

## Proposta de Anteprojeto de Lei



**Plano de Ordenamento**





GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO  
INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO  
JONES DOS SANTOS NEVES

**PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS**  
**ANTEPROJETO DE LEI**

Vitória/2001

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
José Ignácio Ferreira

SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO  
Guilherme Henrique Pereira

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO  
JONES DOS SANTOS NEVES  
Guilherme Henrique Pereira

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA  
Jussara Maria Chiappane

GERENCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
Terezinha Guimarães Andrade

EQUIPE TÉCNICA  
Carmen Júlia Barcellos Noé - Arquiteta  
Terezinha Guimarães Andrade - Advogada  
Carlos Eugênio Alves - Arquiteto

ARTE GRÁFICA  
Eugênio Herkenhoff

## SUMÁRIO

JUSTIFICATIVA .....	4
<b>Título I - Disposições Preliminares .....</b>	<b>5</b>
<b>Título II - Do Uso e Ocupação do Solo .....</b>	<b>5</b>
<b>Título III - Da Área de Especial Interesse Social .....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo I - Dos Usos do Solo .....</b>	<b>7</b>
Seção I - Dos Usos Tolerados .....	8
<b>Capítulo II - Da Ocupação do Solo .....</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo III - Do Parcelamento do Solo Urbano .....</b>	<b>11</b>
Seção I - Das Disposições Preliminares .....	11
Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos.....	13
Subseção I - Dos Loteamentos.....	13
Subseção II - Dos Desmembramentos .....	14
<b>Capítulo IV - Das Disposições para Aprovação de Projetos de Parcelamento .....</b>	<b>15</b>
Seção I - Do Projeto de Loteamento.....	15
Seção II - Do Projeto de Desmembramento .....	19
<b>Título IV - Das Normas Construtivas.....</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo I - Dos Requisitos Técnicos .....</b>	<b>19</b>
Seção I - Das Fachadas , Marquises e Coberturas .....	20
Seção II - Dos Compartimentos .....	20
Seção III - Áreas Livres de Iluminação e Ventilação .....	21
Seção IV - Os Vãos de Passagens e as Portas .....	21
Seção V - Dos Jirais e dos Espaços de Circulação.....	22
Seção VI - Das Escadas e das Rampas.....	22
<b>Título VI - Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras .....</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo I - Da Fiscalização .....</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo II - A Notificação e Vistoria .....</b>	<b>25</b>
<b>Capítulo III - Disposição Finais e Transitórias .....</b>	<b>25</b>

## ANEXOS

- Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbanístico
- Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos
- Anexo III - Listagem das Atividades de Uso Permitidas
- Anexo IV - Dimensionamento de Vagas de Estacionamento
- Anexo V - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos – Edificações Residenciais
- Anexo VI - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Comerciais e de Serviços

## JUSTIFICATIVA

---

### PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS

O presente anteprojeto de lei estabelece normas que visam a regulamentação do uso e ocupação do solo na Vila de Itaúnas, devendo ser objeto de apreciação pelos setores competentes para posterior encaminhamento, se for o caso, pelo Poder Executivo à Câmara Municipal para aprovação.

Dentre os parâmetros que fundamentaram a elaboração desta proposta de legislação, destacam-se a **contenção da expansão territorial da Vila** e a **contenção da capacidade instalada para o turismo**.

Justificam tais parâmetros a necessidade de preservar as condições essenciais para o desenvolvimento ambiental e econômico da Vila de Itaúnas, representados sobretudo por sua dimensão urbana original e pelo incremento de atividades turísticas sustentáveis.

A partir da constatação da insuficiência de lotes disponíveis que atendesse a demanda de novas habitações para a população local, buscou-se alternativas cabíveis de ocupação de áreas situadas fora dos atuais limites da Vila, com a contenção necessária para que não estimulasse fluxos imigratórios.

Como condições para a delimitação destas áreas foram analisadas a proximidade com o núcleo urbano atual, o não comprometimento dos limites da reserva ambiental, a viabilidade de desapropriação por parte do Poder Público local de novas áreas para habitação, a promoção de políticas sociais de assentamento urbano e a preocupação com futuros fluxos imigratórios.

As propostas apresentadas priorizaram a preservação da reserva ambiental do entorno da Vila, considerando sua existência de importância fundamental na dinâmica do turismo local e no desenvolvimento de atividades turísticas sustentáveis.

Consolidado ao longo da década de 90, o turismo destaca-se como a principal atividade desenvolvida na Vila, sendo diminutas outras perspectivas de sobrevivência para uma população de cerca de mil habitantes. Através de levantamento e análise da dinâmica econômica local, constatou-se que mesmo a tradicional atividade de pesca artesanal tem como mercado os restaurantes e bares de atendimento a turistas e, em menor escala, é destinada ao auto consumo.

Portanto, a contenção da capacidade instalada para o turismo refere-se propriamente ao controle do quantitativo de turistas que a Vila pode suportar simultaneamente, sem contudo impossibilitar o crescimento do fluxo turístico anual. Com o projeto de lei que ora se apresenta, institui-se as bases para o ordenamento físico-territorial da Vila de Itaúnas, provendo o Poder Público e a sociedade civil de importante instrumento legal voltado ao desenvolvimento local sustentável.

# PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS

## ANTEPROJETO DE LEI

**Estabelece o Plano de  
Ordenamento da Vila De Itaúnas**

### Título I

#### Disposições Preliminares

**Art. 1º** – O Plano de Ordenamento da Vila de Itaúnas, como um dos instrumentos da política municipal de desenvolvimento, tem por objetivo:

**I** – Possibilitar uma estrutura urbana adequada às condições ambientais;

**II** – Conter o crescimento da área urbana, face às limitações impostas pelo ambiente natural;

**III** – Disciplinar a ocupação e o uso do solo, compatibilizando-os com o meio - ambiente e a infra-estrutura disponível.

**IV** – Promover o embelezamento dos espaços públicos e da paisagem urbana com a elaboração e implementação de projetos;

**V** – Definir o zoneamento com padrões diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo com o estabelecimento de índices urbanísticos que serão objeto de programas de habitação social.

### Título II

#### Do Uso e Ocupação do Solo

**Art. 2º** – Para o cumprimento dos objetivos enunciados nesta Lei, ficam instituídas as seguintes zonas de uso na área urbana da Vila de Itaúnas, diferenciadas pelas características gerais de uso e ocupação do solo:

**I** - Zona de Ocupação Consolidada – compreendendo o núcleo urbano da Vila de Itaúnas até os limites com o Rio Itaúnas, caracterizando-se pelo predomínio de uso residencial e apresentando todo o seu potencial construtivo já instalado;

**II** – Zona de Expansão Urbana – compreendida pelas áreas localizadas à oeste da ES-010 como prolongamento da ocupação urbana atual, e à leste desta rodovia, entre o limite do Parque Estadual de Itaúnas e o Córrego da Velha Antonia, apresentando características naturais de vetor de expansão do uso residencial e de atividades complementares;

**III** - Zona Natural – compreende as áreas que pela sua situação e atributos naturais integram o Parque Estadual de Itaúnas, apresentando características de preservação ambiental.

**IV** – Zona de Urbanização Específica – compreendendo áreas com ocupação irregular não incorporadas ao perímetro urbano, destinadas a programa de regularização fundiária;

**Parágrafo Único** – Nas áreas adjacentes decorrentes da ampliação do perímetro urbano incidirão os mesmos índices urbanísticos da Zona de Expansão Urbana.

### **Título III**

#### **Da Área de Especial Interesse Social**

**Art. 3º** - A Área de Especial Interesse Social compreende os terrenos não utilizados, subutilizados e não edificados, considerados necessários à implementação de programas habitacionais destinados ao assentamento e/ou reassentamento da população comprovadamente residente há mais de 5 (cinco) anos na Vila, para o qual se estabelecem padrões específicos de ocupação.

**Art. 4º** - A delimitação da Área de Especial Interesse Social para assentamento e/ou reassentamento da população residente deverá considerar prioritariamente as seguintes condições:

**I** - Famílias residentes em áreas de risco sujeitas à inundação;

**II** - Famílias estabelecidas em áreas ambientalmente protegidas ou consideradas impróprias para fins de urbanização;

**III** - Famílias que vivem em condições de coabitação, assim entendido como mais de 01(uma) família residente em um mesmo domicílio;

**IV** - Famílias estabelecidas em domicílios cedidos ou alugados;

**Parágrafo Único** – Os padrões específicos de ocupação para a Área de Especial Interesse encontram-se estabelecidos no Anexo II – Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos.

## Capítulo I

### Dos Usos do Solo

**Art. 5º** - Os usos definidos para as zonas classificam-se em:

I – Permitidos - são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada.

II – Proibidos - são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;

III – Tolerados – são os proibidos para a zona determinada em decorrência da superveniência desta Lei, mas que, em razão do direito adquirido, serão admitidos, obedecidas as disposições da Seção I.

**Art. 6º** - Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, assim instituídos:

I – Uso residencial;

II – Uso comercial;

III – Uso serviço;

IV – Uso institucional;

**Art. 7º** - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar.

**Art. 8º** - O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviços, que devido as suas características são consideradas de âmbito local e de localização especial.

**Parágrafo Único** – Considera-se como:

I – Serviço e Comércio de Âmbito Local – atividades de utilização imediata e cotidiana, disseminadas no interior da área residencial, compatíveis com este uso e com a infra-estrutura existente, não sendo consideradas geradoras de conflito e reservando às ruas o caráter local de vizinhança tranqüila.

II - Serviço e Comércio de Localização Especial – atividades de utilização intermitente e mediata, ligadas ao consumo e atendimento da população em geral não sendo compatíveis com a estrutura existente do núcleo urbano atual, uma vez que requerem maior área, geram maior conflito de vizinhança e conseqüentemente não permitidas no interior da área residencial.

**Art. 9º** - As atividades relacionadas a cada categoria de uso encontram-se listadas no Anexo III – Listagem das Atividades de Uso Permitidas.

## Seção I

### Dos Usos Tolerados

**Art. 10** - Os usos comerciais e/ou serviços em edificações licenciadas até a data da aprovação desta Lei, enquadrados como "tolerados" serão mantidos, desde que seus processos de produção e/ou comercialização não provoquem ou possam provocar vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis aceitáveis para áreas residenciais, definidos na legislação federal, estadual e municipal vigente e regulamentação complementar ou apresentar perigo para a população.

**Art. 11** – Os proprietários dos estabelecimentos definidos no artigo anterior serão notificados e exigido termo de compromisso, para, no prazo máximo de 9 (nove) meses, promoverem a redução dos fatores prejudiciais ao sistema urbano, principalmente quanto à saúde pública, ao meio ambiente e adequarem o horário de funcionamento, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

**Parágrafo Único** – Expirado o prazo estabelecido no caput deste artigo e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de localização automaticamente cancelado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

**Art. 12** - Ficam vedadas:

**I** – A construção de edificações para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido ou tolerado na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;

**II** – A mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;

**III** – A realização de quaisquer ampliação ou reforma de edificações destinadas à atividades consideradas como de uso "tolerado", na zona de uso de sua implantação, as quais implique no aumento do exercício de sua atividade, considerada como de uso proibido.

**Art. 13** - Observados os índices urbanísticos previsto nesta Lei, e as disposições do Art.14, excetua-se do disposto no artigo anterior:

**I** - A realização de obras essenciais à segurança e higiene das edificações ou de obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho ou destinadas a lazer, recreação e serviços vinculados à atividade existente;

**II** - Em instalações hoteleiras já instaladas a ampliação do exercício da atividade poderá ser permitida desde que o total de quartos no empreendimento não ultrapasse o número de 12 (doze) unidades e tenha previsão de 1 (uma) vaga de garagem para cada unidade acrescida.

**Art. 14** – Os projetos de construção, reforma e/ou ampliação deverão incluir solução para o esgotamento sanitário inclusive o tratamento dos efluentes conforme norma técnica vigente.

## **Capítulo II**

### **Da Ocupação do Solo**

**Art. 15** – A ocupação do solo se dará segundo os dispositivos de controle urbanísticos, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos.

**Art.16** – Ficam instituídos e definidos os seguintes índices urbanísticos para edificação:

**I** – Quanto a localização das edificações no terreno de sua implantação:

**a)** afastamento frontal – é a menor distância horizontal entre a edificação e a linha divisória do lote;

**b)** afastamento lateral – é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno;

**c)** afastamento de fundos – é a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

**II** – Quanto a intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

**a)** gabarito – define o número máximo de pavimentos permitidos para as edificações nas diferentes zonas de uso;

**b)** altura máxima da edificação - define a distância entre o nível da implantação da construção e o ponto mais alto do último elemento construtivo;

**c)** taxa de ocupação – é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem;

**d)** coeficiente de aproveitamento – relação entre a área total edificada e a superfície do terreno, que definirá a área total da construção;

**e)** taxa de permeabilidade – percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação do terreno.

**III – Quanto ao parcelamento do solo:**

**a)** área e testada mínima de lote – estabelece as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento.

**IV - quanto ao gabarito:**

**a )** Fica instituído o gabarito máximo de 2(dois) pavimentos, sendo que para o 2º pavimento a área máxima construída deverá obedecer a um percentual relativo a área total de ocupação, conforme o Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos.

**Art.17 –** Para os efeitos desta Lei constitui-se ainda em dispositivos especiais de ocupação do solo, a guarda e estacionamento de veículos que se encontram estabelecidos no Anexo IV - Dimensionamento de Vagas de Estacionamento .

**Art.18 –** A implantação das edificações atenderá as seguintes condições:

**I -** É facultada a soma dos afastamento laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação.

**II -** As áreas de afastamento de frente deverão ficar livres de qualquer construção, com exceção dos seguintes elementos construtivos:

**a)** piscinas, pérgulas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

**b)** escadarias ou rampas de acesso;

**c)** guaritas e abrigos de portão:

**Art. 19 -** Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal.

**Art. 20 –** Quando se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, destinadas ao uso comercial, serviço e institucional, e que implique no aumento de área vinculada à atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

**Art. 21 –** A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículos é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

**Art. 22 –** Fica determinado o gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos para todas as zonas de uso estabelecidas nesta Lei, excetuando apenas a Zona natural.

**Art. 23** – No cálculo da projeção máxima de construção permitida no lote, não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação:

I – Pérgulas, toldos, passagens cobertas, beirais até 0,80m (oitenta centímetros) de balanço;

II – Piscinas e quadras desportivas descobertas;

III – Sacadas e floreiras em balanço, com projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros);

**Art. 24** – Não serão considerados para efeito da determinação do total da área construída as seguintes áreas da edificação:

I – Áreas construídas em subsolo;

II – Áreas de sótão, em residências unifamiliares, desde que não haja elevação da cobertura ;

III – Áreas de sacadas, balcões e floreiras em balanço.

**Parágrafo único** – Considera-se como área construída apenas aquelas que tenham cobertura.

### **Capítulo III**

#### **Do Parcelamento do Solo Urbano**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 25** – O parcelamento do solo urbano, na área urbana da Vila de Itaúnas rege-se por esta Lei, observadas as disposições da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 com as alterações previstas na Lei nº 9785 de 29 de janeiro de 1999 e da lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1981.

**Art. 26** - O parcelamento do solo para fins urbanos, seja de natureza privada ou pública, somente será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

**Parágrafo único** - Para fins do disposto neste artigo considera-se:

I – Loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes;

**II – Desmembramento:** a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento modificação ou ampliação das vias existentes;

**Art. 27 –** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei municipal.

**Art. 28 –** Não será permitido o parcelamento do solo:

**I –** Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II –** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III –** Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**IV –** Em áreas ambientalmente protegidas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**V –** Em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;

**VI –** Em áreas de reserva legal estabelecidas no inciso II, art. 1º da Lei Federal n.º 7.803, de 15 de julho de 1989;

**VII –** Em florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:

**a)** ao longo de rio ou de qualquer curso de água, em faixa marginal, até o máximo de 100,00 m (cem metros) e nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;

**b)** ao redor das lagoas ou reservatórios de água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica;

**c)** nas nascentes, mesmo nos chamados olhos-d'água seja qual for a situação topográfica;

**d)** no topo de morros e montes;

**e)** a atenuar a erosão das terras.

**Art. 29 –** A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa “ non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 30** – Os projetos de parcelamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei, salvo quando o parcelamento se destinar à urbanização específica, previamente estabelecida por lei municipal.

**Parágrafo Único** – Considera-se loteamento destinado à urbanização específica àqueles destinados ao atendimento de Programas de Regularização Fundiária, com estabelecimento de padrões urbanísticos especiais, previamente estabelecidos por lei municipal.

**Art. 31** – O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

**Art. 32** – Ficam instituídos os seguintes índices urbanísticos para parcelamento:

I – Área mínima

II – Testada mínima

## **Seção II**

### **Dos Requisitos Urbanísticos**

#### **Subseção I**

##### **Dos Loteamentos**

**Art. 33** – Os projetos de loteamento, devem atender aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas ao sistema de circulação à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 40% (quarenta por cento) da gleba a ser loteada, da qual 5% (cinco por cento) no mínimo, será destinada à implantação de equipamentos comunitários e 10% (dez por cento), no mínimo, às áreas verdes destinadas a espaços livres de uso público;

II – As áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados no Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos;

III – As vias do loteamento devem articular-se com a malha viária municipal e harmonizar-se com a topografia local;

IV – Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:

a) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;

b) rede de escoamento de águas pluviais;

c) sistema de abastecimento de água potável.

**Art. 34** – As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, deverão estar situados em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização;

**Parágrafo único:** Para os efeitos deste artigo, são considerados:

I – Equipamentos comunitários, os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde e lazer.

II – Espaços livres de uso público as áreas destinadas à praças e quadras esportivas.

**Art. 35** – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos e das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de, no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 36**– A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa “ non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo Único** – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 37** – O comprimento da quadra não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

**Art. 38** – Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

**Art. 39** – As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se dotadas de praças de retorno, com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

## **Subseção II**

### **Dos Desmembramentos**

**Art. 40** - Nos projetos de desmembramento a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 10% (dez por cento) de áreas livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

**Art. 41-** Aplicam-se ao desmembramento as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

**Art. 42 –** Toda a área resultante de desmembramento deve ter testada para via pública oficial.

## **Capítulo IV**

### **Das Disposições para Aprovação de Projetos de Parcelamento**

**Art. 43 –** Os projetos de loteamento e desmembramento do solo urbano localizados na área urbana da Vila de Itaúnas é precedido de licença ambiental, exame e anuência prévia do Estado e da aprovação do órgão competente do Município.

**Art. 44 –** Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal, em especial a, Lei 4.791 – Código Florestal e o Decreto n.º 24.643 Código de Águas.

## **Seção I**

### **Do Projeto de Loteamento**

**Art. 45 –** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se sua viabilidade técnica, solicitando à Prefeitura Municipal e ao Estado que defina as diretrizes para o uso do solo.

**§ 1º.** - Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao setor competente da Prefeitura Municipal planta do imóvel na escala 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5 e 5,00(cinco metros), acompanhada dos seguintes documentos:

**I -** A declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

**II -** Planta da situação da gleba a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

**III**– As divisas da gleba a ser loteada;

**IV** – A localização dos cursos d’água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas existentes;

**V** – A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

**VI** – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

**VII** - Linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e de sua faixas de domínio.

**§ 2º.** - A planta a que se refere o § 1º, deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA.

**Art. 46** – O setor competente da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:

**I** – As vias de circulação existente e ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade, relacionados com o loteamento pretendido que deverão ser respeitadas;

**II** – As faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas “ non aedificandi”

**III** – A localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

**IV** – A(s) zona(s) de uso predominante, com indicação de usos compatíveis.

**Parágrafo único** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

**Art. 47** – Após a indicação das diretrizes municipais a Prefeitura Municipal encaminhará o processo para fixação das diretrizes estaduais conforme estabelece os artigos 38, 39 e 40 da Lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1981.

**Art. 48** – Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará projeto instruído à Prefeitura Municipal, que efetuará o encaminhamento ao órgão estadual competente para expedição de Certificado de Exame e Anuência Prévia, acompanhado dos seguintes elementos:

**I** – Planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, e mais 01 (uma) cópia heliográfica, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e

Agronomia – CREA – ES, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos;

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;

**II** – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);

**III** – Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;

**IV** – Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

**V** – Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

**VI** – Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;

**VII** – Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

**VIII** – Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente, quando for o caso;

**IX** – Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

- d) a indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infra-estrutura e equipamentos urbanos.

**X** – Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 02 (dois) anos, constando de:

- a) localização das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;
- c) execução da pavimentação das vias de circulação;
- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação das redes de escoamento de águas pluviais;
- f) pavimentação das vias, quando for o caso;
- g) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

**XI** – Licença de localização expedida pelo órgão estadual de meio ambiente, quando for o caso;

**Art. 49** – Concedido a anuência prévia e cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o órgão competente municipal encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

**Art. 50** – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 51** – O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no 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.

**§ 1º** - O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

**§ 2º** - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, à critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 52** – 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. 53** – Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento é sujeita a nova aprovação do Município, através de pedido de substituição de projeto.

**Art. 54** – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

## **Seção II**

### **Do Projeto de Desmembramento**

**Art. 55** - Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições previstas para o loteamento, dispensada, no entanto, a documentação prevista no Art. 48 ,com exceção da planta do imóvel que deverá conter:

- a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- b) a indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) a indicação da divisão de lotes pretendida para a gleba.

## **Título IV**

### **Das Normas Construtivas**

#### **Capítulo I**

##### **Dos Requisitos Técnicos**

**Art. 56** – Toda e qualquer construção, reforma e demolição efetuadas a qualquer título no território da área urbana de Vila de Itaúnas é regulada pelo Código de Obras do Município de Conceição da Barra, observadas as normas complementares estabelecidas nesta Lei.

**Art. 57** – As áreas utilizadas para camping deverão contemplar serviços de infra- estrutura com instalações, no mínimo, de banheiros privativos por sexo e de área de lavanderia.

**Art. 58** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos serão obrigados a manter um tapete de grama de largura mínima igual a 1,50m( um metro e cinquenta centímetros), não podendo pavimentar os passeios em frente aos lotes de sua propriedade.

**Art. 59** - Os muros deverão ser mistos, com alvenaria até a altura máxima de 0,50m, restante em alambrado de madeira, fio, grade entre outros, desde que permita uma boa ventilação e iluminação.

**Parágrafo Único** - Quando se tratar de terreno não edificado será exigido cerca viva ou de madeira.

**Art. 60** . Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

**Art. 61** - As fundações das edificações deverão ser executadas de forma a não prejudicar os imóveis vizinhos e totalmente situadas dentro do respectivo lote.

## Seção I

### Das Fachadas , Marquises e Coberturas

**Art. 62** - A construção de marquise nas testadas das edificações construídas no alinhamento, não poderão exceder a largura máxima de 1,00m ( um metro ).

**Art. 63** - Nenhum de seus elementos, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 2,50m ( dois metros e cinquenta centímetros ) acima do passeio público.

**Art. 64** - As águas pluviais provenientes das coberturas e marquises serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o escoamento sobre lotes vizinhos ou logradouros.

## Seção II

### Dos Compartimentos

**Art. 65** - Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como, das instalações e equipamentos.

**Art. 66** - Os compartimentos deverão atender aos requisitos mínimos, quanto ao dimensionamento, iluminação, ventilação e impermeabilidade, constantes em Anexo V e VI desta Lei.

### Seção III

#### Áreas Livres de Iluminação e Ventilação

**Art. 67** - Todo compartimento da edificação deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

**Parágrafo Único** – O disposto neste artigo não se aplica a corredores e banheiros.

**Art. 68** - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta.

**Art. 69** - As reentrâncias destinadas à iluminação e ventilação deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações de até 02 (dois) pavimentos.

**Parágrafo Único** – As aberturas para iluminação e ventilação, quando localizadas de frente uma para outra numa mesma unidade, deverão distar entre si no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

### Seção IV

#### Os Vãos de Passagens e as Portas

**Art. 70** - Consideram-se espaços de circulação as escadas, rampas, os corredores e os vestibulos que poderão ter os seguintes usos:

**I** – Privativo – os que se destinam às unidades residenciais e a acesso aos compartimentos de uso secundário e eventual das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**II** – Coletivo – os que se destinam ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

**Art. 71** - O dimensionamento das portas deverá obedecer à altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e vão livre maior ou igual a:

**I** – 1,10m (um metro e dez centímetros) para porta principal do prédio;

**II** – 0,80m (oitenta centímetros) para portas de entrada social e de serviço e de cozinhas das unidades autônomas;

III – 0,70m (setenta centímetros) para portas de salas, gabinetes e dormitórios;

IV – 0,60 (sessenta centímetros) para portas internas secundárias e portas de banheiros.

## Seção V

### Dos Jiraus e dos Espaços de Circulação

**Art. 72** - Só será permitida a construção de jirau em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I – Não prejudique as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e se sirva destas condições para iluminá-lo e ventilá-lo de acordo com esta Lei, considerando-se jirau como um compartimento da edificação;

II – Ocupe área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;

III - Tenha altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e altura mínima de 3,00m (três metros) o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído.

**Art. 73** - Não será permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisões de qualquer espécie.

**Art. 74** - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

I - Privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II - Coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

## Seção VI

### Das Escadas e das Rampas

**Art. 75** - De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário às unidades

residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos, nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).

**Art. 76** - Os degraus das escadas deverão estar dispostos de forma a assegurar passagem, com altura livre de 2,00m (dois metros) respeitando, ainda, as seguintes dimensões quanto a altura “h” do espelho e largura “b” do piso:

I - Escada privativa restrita:  $h \leq 0,20\text{m}$  e  $b \geq 0,20\text{m}$ ;

II - Escada privativa:  $h \leq 0,19\text{m}$  e  $b \geq 0,25\text{m}$ ;

III - Escada coletiva:  $0,16\text{m} \leq h \leq 0,18\text{m}$  e b, dimensionada pela fórmula  $0,63\text{m} \leq (2h+b) \leq 0,64\text{m}$ .

**Parágrafo Único** - Quando em curva, a largura “b” do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância de:

I - 0,35m (trinta e cinco centímetros) se privativa restrita;

II - 0,50m (cinquenta centímetros) se privativa;

III - 0,70m (setenta centímetros) se coletiva.

**Art. 77** - Os patamares intermediários serão obrigatórios sempre que:

I - A escada vencer desnível superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) ;

II - Houver mudança de direção em escada coletiva.

**Parágrafo único** - Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - De 0,80m (oitenta centímetros), quando em escada privativa;

II - De  $(2h+b) n + b$ , sendo “n” um número inteiro, quando em escada coletiva sem mudança de direção;

III - Da largura da escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

**Art. 78** - As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,80m (oitenta centímetros) e 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, conforme as seguintes especificações:

I - Apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,10m ( um metro e dez centímetros);

II - De ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,10m (um metro e dez centímetros);

III - Intermediário quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

**Art. 79** - Para acesso de deficientes físicos às edificações de uso público deverão ser dotadas de rampa com inclinação máxima de 10% (dez por cento).

## **Título VI**

### **Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras**

#### **Capítulo I**

##### **Da Fiscalização**

**Art. 80** – A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

**Art. 81** – Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

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

**II** – Efetuar sempre que aprover as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

**III** – Comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;

**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.

## Capítulo II

### Da Notificação e Vistoria

**Art. 82** – Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

**Art. 83** - As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

**Parágrafo único.** O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

**Art. 84** – Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal do setor municipal competente.

**Art. 85** – A Prefeitura determinará “ex-offício” ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça de obstrução ou desvio de cursos d’água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

**Art. 86** – As vistorias serão feitas por Comissão designada pelo Executivo municipal.

**Parágrafo Único** . A Comissão procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

## Capítulo III

### Disposição Finais e Transitórias

**Art. 87** – O Plano de Ordenamento, terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

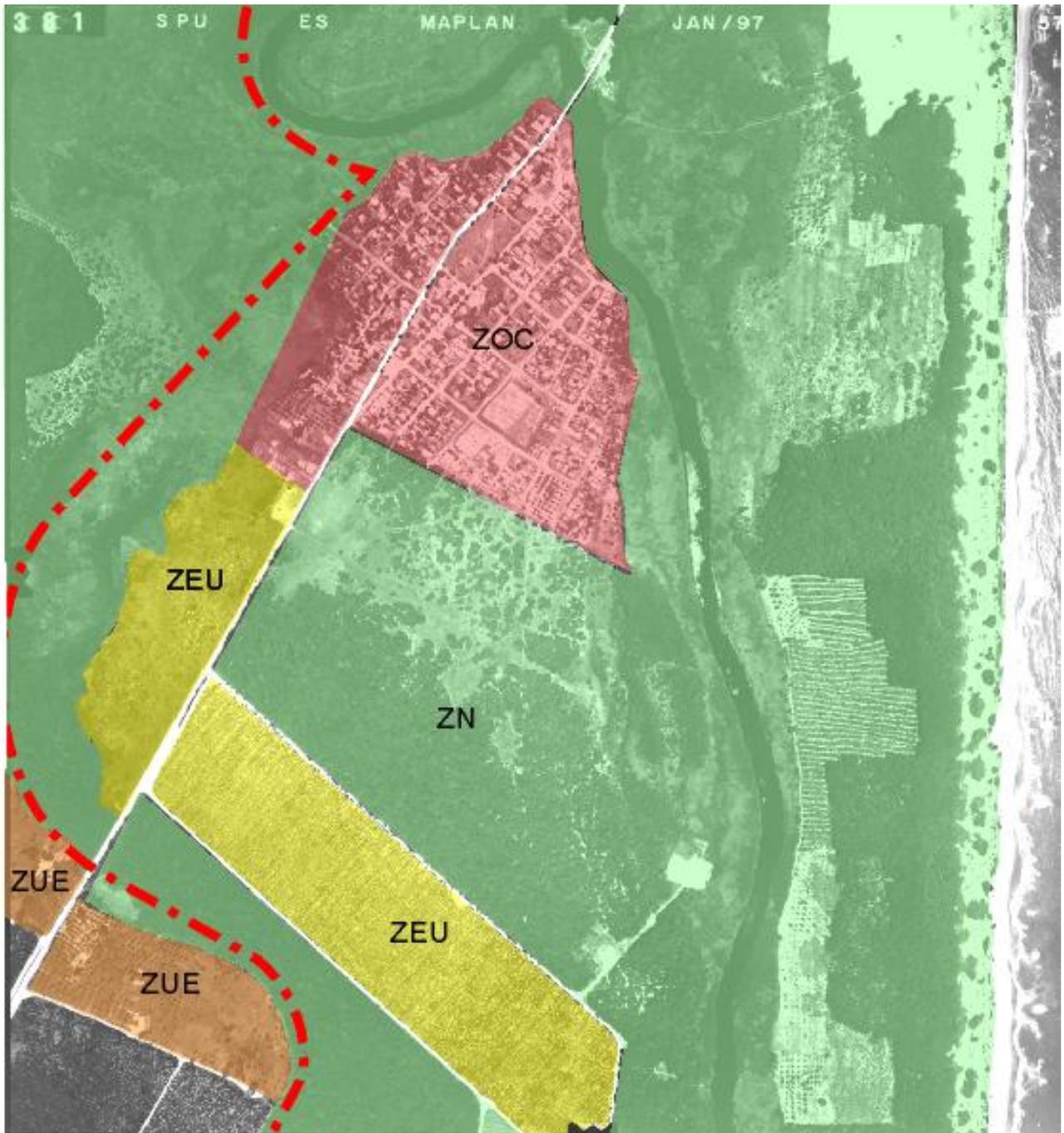
**Art. 88** – Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos, numerados de I a VI :

- I – Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano – Vila de Itaúnas;
- II – Anexo II – Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos;
- III – Anexo III – Listagem das Atividades de Uso Permitidas;
- IV – Anexo IV – Dimensionamento de Vagas de Estacionamento;

**V** – Anexo V - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Residenciais;

**VI** – Anexo VI - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Comerciais e de Serviços;

**Art. 89** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Legenda:

- - - Limite Perímetro Urbano do Distrito de Itaúnas
- Zona de Ocupação Consolidada
- Zona de Expansão Urbana
- Zona de Urbanização Específica
- Zona Natural

## Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano

### Plano de Ordenamento da Vila de Itaúnas

Data: Fevereiro / 2001



## Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbanístico

## Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos

Zonas	Usos Admitidos	Afastamentos Mínimos			Tx. de ocup. máxima	Coef. Aprov.	Taxa Perm.	Gabarito Máx.	Altura Máx.	Parcelamento	
		Frontal	Lateral (*) <sup>2</sup>	Fundos						Testada mín.	Área mín.
ZOC	Res. Unifamiliar Serviço local Comércio local Institucional local Ativ. Int. ambiental	Afast. Predom Face quadra (*) <sup>1</sup>	1,50m no caso de abertura para ventil.	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	10%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/ 2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZEU	Res. Unifamiliar Serv. Local Serv. Local. Especial Comércio Local Comércio Localiz. Esp. Institucional Local e de Localização Especial Institucional local e Loc. Especial Ativ. Int. ambiental	3,00m	1,50m no caso de abertura para ventilação	1,50m	20% para lotes de 800,00m <sup>2</sup> (*) <sup>4</sup>	0,25	10%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	20,00m	800,00m <sup>2</sup>
										12,00m	360,00m <sup>2</sup> p/ loteamento interesse social
ZUE	Todas as atividades listadas na ZEU	OBEDECE OS ÍNDICES URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A ZONA DE EXPANSÃO URBANA ( ZEU)									

(\*)<sup>1</sup> prevalece o afastamento predominante na face de quadra do respectivo imóvel, ou adota-se o afastamento de 3,00metros. Nos lotes de esquina o afastamento na testada de maior dimensão = 3,00metros.

(\*)<sup>2</sup> é facultada a soma dos afastamentos laterais em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação.

(\*)<sup>3</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida para o lote.

(\*)<sup>4</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 25% da área total de ocupação, quando se tratar de lotes de 800,00m<sup>2</sup>.

Nos lotes de 360,00m<sup>2</sup> prevalece os percentuais definidos para a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

## **Anexo III - Listagem das Atividades de Uso Permitidas**

### **Comércio de Âmbito Local :**

Mercearias  
Padarias  
Quitandas  
Açougues  
Farmácias, drogarias e perfumarias  
Papelerias, livrarias, jornais e revistas  
Butiques, ateliês, galerias de arte  
Bares, restaurantes, pizzarias  
Sorveterias, lanchonetes, docerias  
Joalheria, brinquedos e artigos fotográficos  
Artigos de armarinho, bijuteria  
Bicicletas, inclusive peças e acessórios  
Floriculturas, plantas e vasos ornamentais  
Discos , fitas e congêneres

### **Comércio de Localização Especial :**

Comércio de produtos alimentícios  
Artigos de uso pessoal (roupas, calçados)  
Artigos de uso doméstico  
Peixarias, mercados  
Casas de ferragens e material construção

### **Serviço de Âmbito Local :**

Albergue  
Barbeiro  
Salão de beleza  
Alfaiate, costureira  
Sapateiro, consultórios médicos e odontológicos  
Academia de ginástica  
Chaveiro  
Relojoaria  
Posto de telefonia, correios e telégrafos  
Manufaturas e artesanato  
Agência de passagens/ turismo , central de reservas  
Escritórios de profissionais liberais  
Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.

Casa lotérica  
Locadora de fita de vídeo cassete , vídeo games e similares  
Conserto de eletrodoméstico  
Imobiliária

**Serviço de Localização Especial :**

Laboratório  
Consertos de eletrodoméstico  
Casas lotéricas  
Oficinas mecânicas e borracharias  
Marcenaria, serralheria  
Camping  
Clínica veterinária  
Unidade de Saúde

**Institucional de Âmbito Local**

Associações comerciais e de serviços  
Associações comunitárias  
Posto policial  
Ensino seriado formal - Escolas infantis – creches  
Ensino seriado informal – curso livre – curso de informática  
Posto de saúde , entidades representativas ( PEI – SAPI )  
Igrejas  
Áreas de recreação e praças  
Posto de atendimento bancário

Institucional de Localização Especial  
Instalações esportivas- praças de esportes  
Clubes recreativos  
Bibliotecas  
Ensino Seriado Formal - Escolas de 1º e 2º grau

**Atividades de Interesse Ambiental**

Viveiro de mudas

## Anexo IV – Dimensionamento de Vagas de Estacionamento

<b>USOS</b>	<b>TIPOS</b>	<b>CONDIÇÕES</b>	<b>Nº DE VAGAS</b>
Residencial	Unifamiliar	Por unidade residencial	1 vaga
Comercio e serviços	Comércio varejista, e restaurante	P/ cada 50 m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga
Clubes e centro de eventos	-	P/cada 50m <sup>2</sup> de área construída coberta	1 vaga
Hospedagem	Pousadas e similares	Para cada quarto	1 vaga
Camping	-	10% da área de camping deverá ser destinada a estacionamento de veículos	-

## Anexo V - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos – Edificações Residenciais

Requisitos Mínimos	Compartimentos									
	Hall Vestíbulo	Sala / copa	Cozinha	Quarto	Banho Social	Área de serviço	Quarto Serviço	Depósito Serviço	Banho Serviço	Garagem
Menor dimensão	0,60	2,50	1,50	2,50	1,20	1,00	2,00	1,60	0,80	2,50
Área mínima	1,00	10,00	4,50	9,00	3,00	2,00	5,00	3,20	1,80	11,25
Illum. E Vent. Mínima	-	1/6	1/8	1/6	1/8	1/8	1/6	1/8	1/8	1/20
Pé-direito Mínimo	2,40	2,70	2,40	2,70	2,40	2,40	2,70	2,70	2,40	2,30
Profundidade Máxima	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito
Revestimento Parede	-	-	Imper. Até 1,50m	-	Imper. Até 1,50m	Imper. Até 1,50m	-	-	Imper. Até 1,50m	-
Revestimento Piso	-	-	Impermeável	-	Impermeável	Impermeável	-	-	Impermeável	Impermeável
Observações	*5	-	*6 e 6.1	-	*7	-	-	-	-	*8

### \*OBSERVAÇÕES:

- 1- O requisito iluminação e ventilação mínima refere-se a relação entre a área da respectiva abertura e a área do piso.
- 2- Todas as dimensões são expressas em metros e as áreas em metros quadrados
- 3- Se as aberturas de iluminação/ventilação derem para varandas ou áreas de serviço (áreas cobertas), com profundidade superior a 1,00m (um metro) os percentuais de iluminação/ventilação passarão de 1/6 para 1/4 e 1/8 para 1/6 da área do piso.
- 4- A profundidade máxima de área coberta para iluminação/ventilação será de 3,00m (três metros) e o comprimento total, medido perpendicularmente ao vão, não deverá exceder a três vezes o pé-direito do respectivo comprimento.
- 5- É tolerada a iluminação e ventilação zenital.
- 6- A copa e cozinha deverão comunicar-se entre si.
- 6.1- É tolerada iluminação e ventilação através da área de serviço, desde que esta não exceda a 3,00m (três metros) de profundidade.
- 7- Não poderá comunicar-se diretamente com cozinhas, copas ou salas de refeições.
- 8- A vaga mínima de garagem, para automóveis e utilitários deverá Ter comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e largura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros)
- 9- **Estes parâmetros poderão ser alterados** quando se tratar de casas populares, sendo assim permitidos: sala e copa 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) , cozinha 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) , quarto 7,00 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e banho social 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

## Anexo VI – Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Comerciais e de Serviços

Requisitos mínimos	Compartimentos						
	Ante-Sala	Sala	Sanitário	Cozinha	Loja	Sobreloja	Garagem
a) menor dimensão	1,80	2,40	0,90	0,90	3,00	3,00	2,50
b) área mínima	4,00	10,00	1,50	1,50	15,00	-	11,25
c) iluminação e ventilação mínima	-	1/6	-	-	1/8	1/8	1/20
d) pé direito mínimo	2,70	2,70	2,40	2,40	3,00	2,40	2,30
e) profundidade máxima	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	-
f) revestimento parede	-	-	Imper. até 1,50m	Imper. até 1,50m	-	-	-
g) revestimento piso	-	-	Impermeável	Impermeável	-	-	-
OBSERVAÇÕES		-	*3	-	*4	-	-

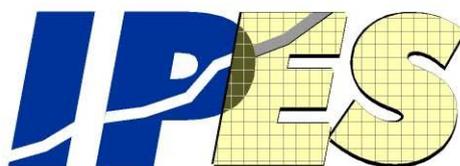
### OBSERVAÇÕES:

- 1- O requisito iluminação e ventilação mínima refere-se à relação entre a área da respectiva abertura e a área do piso.
- 2- Todas as dimensões são expressas em metros e as áreas em metros quadrados.
- 3- Toda unidade Comercial poderá possuir sanitários, conforme o disposto nesta lei.
- 4- Quando houver previsão de jirau no interior da loja, o pé- direito mínimo será de 4,70m ( quatro metros e setenta centímetros )
- 5- A vaga mínima de garagem para automóveis e utilitários deverá ter comprimento de 4,50m ( quatro metros e cinquenta centímetros ) e largura de 2,30m ( dois metros e trinta centímetros ); para caminhões até 6 ( seis ) toneladas, a vaga mínima é de 11,00m ( onze metros ) de comprimento e de 3,50m ( três metros e cinquenta centímetros ) de largura; e para ônibus, a vaga mínima é de 13,00m ( treze metros ) de comprimento e de 3,20m ( três metros e vinte centímetros ) de largura.



Governo da Gente

SECRETARIA DE ESTADO  
DO PLANEJAMENTO



INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO  
DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES

---

Tel/Fax: (0xx27) 324.3888  
<http://www.ipes.es.gov.br>  
e-mail: [gprm@ipes.es.gov.br](mailto:gprm@ipes.es.gov.br)

Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 2.524  
Jesus de Nazareth - Vitória-ES  
Cep. 29052-015

---

