

G GOVERNO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES



563
S/R

563
E.2

não
circula

711.8
I59m
8822/90

POIO AO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

NOÇÕES
GERAIS
PARA
CONSTRUIR

MANUAL DE ORIENTAÇÃO

FICHA CATALOGRÁFICA

• GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

GERSON CAMATA

• SECRETÁRIO-CHEFE DA COORDENAÇÃO ESTADUAL DE PLANEJAMENTO.

ORLANDO CALIMAN

• INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

MANOEL RODRIGUES MARTINS FILHO - DIRETOR SUPERINTENDENTE

ANTÔNIO LUIZ CAUS - COORDENADOR TÉCNICO

• REDAÇÃO : SOELI CAMPO E RÔMULO C. DE SA' (SAZITO)
COLABORAÇÃO : EQUIPE DO GRUPO DE ESTUDOS URBANOS.
E REVISÃO (GEU)

• ILUSTRAÇÕES : RÔMULO C. DE SA' (SAZITO)
COLABORAÇÃO : CÁTIA PACHITO AMORIM.

• APOIO : MARIA OSÓRIA BERNARDO PIRES.
JOSÉ NILTON DE PAULA.

711.8
158 m
8822/90
ex. 2.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES	
BIBLIOTECA	
NÚMERO	DATA
8822	04/01/90

2x2

APRESENTAÇÃO

O OBJETIVO DESSE MANUAL É LEVAR ATÉ VOCÊ O CONHECIMENTO DAS LEIS UTILIZADAS PELA PREFEITURA PARA ORDENAR O CRESCIMENTO DO MUNICÍPIO, PRINCIPALMENTE O CÓDIGO DE OBRAS.



PARA FACILITAR O ENTENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS, VOCÊ TEM NO MANUAL ALGUMAS DICAS DE COMO APRESENTAR O PROJETO DA EDIFICAÇÃO; RECOMENDAÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO E TERRENOS; COMO OBTER A LICENÇA DE CONSTRUÇÃO; O QUE FAZER QUANDO A CASA ESTIVER CONCLUÍDA E COMO PODE SER OBTIDO O "HABITE-SE".

ALEM DO CÓDIGO DE OBRAS, EXISTEM OUTRAS LEIS QUE CONSTITUEM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA. QUE SÃO?

• CÓDIGO DE OBRAS.

• CÓDIGO DE POSTURAS.

• LEI DE PERÍMETRO URBANO.

• LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO.

• LEI DE ZONEAMENTO.

ESSAS LEIS FORAM CRIADAS PARA GARANTIR A SEGURANÇA, O BEM-ESTAR DA COMUNIDADE E OS DIREITOS DE CADA CIDADÃO. ALEM DISSO, VAO EVITAR O CRESCIMENTO DESORDENADO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO, O QUE PROVOCA GRAVES PROBLEMAS PARA A PREFEITURA MUNICIPAL E TAMBEM PARA A POPULAÇÃO.

QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DO
CRESCIMENTO DESORDENADO DO
MUNICÍPIO ?



• SÃO VÁRIAS AS CONSEQUÊNCIAS PARA A PREFEITURA E PRINCIPALMENTE PARA A COMUNIDADE. VEJA COMO ISTO OCORRE:

A PREFEITURA NÃO CONSEGUE ATENDER ÀS NECESSIDADES DE TODA POPULAÇÃO, COMO POR EXEMPLO: **HABITAÇÃO, INSTALAÇÃO DE REDE DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA, ESCOLA, CENTROS COMUNITÁRIOS, ETC.**

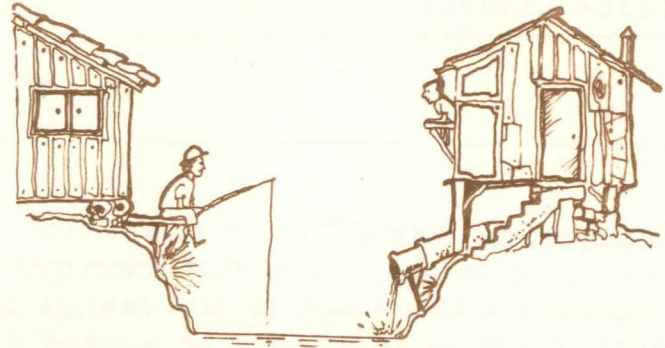
E NOS LOCAIS ONDE A PREFEITURA OFERECE ESSES SERVIÇOS BÁSICOS, O PREÇO DOS TERRENOS É ALTO E GRANDE PARTE DA POPULAÇÃO NÃO PODE COMPRÁ-LOS. AÍ ACONTECE O SEGUINTE: AS PESSOAS QUE NÃO TÊM CONDIÇÕES DE ADQUIRIR ESSAS TERRAS, VÃO PROCURAR ÁREAS MAIS DISTANTES OU INADEQUADAS À OCUPAÇÃO E QUE SÃO MAIS BARATAS, COMO **BEIRAS DE RIOS E CÓRREGOS, ENCOSTAS DE MORROS OU TERRENOS ALAGADIÇOS.**

• ESSES LOCAIS SÃO IMPRÓPRIOS PARA CONSTRUÇÕES POIS COLOCAM EM RISCO A VIDA DAS PESSOAS QUE ALÍ MORAM PODENDO OCORRER CASOS DE INUNDAÇÃO E DESABAMENTO. ALÉM DISSO FICA DIFÍCIL E CARO PARA A PREFEITURA, LEVAR OS SERVIÇOS BÁSICOS A TODOS.

PARA AJUDAR A DIMINUIR PROBLEMAS COMO ESSES É QUE EXISTE A **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.**



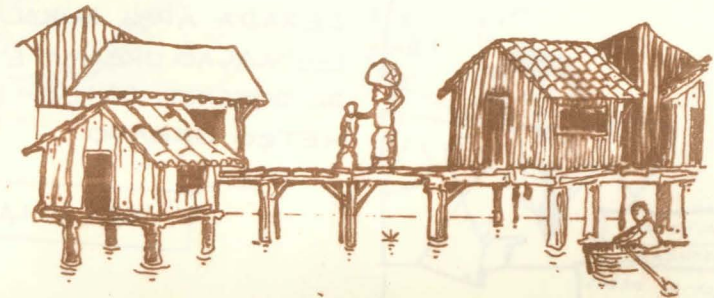
EXEMPLOS DE OCUPAÇÃO INADEQUADA



a) BEIRAS DE RIOS OU CÓRREGOS



b) ENCOSTAS DE MORROS



c) TERRENOS ALAGADIÇOS

QUAIS SÃO OS COMPONENTES
DESSA LEGISLAÇÃO?



CÓDIGO DE OBRAS. É UM CONJUNTO DE NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO E TEM COMO OBJETIVO, GARANTIR O CONFORTO E A SEGURANÇA DE SUA FAMÍLIA E DA COMUNIDADE, DENTRO DOS PADRÕES MÍNIMOS DE HIGIENE E SEGURANÇA.

. O CÓDIGO DE OBRAS OFERECE, TAMBÉM, ORIENTAÇÕES PARA A CONSTRUÇÃO DE MUROS, RAMPAS, CALÇADAS, ESCADAS, ETC. ALÉM DISSO, O CÓDIGO CONTÉM INFORMAÇÕES PARA CONSTRUÇÃO DE LOJAS, ESCRITÓRIOS, HOSPITAIS, CINEMAS, MERCADOS, POSTOS DE GASOLINA, EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTROS.

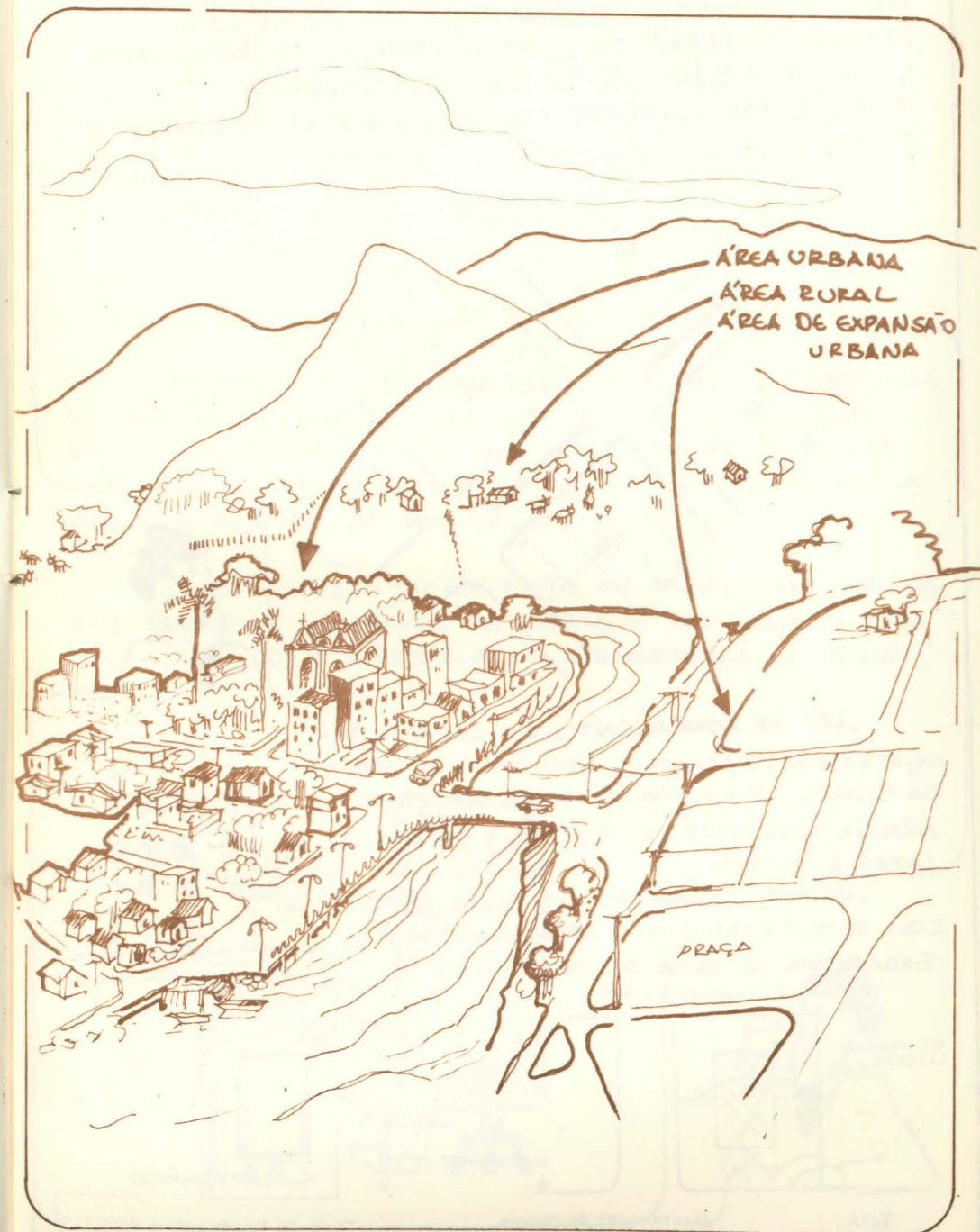
CÓDIGO DE POSTURAS. OFERECE RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS SOBRE HIGIENE E SEGURANÇA E A FIXAÇÃO DE HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO PARA OS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E PRESTADORES DE SERVIÇO, ALÉM DA IMPLANTAÇÃO DE NORMAS DE CONVIVÊNCIA E COMPORTAMENTO SOCIAL, NECESSÁRIAS AO BEM ESTAR DA COMUNIDADE.

LEI DE PERÍMETRO URBANO. DEFINE A ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO. O QUE NÃO FOR ÁREA URBANA E DE

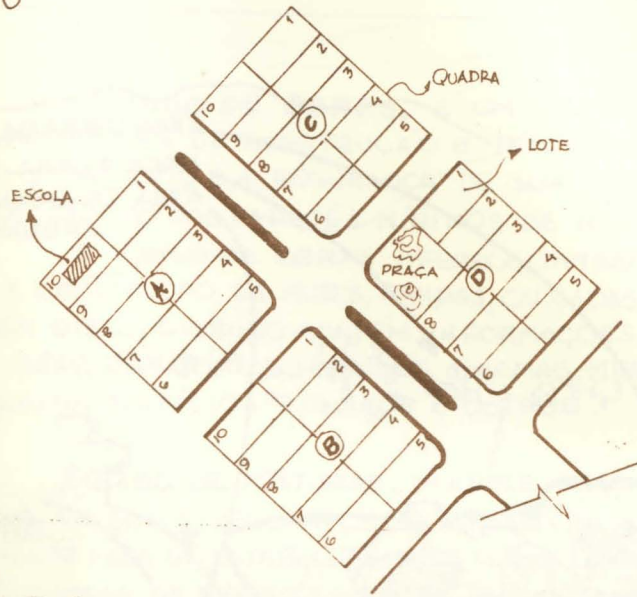
EXPANSÃO URBANA É CONSIDERADA ÁREA RURAL. TODA LEGISLAÇÃO URBANA É APLICADA SOMENTE DENTRO DO PERÍMETRO URBANO.



VEJA AO LADO



LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO. ESTABELECE NORMAS PARA LOTEAMENTOS COMO, TAMANHO MÍNIMO DE LOTES, RESERVA DE ÁREAS PÚBLICAS E OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR QUANTO A IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA. A LEI DE PARCELAMENTO COMPLEMENTA A LEI DE ZONEAMENTO



LEI DE ZONEAMENTO. É A LEI QUE DEFINE, ATRAVÉS DE ZONAS DE USO NA ÁREA URBANA DA CIDADE, LOCAIS APROPRIADOS E COM PREDOMINÂNCIA PARA MORADIA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, LAZER E OUTROS.

NESSAS ZONAS SÃO ESTABELECIDAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO COMO: AFASTAMENTOS, GABARITOS E TAXA DE OCUPAÇÃO.



E PARA CONSTRUIR,
O QUE É PRECISO FAZER?

PRIMEIRO VOCÊ DEVE PROCURAR UM PROFISSIONAL DA ÁREA DE EDIFICAÇÕES (ARQUITETO, ENGENHEIRO CIVIL OU TÉCNICO DE EDIFICAÇÕES) AUTORIZADO PELO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - CREA, PARA ELABORAR O PROJETO DA EDIFICAÇÃO.

ESSE PROJETO SERÁ FEITO DE ACORDO COM AS NORMAS CONTIDAS NO CÓDIGO DE OBRAS E NAS DEMAIS LEIS QUE CONSTITUEM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO.

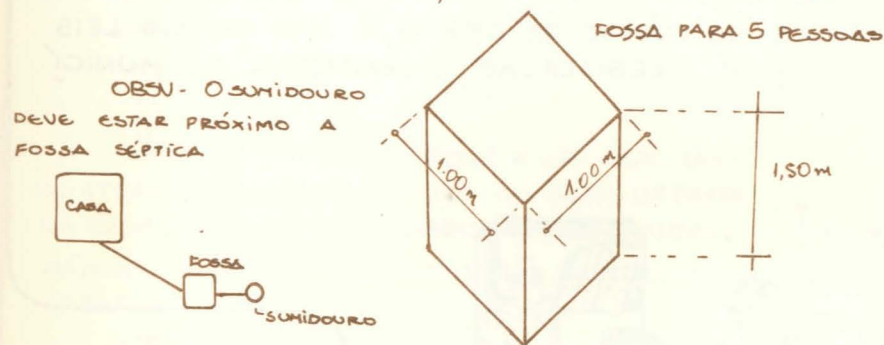


ALÉM DISSO, PARA EVITAR PROBLEMAS DE SAÚDE PARA SUA FAMÍLIA E SEUS VIZINHOS, É PRECISO TER CUIDADOS COM A DESTINAÇÃO DO ESGOTO SANITÁRIO PROVENIENTE DO BANHEIRO E DA COZINHA.

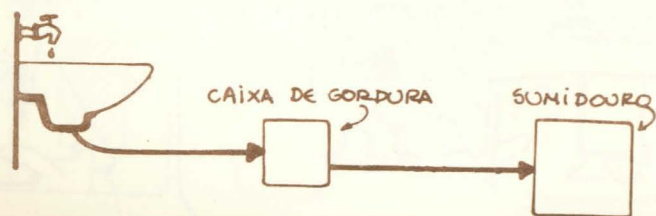
TORNA-SE, ENTÃO, NECESSÁRIO CONSTRUIR UMA **FOSSA SÉPTICA** E UM **SUMIDOURO** COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:



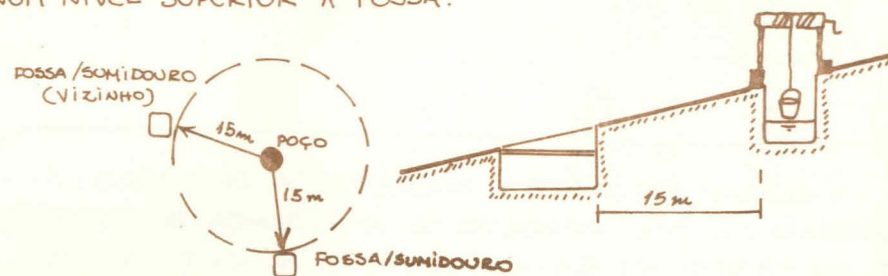
• PARA O CÁLCULO DO TAMANHO DA FOSSA SÉPTICA, VOCÊ DEVE MULTIPLICAR O Nº DE PESSOAS DA CASA POR 250 litros. POR EXEMPLO, NUMA CASA COM 5 PESSOAS A FOSSA SÉPTICA DEVE COMPORTAR 1.250 litros e TER 4,00 metros DE COMPRIMENTO, 1,00 metro DE LARGURA, COM UMA ALTURA DE 1,50 metros.



• A ÁGUA SERVIDA, PROVENIENTE DA DIA DA COZINHA, DEVE PASSAR POR UMA CAIXA DE GORDURA, ANTES DE SER LANÇADA NO SUMIDOURO.



• SE A RUA ONDE SE PRETENDE CONSTRUIR A CASA NÃO FOR SERVIDA POR REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, TORNA-SE NECESSÁRIA A ABERTURA DE UM POÇO, QUE DEVE ESTAR AFASTADO DA FOSSA/SUMIDOURO EXISTENTE NO SEU TERRENO E DO VIZINHO, NO MÍNIMO 15 metros, LOCALIZADO NUM NÍVEL SUPERIOR A FOSSA.



• TODOS OS CÔMODOS DA CASA (QUARTO, SALA, BANHEIRO E COZINHA) DEVEM TER JANELAS PARA HAVER BOA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO. É BOM LEMBRAR QUE AS JANELAS E PORTAS DEVEM ESTAR AFASTADAS DA DIVISA COM O TERRENO DO VIZINHO, NO MÍNIMO, 1,50 metros.



• SE A RUA ONDE FOR CONSTRUÍDA A EDIFICAÇÃO NÃO ESTIVER PAVIMENTADA, VOCÊ DEVERÁ CONSULTAR A PREFEITURA PARA QUE ELA ORIENTE A ALTURA EM QUE A EDIFICAÇÃO DEVE FICAR EM RELAÇÃO À RUA. ISSO EVITARÁ QUE FUTURAMENTE, QUANDO A RUA FOR PAVIMENTADA, A EDIFICAÇÃO FIQUE ABAIXO DO NÍVEL DA RUA.



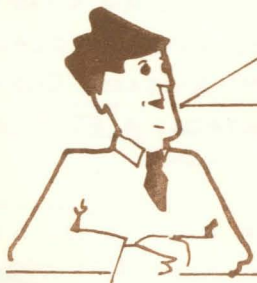
• NOS CASOS EM QUE A EDIFICAÇÃO FOR CONSTRUÍDA EM TERRENO INCLINADO, VOCÊ DEVERÁ PREVER NO PROJETO OS PROBLEMAS CAUSADOS PELA ÁGUA DE CHUVA E FAZER A PROTEÇÃO DOS CORTES NO TERRENO.



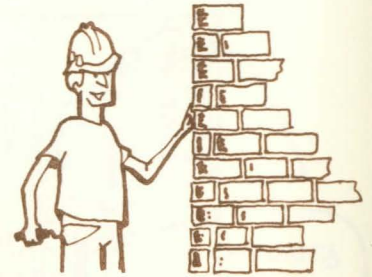
DEPOIS DISSO, O QUE SE DEVE FAZER EM RELAÇÃO À PREFEITURA?



• VOCÊ VAI REQUERER À SECRETARIA DE OBRAS, A APROVAÇÃO DE SEU PROJETO E A LICENÇA DE CONSTRUÇÃO, ANEXANDO AO REQUERIMENTO O PROJETO DA CASA, COM O NÚMERO DE CÓPIAS EXIGIDAS PELA PREFEITURA (CONSULTAR O CÓDIGO DE OBRAS). A PREFEITURA TEM UM PRAZO PARA EXAMINAR O PROJETO E VERIFICAR SE ESTÁ DE ACORDO COM O CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL. APROVADO O PROJETO, É EXPEDIDO O ALVARÁ DE LICENÇA PARA QUE VOCÊ POSSA INICIAR A CONSTRUÇÃO.



E DURANTE A CONSTRUÇÃO O QUE É PRECISO FAZER?



• VOCÊ DEVERÁ TER SEMPRE NA OBRA O ALVARÁ DE LICENÇA E 1 JOGO DE CÓPIAS DO PROJETO APROVADO.



• A CONSTRUÇÃO NÃO PODERÁ SER EXECUTADA NO ALINHAMENTO, SEM QUE SEJA PROTEGIDA POR TAPU MES, QUE NÃO PODERÃO OCUPAR MAIS DO QUE A METADE DA CALÇADA. ISSO PARA GARANTIR A SEGURANÇA DAS PESSOAS QUE PASSAM PELAS CALÇADAS.



EDIFICAÇÕES NO ALINHAMENTO



EDIFICAÇÕES RECUADAS DO ALINHAMENTO



.CASO OCORRAM IRREGULARIDADES, O FISCAL DE OBRAS NOTIFICARÁ O PROPRIETÁRIO PARA FAZER AS CORREÇÕES. SE A NOTIFICAÇÃO NÃO FOR ATENDIDA, O FISCAL LAVRARÁ O AUTO DE INFRAÇÃO ESTIPULANDO A MULTA, DE ACORDO COM O CÓDIGO DE OBRAS. AS MULTAS DEVERÃO SER PAGAS E AS DEVIDAS CORREÇÕES FEITAS DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO.



.SE VOCÊ NÃO CONCORDAR COM A INFRAÇÃO APONTE DA PELO FISCAL, PODERÁ RECORRER JUNTO À PREFEITURA.

.CABE À PREFEITURA O JULGAMENTO DA QUESTÃO.

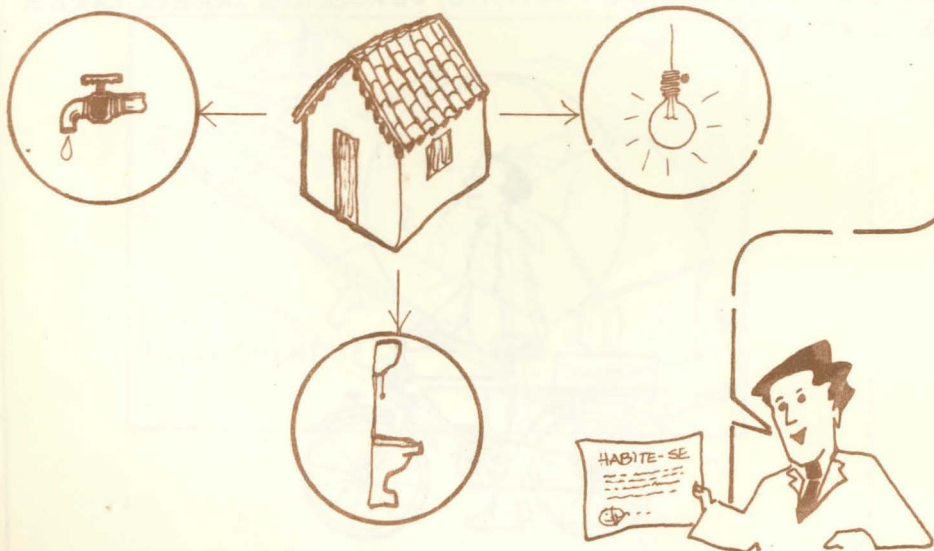
COMPETE AO FISCAL, EM COLABORAÇÃO COM OUTROS SETORES DA PREFEITURA, INFORMAR SOBRE A EXISTÊNCIA DE BURACOS NAS RUAS, VAZAMENTOS DE ÁGUA, TERRE NOS BALDIOS, ESGOTOS PLUVIAIS, DEPÓSITOS IRREGULARES DE LIXO, ETC.



E QUANDO A EDIFICAÇÃO ESTIVER CONCLUÍDA?



A EDIFICAÇÃO SÓ É CONSIDERADA CONCLUÍDA QUANDO TIVER CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, ISTO É, QUANDO AS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO SANITÁRIO E ENERGIA ELÉTRICA ESTIVEREM FUNCIONANDO. O PROPRIETÁRIO, ENTÃO, SOLICITA À PREFEITURA MUNICIPAL, A VISTORIA DA CASA, E, SE, A CONSTRUÇÃO FOI EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A PREFEITURA CONCEDE O "HABITE-SE".



"HABITE-SE" É UMA AUTORIZAÇÃO DADA PELA PREFEITURA PARA USO E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO. SÓ A PARTIR DO "HABITE-SE" É QUE VOCÊ PODERÁ FINALMENTE, OCUPAR SUA CASA.

.SE VOCÊ SEGUIR CORRETAMENTE AS INSTRUÇÕES CONTIDAS NO CÓDIGO DE OBRAS E DEMAIS LEIS URBANÍSTICAS, SUA CASA ESTARÁ DENTRO DOS PADRÕES DE QUALIDADE. ALÉM DISSO, VOCÊ VAI ESTAR RESPEITANDO OS DIREITOS DOS VIZINHOS E O SEU, ASSIM COMO, OS DA COMUNIDADE.

.PROCURE A PREFEITURA MUNICIPAL, ONDE VOCÊ PODERÁ RESOLVER SEUS PROBLEMAS E DÚVIDAS, CONVERSANDO COM OS FUNCIONÁRIOS OU CONSULTANDO A DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA.



O Instituto Jones dos Santos Neves integra o SISTEMA ESTADUAL DE PLANEJAMENTO, fornecendo suporte técnico ao Governo do Estado através da produção e sistematização de informações destinadas ao entendimento da realidade capixaba.

A atuação do IJSN se concentra nas seguintes áreas:

- Estudos Urbanos
 - Estudos Regionais
 - Estudos Especiais
 - Apoio ao Planejamento Municipal
 - Pesquisas Básicas e Técnicas
-



instituto
jones
dos
santos
neves