços.

. SOBRE-LOJA:

É o compartimento, acima da loja da qual faz parte integrante, que não caracterize um segundo pavimento.

. SUBSOLO:

É a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, ou ao do terreno circundante, no todo ou em parte.

. TALVEGUE:

É o lugar geométrico dos pontos de menor cota de um vale ou terreno.

. TAXA DE OCUPAÇÃO:

É a relação entre a projeção horizontal da área edificada, e a área do lote.

. TESTADA:

Ver frente de lote.

. VIAS LONGITUDINAIS:

São as vias paralelas à maior dimensão da faixa de terreno.

. VIAS TRANSVERSAIS:

São as vias perpendiculares à maior dimensão da faixa de terreno.

. ZONA:

É a região ou área que se caracteriza por determinado tipo de uso ou atividade.

