



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAMARA MUNICIPAL DA SERRA
PROTOCOLO

PROCESSO N.º 631/98

DATA 22 / 07 / 98

SUMÁRIO

[Assinatura]
FUNCIONÁRIO

PUBLICADA NO
DIÁRIO OFICIAL

DE Dei em

24-7-98 - Hermes

PUBLICADA NO
DIÁRIO OFICIAL

DE Anexas em

07-8-98 - Hermes

PLANO DIRETOR URBANO
DA SERRA

LEI N.º 2100/98



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TÍTULO I - DO PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I - Das Disposições GeraisArt.1

CAPÍTULO II - Do Conselho Municipal de Política UrbanaArt.5

TÍTULO II - DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO I - Disposições Gerais..... Art.8

CAPÍTULO II - Da Revisão do Plano Diretor UrbanoArt.11

CAPÍTULO III - Do Planejamento e da Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo

Seção I - Disposições GeraisArt.18

Seção II - Dos Setores de Planejamento.....Art.19

Seção III - Do Zoneamento Urbanístico

SubSeção I - Disposições Gerais..... Art.26

SubSeção II - Das Categorias de Uso..... Art.27

SubSeção III - Das Zonas de Uso..... Art.39

SubSeção IV - Do Controle Urbanístico..... Art.54

CAPÍTULO IV - Dos Condomínios por Unidades Autônomas.Art.77

CAPÍTULO V - Do Relatório de Impacto Urbano..... Art.86

CAPÍTULO VI - Das Edificações de Interesse de Preservação..... Art.90

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais.Art.96

CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento e Desmembramento.....Art.101

Seção Única - Do Sistema Viário..... Art.113



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO III - Dos Modelos de ParcelamentoArt.117

CAPÍTULO IV - Do Processo de Aprovação

Seção I – Disposições Gerais Art.123

Seção II - Dos Loteamentos

Subseção I - Das Diretrizes Urbanísticas Art.125

Subseção II - Da Aprovação Art.129

Seção III - Do DesmembramentoArt.142

Seção IV - Do Processo de Aprovação de Fracionamento Art.148

Seção V - Dos Loteamentos Destinados a Conjuntos Habitacionais de Interesse SocialArt.150

CAPÍTULO V - Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras

Seção I - Da Fiscalização..... Art.154

Seção II - Da Notificação e Vistoria Art.156

Seção III - do Alvará de Conclusão de Obras Art.161

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.Art.161

ANEXOS

ANEXO 1 - Mapa dos Setores de Planejamento

ANEXO 2 - Mapa do Zoneamento Urbanístico

ANEXO 3 - Classificação das Atividades por Categoria de Uso

ANEXO 4 - Tabela de Índices Urbanísticos

ANEXO 5 - Tabela para o Cálculo de Áreas para Guarda e Estacionamento de Veículos, e Carga e Descarga de Mercadorias



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 6 - Mapa da Zona de Proteção do Aeroporto Eurico Sales

ANEXO 7 - Sistema Viário Básico – Classificação Funcional

ANEXO 8 - Critérios para Dimensionamento de Equipamentos Comunitários

ANEXO 9 - Características Geométricas e Físicas da Rede Viária Básica

ANEXO 10 - Seções Transversais Típicas de Vias Urbanas

ANEXO 11 - Raios de Curvatura nas Interseções

ANEXO 12 - Locação das Árvores nas Vias

ANEXO 13 - Detalhes dos Passeios

ANEXO 14 - Detalhe de Meio-Fio e Sargeta



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI N.º 2100

**DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO
URBANO DO MUNICÍPIO DA
SERRA, INSTITUI O PLANO
DIRETOR URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DO PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O planejamento urbano do município da Serra terá por finalidade promover a ordenação do uso do solo, com base nas condições físico-ambientais e sócio-econômicas locais, visando sempre a melhoria da qualidade de vida da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 2º. O município da Serra, respeitado seu peculiar interesse, atenderá ao planejamento, à organização e à execução das funções públicas de interesse comum da Região Metropolitana da Grande Vitória, visando unir espaços na promoção do desenvolvimento urbano do Município e à sua integração regional, mediante:

I - o planejamento integrado do desenvolvimento urbano;

II - a homogeneidade e complementaridade das respectivas legislações municipais, em especial quanto ao:

a) uso e parcelamento do solo;

b) equipamentos urbanos;

c) proteção ambiental e paisagística, e preservação do patrimônio histórico.

Art. 3º. O Plano Diretor Urbano é o instrumento da política municipal de desenvolvimento e integra o processo contínuo de planejamento urbano do Município, tendo como princípios fundamentais as funções sociais da cidade e a função social da propriedade.

Art. 4º. No processo de planejamento urbano municipal 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.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 5º. Fica instituído o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com atribuições de analisar e de propor medidas para concretização da política urbana, bem como, verificar a execução das diretrizes do Plano Diretor Urbano - PDU.

Parágrafo único - As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana -CMPU, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

Art. 6º. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, presidido pelo Secretário Municipal de Planejamento, é composto de 17 (dezessete) membros, designados pelo Prefeito Municipal, observada a seguinte composição:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - Pela Administração Municipal:

- a) Secretaria Municipal de Planejamento;
- b) Secretaria Municipal de Obras;
- c) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- d) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- e) Procuradoria Geral do Município.

II – Pelo Legislativo Municipal:

- a) – 02 (dois) Vereadores.

III - Pelas Concessionárias de Serviços Públicos:

- a) a empresa responsável pelo serviço de abastecimento de água e de esgotamento sanitário;
- b) a empresa responsável pelo fornecimento de energia elétrica,
- c) a empresa responsável pelo sistema de telefonia.

IV - Pelas Administrações Estadual e Federal:

- a) Instituto Jones Santos Neves - IJSN;
- b) Universidade Federal do Espírito Santo - UFES.

V - Pelas Entidades Privadas:

- a) Federação das Associações de Moradores do Município da Serra - FAMS;
- b) Associação dos Empresários da Serra - ASES;
- c) Associação Comercial da Serra.

§ 1º. A representação dos órgãos públicos e entidades privadas se dará com a indicação de 1 (um) membro titular e respectivo suplente, com exceção da Secretaria Municipal de Planejamento e da Federação das Associações de Moradores da Serra que terão, cada uma, 2 (dois) membros titulares e respectivos suplentes.

§ 2º. A organização e as normas de funcionamento do Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU serão regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º. Compete ao C MPU:

- I - orientar a aplicação da legislação municipal atinente ao desenvolvimento urbano;
- II - assessorar na formulação de projetos de lei e decretos oriundos do Poder Executivo, necessários à atualização e complementação do PDU;
- III - formular as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município;
- IV - opinar, quando solicitado, sobre qualquer matéria atinente ao desenvolvimento urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - orientar a compatibilização das atividades do planejamento municipal, relativamente ao PDU, com a execução orçamentária, anual e plurianual;

VI - fomentar a integração das atividades do planejamento urbano municipal atinentes ao desenvolvimento estadual e regional, em especial, quanto à execução das funções públicas de interesse comum da Região Metropolitana da Grande Vitória;

VII - acompanhar a execução das atividades do planejamento urbano relativamente ao PDU, em especial, quando do estabelecimento, atualização permanente e revisão periódica quanto:

a) a ordenação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano;

b) prioridades para a ação governamental.

VIII - desempenhar as funções de órgão de assessoramento, na promoção e coordenação da ação governamental atinente ao desenvolvimento urbano;

IX - 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;

X - elaborar seu Regimento Interno e exercer outras atribuições que lhe venham a ser atribuídas.

TÍTULO II
DO PLANO DIRETOR URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. Fica instituído o Plano Diretor Urbano - PDU, do Município da Serra, cuja implantação será procedida na forma desta Lei.

Art. 9º. O Plano Diretor tem como objetivos:

I - estabelecer a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, compatibilizando-a com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível;

II - propiciar melhores condições de acesso à habitação, ao trabalho, aos transportes coletivos e aos equipamentos e serviços urbanos, para conjunto da população;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

III - controlar a ocupação e o uso do solo no Município, com vistas a racionalizar a utilização da infra-estrutura urbana, proteger áreas e edificações de interesse ambiental, histórico e cultural e promover maior conforto e qualidade do espaço da cidade;

IV - propiciar a participação comunitária, através de mecanismos institucionais, no que diz respeito ao planejamento urbano e à fiscalização de sua execução;

V - promover a justa distribuição do custo e dos benefícios decorrentes do investimento público.

Art. 10. Considera-se como partes integrantes desta Lei, as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de 01 (um) a 14 (quatorze) com o seguinte conteúdo:

a) Anexo 1 - Mapa dos Setores de Planejamento

b) Anexo 2 - Mapa do Zoneamento Urbanístico

c) Anexo 3 - Classificação das Atividades por Categoria de Uso

d) Anexo 4 - Tabela de Índices Urbanísticos

4.1 - Zona Residencial 1 (ZR1)

4.2 - Zona Residencial 2 (ZR2)

4.3 - Zona Residencial 3 (ZR3)

4.4 - Zona Residencial 4 (ZR4)

4.5 - Zona Residencial 5 (ZR5)

4.6 - Zona Residencial Especial 1 (ZRE1)

4.6.1 - Zona Residencial Especial 1-01 (ZRE1-01)

4.6.2 - Zona Residencial Especial 1-02 (ZRE1-02)

4.6.3 - Zona Residencial Especial 1-03 (ZRE1-03)

4.6.4 - Zona Residencial Especial 1-04 (ZRE1-04)

4.7 - Zona Residencial Especial 2 (ZRE2)

4.8 - Zona de Usos Diversos 1 (ZUD1)

4.9 - Zona de Usos Diversos 2 (ZUD2)

4.10 - Zona Industrial (ZI)

4.11 - Zona Especial (ZE)

e) Anexo 5 - Tabela para o Cálculo de Áreas para Guarda e Estacionamento de Veículos, e Carga e Descarga de Mercadorias

f) Anexo 6 - Mapa da Zona de Proteção do Aeroporto Eurico Sales

g) Anexo 7 - Sistema Viário Básico - Classificação Funcional



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- h) Anexo 8 - Critérios para Dimensionamento de Equipamentos Comunitários
- i) Anexo 9 - Características Geométricas e Físicas da Rede Viária Básica
- j) Anexo 10 - Seções Transversais Típicas de Vias Urbanas
- k) Anexo 11 - Raios de Curvatura nas Interseções
- l) Anexo 12 - Locação das Árvores nas Vias
- m) Anexo 13 - Detalhes dos Passeios
- n) Anexo 14 - Detalhe de Meio-Fio e Sargeta

CAPÍTULO II
DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 11. O Plano Diretor Urbano - PDU terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

Art. 12. O Plano Diretor Urbano poderá ser alterado, mediante revisão, sempre que se fizer necessário, por proposta do Conselho Municipal de Política Urbana ou do Executivo Municipal.

Art. 13. Ressalvado o disposto nos artigos 14 e 15, desta Lei, as revisões atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano far-se-ão mediante lei.

Art. 14. Far-se-ão mediante Decreto do Executivo Municipal as seguintes revisões:

I - a definição de empreendimentos de impacto (art. 87);

II - a indicação dos locais onde as vagas de estacionamento poderão ocupar a área correspondente ao afastamento de frente (art. 65 e parágrafo único);

III - alteração do afastamento nas hipóteses do art. 67, parágrafo único;

IV - alteração dos limites das Zonas de Intervenção Pública Prioritária (Anexo 1);

V - a regulamentação dos setores de planejamento (Anexo 1);

VI - a inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso, constantes do Anexo 3;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente (art. 46);

VIII - a regulamentação da Zona Especial (art. 53).

Art. 15. Far-se-á mediante Resolução do Conselho Municipal de Política Urbana, homologada por ato do Executivo Municipal, as seguintes revisões:

I - os ajustes dos limites das Zonas de Uso (art. 40 e § 1º. e § 2º.);

II - a alteração do valor e do local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos (art. 71);

III - a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação (art. 91).

Art. 16. Não são consideradas revisões do Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Política Urbana, homologadas por ato do Executivo Municipal, que tenham por objeto:

I - o estabelecimento de normas de execução complementares às desta Lei e de sua regulamentação;

II - aprovação de programas e projetos governamentais;

III - os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana, a teor desta Lei e de sua regulamentação, que não estejam referidos nos incisos anteriores e nos artigos 13 e 14, desta Lei.

IV - os condicionantes urbanísticos e ambientais para implantação de uso tolerado (art. 35, parágrafo único);

V - o enquadramento das atividades já existentes antes da vigência desta Lei como de uso tolerado ou permitido (art. 174 e 175).

Art. 17. As revisões do Plano Diretor Urbano do Município da Serra (PDU - Serra) não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

CAPÍTULO III

DO PLANEJAMENTO E DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 18. O planejamento e a ordenação do uso e da ocupação do solo se fará com o estabelecimento dos Setores de Planejamento e do Zoneamento Urbanístico que observarão o princípio da função social da propriedade, com a subordinação do uso e da ocupação do solo ao interesse coletivo, e indicarão:

- a) o condicionamento da ocupação do solo através de índices de controle urbanístico das edificações;
- b) o controle da distribuição e implantação das atividades na cidade;
- c) as áreas de preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;
- c) as áreas objeto de programas de regularização fundiária e das edificações, e os programas de urbanização específica.

SEÇÃO II
DOS SETORES DE PLANEJAMENTO

Art. 19. Os Setores de Planejamento compreendem a divisão do espaço urbano, objetivando possibilitar a vinculação das políticas urbanas às normas de uso e ocupação do solo, com vistas à uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização.

Art. 20. Ficam estabelecidos os seguintes Setores de Planejamento, cuja delimitação é a constante do Anexo 1, desta Lei:

- I - Setor de Intervenção Pública Prioritária - SIP;
- II - Setor Histórico - SH;
- III - Setor de Proteção Ambiental - SPA;
- IV - Setor de Proteção Paisagística - SPP
- V - Setor de Desenvolvimento Estratégico - SDE.

Art. 21. O Setor de Intervenção Pública Prioritária compreende as áreas onde serão desenvolvidos, prioritariamente, os programas de urbanização específica, os programas de regularização fundiária e as edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único - Lei Municipal específica disporá sobre os programas de regularização e urbanização de que trata o **caput** deste artigo, a serem desenvolvidos nas áreas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares.

Art. 22. O Setor Histórico - SH compreende as áreas do entorno das edificações do patrimônio histórico de interesse de preservação e de valorização do ambiente urbano.

Parágrafo único. Para o Setor Histórico foram estabelecidos índices urbanísticos específicos, com vistas a resguardar a tipologia e a visibilidade das edificações do patrimônio histórico de interesse de preservação.

Art. 23. O Setor de Proteção Ambiental - SPA compreende as áreas naturais objetos de planos, programas, projetos e ações, com vistas à preservação, conservação, proteção, defesa, recuperação e controles ambientais.

Parágrafo único. Para o desenvolvimento dos planos, projetos e ações que se refere o **caput** deste artigo, deverão ser consideradas as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei.

Art. 24. O Setor de Proteção Paisagística - SPP compreende as áreas com atributos cênicos naturais com características relevantes, objeto de planos, programas, projetos e ações que visem a proteção, valorização e recuperação da qualidade visual.

Parágrafo único. As obras destinadas ao desenvolvimento e aproveitamento do potencial turístico e de lazer a serem realizadas em áreas integrantes do Setor de Proteção Paisagística, deverão ter os respectivos projetos apreciados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 25. O Setor de Desenvolvimento Estratégico - SDE compreende as áreas que por sua localização ou vocação natural, são indicadas para a implantação de projetos especiais de desenvolvimento econômico.

SEÇÃO III
DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO
SUBSEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 26. O zoneamento urbanístico estabelece as categorias de uso e respectivas zonas, em função das quais são estabelecidos os diversos índices de controle da ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SUBSEÇÃO II
DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 27. As categorias de uso agrupam as atividades urbanas, subdivididas segundo as características operacionais e os graus de especialização e atendimento, de acordo com Anexo 3.

Art. 28. Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I - uso residencial;
- II - uso comercial;
- III - uso de serviço;
- IV - uso misto;
- V - uso industrial.

Art. 29. O uso residencial compreende a utilização de edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 30. Os usos comercial e de serviço compreendem a utilização das edificações com as atividades de comércio e prestação de serviço, que em razão das suas características são consideradas como local, de bairro, principal e especial.

Parágrafo único. Considera-se como:

- I - Local - atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas residenciais, que não causam incômodos significativos à vizinhança ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para 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, não compatíveis com o uso residencial, e que atraem tráfego pesado e intenso, e são potencialmente geradoras de impacto urbano e ambiental na zona de sua implantação;
- 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, com implantação restrita às Zonas de Usos Diversos e Zonas Industriais.

Art. 31. O uso misto compreende a utilização de edificações com o uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, e com o uso não residencial no pavimento térreo.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 32. O uso industrial compreende a utilização de edificações com atividades que utilizam processos produtivos e que devido ao potencial poluidor e ao porte do empreendimento classificam-se em:

I- Indústrias tipo a - Ia

II- Indústrias tipo b - Ib

III- Indústrias tipo c - Ic

IV- Indústrias especial - Ie

§1º. As Indústrias tipo a e tipo b - Ia e Ib - são aquelas de baixo e de médio potencial poluidor, compatíveis com o uso residencial e o de comércio e serviço, e implantadas em edificações de pequeno e médio porte.

§2º. As Indústrias tipo c - Ic - são aquelas de alto potencial poluidor, não compatíveis com o uso residencial, e implantadas em edificações de pequeno, médio e grande porte.

§3º. As Indústrias especiais - Ie - são aquelas restritas às zonas industriais, e implantadas em edificações de pequeno, médio e grande porte.

Art. 33. O agrupamento das atividades urbanas, segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida nesta Subseção, é o constante do Anexo 3.

§ 1º. As atividades que não constam do Anexo 3 deverão ser enquadradas nas respectivas categorias de uso definidas nesta Subseção, mediante proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, e, no caso de indústrias, à critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º. Para a aprovação do projeto de construção da edificação deverá ser indicada a classificação de usos referida no artigo 28 desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à zona de uso de sua localização, pela Secretaria Municipal de Planejamento e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 34. Quanto à qualidade da ocupação do solo os usos podem ser considerados permitidos, tolerados e proibidos.

§ 1º. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona de uso de sua implantação.

§ 2º. O uso tolerado compreende as atividades que não comprometem de modo relevante a zona de uso onde se localizam.

§ 3º. O uso proibido compreende as atividades que apresentam total incompatibilidade com a zona de uso de sua implantação.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 35. A aprovação municipal, para a implantação das atividades consideradas como de uso tolerado deverá atender condições específicas, à critério do Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. As condições específicas referidas neste artigo deverão considerar, especialmente, os seguintes aspectos:

- I - adequação à zona de uso de implantação da atividade;
- II - efeitos poluidores e de contaminação e degradação do meio ambiente;
- III - ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação ao tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

Art. 36. Ficam vedadas as seguintes situações:

- I - construção de edificação para implantação de atividades consideradas como de uso proibido na zona de uso de localização da edificação;
- II - mudança de destinação do uso da edificação para implantação de atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso de localização da edificação;
- III - realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas à implantação de atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de localização da edificação, as quais impliquem no aumento do exercício da atividade considerada como de uso proibido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ou de obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho, ou destinadas às atividades de lazer e recreação.
- IV - implantação de atividades consideradas de natureza perigosa pela Resolução nº 04, de 09 de outubro de 1995, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, situadas na Área de Segurança Aeroportuária - ASA, definidas pela resolução citada;
- V - implantação de postos de abastecimento de veículos em um raio de distância inferior a 300,00m (trezentos metros) de escolas, creches e hospitais, bem como a situação inversa.

Art. 37. A indicação das categorias de uso como permitido ou tolerado, segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação, é a constante do Anexo 4.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação do Anexo 4, serão consideradas como de uso proibido as categorias de uso que ali não estejam indicadas como de uso permitido ou tolerado.

Art. 38. A implantação de atividades, consideradas como potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie, deverá ser previamente analisada pelo órgão municipal competente, para efeito de concessão do respectivo Alvará de Licença.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SUBSEÇÃO III
DAS ZONAS DE USO

Art. 39. Para efeito desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso, cuja localização e limites são os constantes do Anexo 2:

- I - Zonas Residenciais;
- II - Zonas de Usos Diversos;
- III - Zona Industrial;
- IV - Zonas Naturais;
- V - Zona Especial.

Art. 40. Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento com vistas a:

- I - maior precisão de limites;
- II - obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração em razão de:
 - a) ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes;
 - b) divisas de imóveis;
 - c) sistema viário.

§ 1º. Os ajustes de limites a que se refere o **caput** deste artigo serão procedidos por proposta do C MPU, homologada por ato do Executivo Municipal.

§ 2º. No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas, este será definido pelo eixo da via.

§ 3º. Quando o limite das zonas não for uma via de circulação, deverá ser considerada como este limite a divisa do lote oposta à sua divisa de frente para a via considerada na determinação da zona.

Art. 41. 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.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 42. As Zonas Residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial e foram classificadas em função da densidade populacional, intensidade de uso e característica de ocupação do solo, em:

- I - Zona Residencial 1 (ZR1);
- II - Zona Residencial 2 (ZR2);
- III - Zona Residencial 3 (ZR3);
- IV - Zona Residencial 4 (ZR4);
- V - Zona Residencial 5 (ZR5);
- VI - Zona Residencial Especial 1 (ZRE1);
- VII - Zona Residencial Especial 2 (ZRE2).

Art. 43. As Zonas de Usos Diversos caracterizam-se como áreas onde concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços, e foram classificadas em:

- I - Zonas de Usos Diversos 1 (ZUD1);
- II - Zonas de Usos Diversos 2 (ZUD2).

Art. 44. A Zona Industrial compreende as áreas onde são implantadas, predominantemente, as atividades industriais.

Art. 45. As Zonas Naturais caracterizam-se como as áreas cuja ordenação do uso do solo se especifica mediante os seguintes critérios:

- I - preservação de amostras dos diversos ecossistemas naturais do Município;
- II - importância ecológica e grau de fragilidade de determinados ecossistemas;
- III - proteção aos cursos d'água;
- IV - valor paisagístico, turístico e cultural;
- V - valor funcional;
- VI - proteção da biodiversidade e do patrimônio genético;
- VII - existência de instrumento legal de proteção.

Art. 46. O Município declarará de preservação permanente, mediante Decreto do Executivo Municipal, as áreas, florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

- a) atenuar a erosão das terras;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- b) formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e dutos;
- c) proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- d) asilar exemplares da fauna e da flora ameaçadas de extinção;
- e) manter o ambiente necessário à vida das populações tradicionais;
- f) assegurar condições de bem estar público;
- g) preservar os mananciais hídricos de superfície e subterrâneos.

Art. 47. As Zonas Naturais, para efeito desta Lei, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

I - Grau de Proteção 1 - **GP1** - As Áreas de Preservação Permanente estabelecidas nas:

- a) Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal;
- b) Resolução de nº 004, de 18 de setembro de 1985, de nº 10, de 01 de outubro de 1993, e de nº 29, de 07 de dezembro de 1994, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA ;
- c) Leis Estaduais de nº 4.030, de 23 de dezembro de 1987, de nº 4.119, de 22 de julho de 1988, e de nº 5.361/96 e respectivo Decreto de Regulamentação nº 4.124-N/97.

II - Grau de Proteção 2 - **GP2** - as áreas que pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas e botânicas formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, sendo destinadas à preservação e conservação.

III - Grau de Proteção 3 - **GP3** - As áreas que apresentam uma ou mais características com função de proteção, recuperação e melhoria de qualidade de vida e do meio ambiente, sendo destinadas a conservação, mantidas suas características funcionais.

Art. 48 . Ficam identificadas e declaradas no Grau de Proteção 1 - **GP1**, para efeito desta Lei, as seguintes Áreas de Preservação Permanente:

I - os fragmentos florestais de ecossistemas ameaçados ou degradados, independente do estágio sucessional;

II - os fragmentos de floresta natural primária ou em estágio avançado de regeneração;

III - as áreas, florestas e demais formas de vegetação existentes ao longo de qualquer curso d'água, desde o nível mais alto, em faixa marginal, cuja largura mínima será de:

- a) 30,00m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;
- b) 50,00m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00 (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;
- c) 100,00m (cem metros) para os cursos d'água que tenham mais de 50,00m (cinquenta metros), até 100,00m (cem metros) de largura.

IV - as áreas, florestas e demais formas de vegetação existentes 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) 30,00m (trinta metros) para os que estejam em áreas urbanas;
- b) 100,00m (cem metros) para os que estejam em áreas urbanas e se constituem em manancial de abastecimento de água potável;
- c) 100,00m (cem metros) para represas e hidroelétricas.

V - as margens de nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica, num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) de largura e a partir de sua margem, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia de drenagem contribuinte;

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

VII - os pousos de aves de arribação protegidas por convênios, acordos ou tratados assinados pelo Brasil com outras nações;

VIII - as restingas, em faixa mínima de 33,00m (trinta e três metros) a contar da linha de preamar máxima;

IX - os manguezais em toda a sua extensão, incluindo a faixa mínima de 30,00m (trinta metros) das áreas de apicum;

X - as dunas localizadas em terrenos quartzosos marinhos ao longo do cordão arenoso litorâneo;

XI - as áreas alagadas e alagáveis, e a vegetação típica existente nos fundos de vale e ao longo dos córregos.

Art. 49. Ficam identificadas e declaradas no Grau de Proteção 2 - **GP2**, para efeito desta Lei, as seguintes áreas com vocação de Unidade de Conservação e suas respectivas faixas de entorno:

I - a bacia hidrográfica da Lagoa de Carapebus;

II - a área de pedreira e a mata paludosa, localizadas na bacia do córrego Manguinhos, em Bicanga;

III - as Lagoas de Jacuném e Capuba;

IV - a restinga do Rio Reis Magos em Nova Almeida;

V - os remanescentes de Floresta Atlântica localizados na região de Caçaroca;

VI - o manguezal ao sul do Município, integrante da Baía de Vitória

VII - a restinga de Capuba, entre o loteamento Costa Bela e o bairro Potyguara, em Nova Almeida.

§ 1º. Considera-se Unidade de Conservação os espaços territoriais e seus componentes, inclusive águas jurisdicionais, de domínio público ou privado, legalmente instituídas ou reconhecidas pelo Poder Público, com objetivo e limites definidos, e com regime especial de administração, onde se aplicam as garantias de proteção.

§ 2º. As Unidades de Conservação serão circundadas por faixa, visando a proteção paisagística e estética, e a manutenção dos fluxos ecológicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º. A faixa de proteção, de bordadura variável, do entorno das Unidades de Conservação será estabelecida, caso a caso, pelo órgão municipal de Meio Ambiente, devendo contemplar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total da área protegida.

Art. 50. Ficam identificadas e declaradas no Grau de Proteção 3 - **GP3**, para efeito desta Lei, as seguintes áreas:

- I - as bordas de tabuleiros e seus respectivos taludes com declividade entre 30% (trinta por cento) e 100% (por cento), cobertos ou não com vegetação;
- II - as áreas de fundo de vale em toda a extensão do talvegue;
- III - as áreas de entorno dos complexos e centros industriais;
- IV - os cinturões ou as áreas verdes de loteamento e conjuntos habitacionais, quando não enquadrados em outras categorias;
- V - qualquer outra área, quando assim declarada pelo Poder Público.

§ 1º. Quando os cinturões ou as áreas verdes de loteamentos, conjuntos habitacionais, centros e complexos industriais estiverem localizados em Área de Preservação Permanente na forma da Lei, não poderão ser enquadradas em categoria diversa da de Preservação Permanente.

§ 2º. Não será permitida a exploração mineral do tipo classe II no entorno do Mestre Álvaro, em faixa compreendida pela Zona Residencial 1 - ZR1.

§ 3º. O licenciamento para exploração mineral na área urbana do Município fica sujeito à análise e aprovação de documentação exigida pelo órgão municipal de meio ambiente.

Art. 51. Os usos e ocupação a serem definidos em planos, programas e projetos específicos nas Zonas Naturais com Grau de Proteção 2 e 3 poderão ser considerados tolerados à critério do C MPU, após parecer prévio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo que:

- I - nas Zonas Naturais com Grau de Proteção 2, os usos e ocupação deverão ocorrer em conformidade com Plano de Manejo a ser estabelecido, para cada caso;
- II - nas Zonas Naturais com Grau de Proteção 3, os usos e ocupação deverão ocorrer somente em até 30% (trinta por cento) do total de sua área, observados ainda os condicionantes ambientais definidos nesta Lei.

Art. 52. A modificação não autorizada, a destruição, a desfiguração ou desvirtuamento da feição original, no todo ou em parte, das Zonas Naturais, sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

- I - interdição de atividade ou de utilização;
- II - obrigação de reparar os danos ambientais causados, restaurar o que for danificado, reconstruir o que for alterado ou desfigurado, conforme o caso;
- III - embargo da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único - A aplicação das penalidades, referidas neste artigo, será objeto de regulamentação do Executivo Municipal, sem prejuízo das demais penalidades estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 53. A Zona Especial compreende os espaços físicos cuja ordenação do uso e do parcelamento do solo se caracteriza pela implantação de programas e projetos específicos.

§ 1º. O Executivo Municipal, no prazo máximo de 180 dias, por proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, regulamentará a Zona Especial de que trata o **caput** deste artigo, observadas as disposições constantes desta Lei, em especial quanto:

I - às características locacionais, funcionais ou de ocupação que as especificam, especialmente as potencialidades de preservação ambiental e paisagística;

II - à indicação dos usos, índices urbanísticos e modelo de parcelamento do solo que nela poderão ser implantados.

§ 2º. O atendimento ao estabelecido nos incisos I e II, § 1º, deste artigo, deverá ser baseado em estudos e análise de todo o complexo natural existente na ZE, incluindo as áreas protegidas e as zonas tampão, realizadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

SUBSEÇÃO IV
DO CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 54. O controle urbanístico é realizado através do estabelecimento de índices que regulam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

Art. 55. Os índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei são os constantes dos Anexos 4.1 a 4.11 e compreendem:

I - quanto à intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) taxa de permeabilidade;
- d) gabarito;
- e) altura da edificação;
- f) altura máxima da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - quanto à implantação das edificações no terreno:

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

III - quanto à guarda e estacionamento de veículos, e carga e descarga de mercadorias:

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

IV - quanto ao parcelamento do solo:

- a) área mínima do lote;
- b) testada mínima do lote.

Art.56. Para efeitos desta Lei, os índices urbanísticos são definidos como a seguir:

I - coeficiente de aproveitamento é um fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área total de construção;

II - taxa de ocupação é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção de edificação e a área do lote;

III - taxa de permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno;

IV - gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação;

V - altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal da construção incluída a laje do pavimento de cobertura, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas dos pontos extremos dos alinhamentos;

VI - altura máxima da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da construção e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia;

VII - afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do terreno, de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;

VIII - afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno de sua acessão;

IX - afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno de sua acessão;

X - número de vagas para garagem ou estacionamento de veículos é o quantitativo estabelecido em função da área privativa ou de área computável no coeficiente de aproveitamento da edificação;

XI - área mínima para carga e descarga de mercadorias é o espaço reservado para tal fim, que determinadas categorias de uso deverão observar;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

XII - área e testada do lote estabelecem as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento, respectivamente.

Art. 57. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computadas as seguintes áreas:

I - dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos;

II - destinadas ao lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio nas edificações multifamiliares e de uso misto;

III - destinadas à guarda de veículos;

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

V - destinadas ao pavimento de cobertura para fim residencial, desde que a taxa de ocupação máxima seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do pavimento tipo e o afastamento de frente seja de 3,00m (três metros) da fachada principal;

VI - destinadas à central de gás e câmaras de transformação;

VII - destinadas à depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, nas edificações para uso industrial, serão computadas as seguintes áreas:

I - Área edificada - consideradas as áreas úteis das construções que se apresentarem cobertas;

II - Área industrial - consideradas as áreas ocupadas pelos equipamentos e insumos, embora não cobertas;

III - Área de pátio - consideradas as áreas pavimentadas e as destinadas à estocagem de matéria-prima ou produto acabado, desde que sejam superior a 10% (dez por cento) do total das áreas edificada e industrial;

Art. 58. No cálculo da taxa de permeabilidade poderão ser computadas:

I - a projeção do balcão das varandas, sacadas e balcões, desde que tenha, no máximo, 1,00 m (um metro) de largura;

II - a projeção dos beirais e platibandas;

III - os poços descobertos de ventilação e iluminação com área superior a 6,00 m² (seis metros quadrados) para as áreas fechadas, e, com qualquer dimensão, para as áreas abertas;

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 abrangida por este tipo de pavimentação.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 59. No cálculo do gabarito das edificações todos os pavimentos serão computados, com exceção do pavimento em subsolo, definido no artigo 64, desta Lei.

Parágrafo único - No caso de edificações que tenham fachada para mais de uma rua, considerar-se-á o gabarito correspondente a cada uma delas, de forma que a edificação venha a acompanhar o perfil natural do terreno.

Art. 60. A altura da edificação, para as construções situadas na ZR5/10, deverá observar o estudo de sombra para cada fachada distinta, tendo como parâmetros:

- a) os respectivos afastamentos da edificação;
- b) a posição do sol no inverno, às 16:00 horas (equinócio);
- c) a projeção da sombra na praia, considerando a distância medida entre o calçadão e a linha de preamar, de no máximo 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único - No cálculo da altura da edificação deverão ser considerados o telhado, a caixa de água e outros elementos construtivos componentes da edificação.

Art. 61. A altura máxima permitida para as edificações, em qualquer zona de uso, fica sujeita às normas estabelecidas na Lei Federal nº 7565/86, que estabelece o Código Brasileiro de Aeronáutica, e legislações correlatas.

Art. 62. No afastamento de frente poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

- I - marquises avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;
- II - balcões, varandas e sacadas avançando, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do segundo pavimento.

Art. 63. As áreas de afastamento de frente devem ficar livres de qualquer construção.

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

- I - piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;
- II - escadarias ou rampas de acesso, ocupando no máximo a metade do valor do afastamento;
- III - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público, respeitadas as exigências da legislação municipal quanto à ventilação e iluminação desse pavimento;
- IV - pérgulas com, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área vazada;
- V - central de gás;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VI - depósito de lixo, passadiços, guaritas e abrigos de portão ocupando área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

VII - construção de garagens, nas Zonas Residenciais, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente, comprovadamente, apresentarem declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 64. O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje de teto não se situar integralmente abaixo da cota mínima do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) relativamente à média aritmética dos níveis das extremidades do alinhamento com o logradouro público.

Art. 65. Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento de frente exigido para cada zona de uso.

Parágrafo único - Através de proposição do Conselho Municipal de Política Urbana e com base em estudos relativos ao sistema viário, poderão ser indicados:

- a) os locais onde as vagas para estacionamento de veículos, obrigatórias ou suplementares às exigidas para a edificação, poderão localizar-se no afastamento de frente;
- b) o percentual da testada do lote que poderá ser utilizada como acesso às vagas para o estacionamento de veículos.

Art. 66. Nos lotes de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público, ficando dispensados os afastamentos laterais até o terceiro pavimento, desde que sejam observadas as exigências quanto à iluminação e ventilação dos compartimentos estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art. 67. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado em algumas áreas através de Decreto, por proposta do Conselho Municipal de Política Urbana, em função de:

- I - existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido nesta Lei;
- II - melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;
- III - adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de conjuntos habitacionais já implantados.

Art. 68. As edificações com paredes cegas, sem abertura para ventilação e iluminação, deverão atender às exigências quanto aos afastamentos laterais e de fundos, constantes no Anexo 4.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 69. Quando os compartimentos da edificação, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar condicionado estiverem voltados para as fachadas laterais e de fundos, além das exigências quanto aos respectivos afastamentos constantes do Anexo 4, deverão respeitar as normas relativas à iluminação e ventilação estabelecidas pelo Código de Obras do Município.

Art. 70. Nos afastamento laterais, de fundos e de frente poderão avançar:

- I - abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;
- II - beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 71. O valor e o local de ocorrência dos afastamento de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal de Política Urbana, desde que fique mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

I - preservação de árvores de porte, no interior do imóvel, em especial daqueles imunes de corte, na forma do artigo 7º, do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1985;

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

Art. 72. O número de vagas de estacionamento de veículos, estabelecido para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do Anexo 5.

Art. 73. A critério do Conselho Municipal de Política Urbana, 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. 74. Quanto se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, destinadas às atividades enquadradas nas categorias de uso, comércio e serviço principal e especial, e industrial tipo c - Ic, e que implique no aumento de área vinculada à atividade, será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

Parágrafo único - As vagas para estacionamento de veículos de que trata este artigo poderão se localizar em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal, a critério do Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Municipal de Política Urbana que, conforme o caso, poderá exigir um número de vagas superior ao gerado pela área a ser acrescida com a reforma.

Art. 75. 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.

Parágrafo único - Excetua-se do disposto neste artigo as vagas destinadas à mesma unidade residencial, e as garagens que dispõem de sistema mecânico para estacionamento, sem prejuízo do comprimento mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

Art. 76. Nas edificações destinadas ao uso misto, residencial e de 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.

CAPÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 77. A instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme artigo 8, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida de acordo com esta Lei e sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

§ 1º. Os condomínios por unidades autônomas só poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com área máxima de:

- a) 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), para habitações multifamiliares;
- b) 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), para habitações unifamiliares.

Art. 78. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 79. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 80. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º. A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º. A Prefeitura Municipal, através do órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

I - previsão, no projeto, dos índices urbanísticos do terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, conforme Anexo 4, desta Lei;

II - cronograma de execução das obras relativas às edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 05 (cinco) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

Art. 81. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes do Anexo 4, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

II - quando em glebas ou lotes com área superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - quando em glebas ou lotes com área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

Art. 82. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes do Anexo 4, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum;

II - quando em glebas ou lotes com área de terreno superior a $10.000,00m^2$ (dez mil metros quadrados), o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do terreno.

Art. 83. Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas à equipamentos urbanos.

Art. 84. Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas, abranger áreas enquadradas nesta Lei como Zona Natural, estas não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas.

Parágrafo único – Quando se tratar de Zonas Naturais de Grau de Proteção 3, os usos e ocupação poderão ocorrer conforme o artigo 51 desta Lei..

Art. 85. A instituição de condomínio por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem da prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO V
DO RELATÓRIO DE IMPACTO URBANO

Art. 86. Dependerá de Relatório de Impacto Urbano - RIU, elaborado por profissionais legalmente habilitados, a aprovação de empreendimentos, públicos e privados, que quando instalados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou, ainda, tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou do espaço natural circundante.

Art. 87. São considerados empreendimentos de impacto, entre outros, a serem definidos por Decreto do Executivo.

I - os empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental e respectivo RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação ambiental federal, estadual ou municipal vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - qualquer obra de construção ou ampliação das vias arteriais e principais, existentes ou projetadas;

III - qualquer empreendimento para fins de comércio e serviço, com área computável no coeficiente de aproveitamento superior a $6.000,00\text{m}^2$ (seis mil metros quadrados) localizado nas Zonas Residenciais, e com área computável no coeficiente de aproveitamento, superior a $12.000,00\text{m}^2$ (doze mil metros quadrados), nas demais zonas de uso;

IV - loteamentos com área superior a $200.000,00\text{m}^2$ (quinhentos mil metros quadrados);

V - empreendimentos sob a forma de condomínios com mais de 300 (trezentas) unidades autônomas.

Art. 88. O Relatório de Impacto Urbano - RIU deverá conter análise dos impactos causados pelo empreendimento considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) sistema viário urbano e de transporte;
- b) infra-estrutura básica;
- c) meio ambiente natural;
- d) padrões de uso e ocupação do solo da vizinhança.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá exigir do interessado no empreendimento a adoção de medidas de modo a mitigar as consequências indesejáveis e a potencializar os possíveis efeitos positivos, além da implantação de melhorias públicas decorrentes da análise do RIU.

Art. 89. A aprovação dos empreendimentos sujeitos ao RIU está condicionada à prévia aprovação deste pelo poder público municipal.

CAPÍTULO VI

DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

Art. 90. Consideram-se edificações, obras e monumentos de interesse de preservação aquelas que se constituem em elementos representativos do patrimônio urbano do município da Serra, por seu valor histórico, cultural, social, funcional, técnico ou efetivo.

Art. 91. A identificação das edificações, obras e monumentos de interesse de preservação será feita, através de Resolução do C MPU, mediante os seguintes critérios:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- I - historicidade - relação da edificação com a história social local;
- II - caracterização arquitetônica - qualidade arquitetônica de determinado período histórico;
- III - situação atual - 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;

Art. 92. As edificações e obras de interesse de preservação, segundo o seu valor histórico, arquitetônico e de conservação, estão sujeitas as seguintes graus de proteção:

I - Preservação Integral Primária - **GP I**, para as edificações e obras que apresentam importância histórica e sócio-cultural, e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, devendo ser objeto de conservação total, externa e internamente, quando for o caso;

II - Preservação Integral Secundária - **GP II**, para as edificações e obras que por sua importância histórica e sócio-cultural, embora tenham sido descaracterizadas, devem ser objeto, na parte externa, de restauração total, ou de adaptação às atividades nelas desenvolvidas;

III - Preservação Ambiental - **GP III**, para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de preservação integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto em que estejam inseridas, sendo que na hipótese de seu perecimento a reconstrução não deverá descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de preservação integral, ficando sujeitas aos índices de controle urbanístico estabelecidos para o setor histórico onde se situa a edificação a ser reconstruída.

Art. 93. Ficam desde logo identificadas e declaradas como edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, pelo só efeito desta Lei, os seguintes imóveis:

- I - Conjunto Jesuítico dos Reis Magos, situado no distrito de Nova Almeida;
- II - Igreja de São João Batista, situada no distrito de Carapina;
- III - Casa de Fazenda do século XVIII, situada no distrito de Carapina;
- IV - Conjunto da Igreja de São José de Queimado, situada no distrito de Queimado;
- V - Igreja de Nossa Senhora da Conceição, situada na praça Barbosa Leão, distrito sede;
- VI - Edificação nº 276, situada na praça Barbosa Leão, distrito sede;
- VII - Edificação nº 22, situada na rua Cassiano Castelo, distrito sede;
- VIII - Edificação nº 76, situada na rua Floriano Peixoto, distrito sede;
- IX - Edificação nº 104, situada na praça João Miguel, distrito sede;
- X - Edificação nº 42, Centro Social da Serra, situada na praça Barbosa Leão, distrito sede;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- XI - Edificação, tipo sobrado, situada na praça João Miguel, esquina com a rua Major Pissara, distrito sede;
- XII - Edificação nº 29, situada na rua Cassiano Castelo, distrito sede;
- XIII - Edificação nº 105, situada na rua Cassiano Castelo, distrito sede;
- XIV - Edificação nº 210, situada na rua Floriano Peixoto, distrito sede;
- XV - Edificação nº 270, situada na rua Floriano Peixoto, distrito sede;
- XVI - Edificação situada entre os nºs 32 e 48, da rua Rômulo Castelo, distrito sede;
- XVII - Edificação nº 192, situada na av. Presidente Vargas, distrito sede;
- XVIII - Edificação da Estação Ferroviária de Calogi, distrito de Calogi.

Art.94. O projeto arquitetônico de restauração ou reforma das edificações identificadas de interesse de preservação deverá ser submetido, previamente, ao exame da Secretaria Municipal de Planejamento, para parecer técnico.

Art. 95. Não será permitida a utilização de perfis metálicos ou placas similares que encubram quaisquer elementos das fachadas das edificações identificadas como de interesse de preservação.

TÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 96. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, da legislação federal pertinente e das normas estaduais complementares.

Art. 97. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, definidas por Lei Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 98. O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento e desmembramento.

Art. 99. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 100. Considera-se desmembramento a subdivisão de 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 dos já existentes.

Art. 101. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e escoamento das águas;

II - terrenos aterrados com lixos ou materiais nocivos à saúde pública e ao meio ambiente, sem que tenham sido previamente saneados;

III - terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

V - terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;

VI - áreas de preservação permanente e reserva ecológica, definidas em legislação federal, estadual ou municipal;

VII - terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VIII - sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual ou municipal;

IX - várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa, enquanto não sejam tomadas as providências que permitam a sua utilização;

X - áreas de reserva legal estabelecidas no inciso II, do artigo 1º, da Lei Federal nº 7803, de 15 de julho de 1989;

XI - áreas de preservação especial definidas no § 7º, do art. 303, da Lei Orgânica Municipal.

Parágrafo único - As providências e correções exigidas nos incisos I, II, VII e IX deverão ser objeto de parecer técnico favorável dos órgãos estadual e municipal de proteção e conservação do meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA
LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 102. Os projetos de loteamento e desmembramento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o parcelamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

§ 1º. Considera-se loteamento destinado à urbanização específica aquele realizado com o objetivo de atender à implantação de programas de interesse social, assim definidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de menor renda.

§ 2º. Quando se tratar de plano destinado à urbanização específica de área já ocupada, o órgão municipal competente deverá estabelecer os padrões urbanísticos específicos para o caso.

Art. 103. A percentagem de áreas públicas destinada 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 espaços livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

§ 1º. Quando o percentual utilizado para as vias públicas for inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença existente deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público.

§ 2º. Quando a percentagem 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 qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Art. 104. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural.

Parágrafo único - A vegetação referida no **caput** deste artigo poderá ser total ou parcialmente suprimida para a implantação de projeto paisagístico devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, devendo estar incluída no projeto, obrigatoriamente, a vegetação natural de porte arbóreo, se houver.

Art. 105. Considera-se comunitários ou institucionais os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e correlatos.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 106. Considera-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 107. Considera-se espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Áreas de Preservação Permanente, Reserva Ecológica e Reserva Legal.

Art. 108. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 109. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "**non aedificandi**" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa "**non aedificandi**" de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) de cada lado, contados das margens, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º. As faixas "**non aedificandi**", referidas neste artigo, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público.

Art. 110. A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa "**non aedificandi**" destinada a equipamentos urbanos.

Art. 111. A execução do arruamento, pela abertura das vias de circulação e demais logradouros públicos, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas, estabelecidas nos Anexos de 9 a 14.

Art. 112. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

SEÇÃO ÚNICA
DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 113. O Sistema Viário Básico da Serra é o conjunto de vias hierarquizadas funcionalmente, que constitui o suporte físico da circulação urbana do território municipal, em articulação com o sistema viário regional, em especial o da Região Metropolitana da Grande Vitória.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único - Considera-se circulação urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e cargas no Sistema Viário Básico.

Art. 114. A hierarquia viária é considerada um fator determinante na localização do centro urbano principal, centros de bairros, zonas comerciais e de serviços, e é instituída com vistas a:

- I - induzir o crescimento da estrutura urbana de forma equilibrada;
- II - equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;
- III - otimizar os níveis de acessibilidade do Sistema Viário Básico.

Art. 115. O Sistema Viário Básico do Município obedecerá à seguinte classificação funcional:

- I - as vias arteriais são vias interurbanas que ligam duas cidades ou dois pólos de uma área conurbada, não sendo compatíveis com o uso intraurbano;
- II - as vias principais são vias intraurbanas importantes que conciliam o tráfego geral de passagem com o tráfego local e asseguram o cumprimento das seguintes funções: trânsito com fluidez, acessos e transporte coletivo.
- III - as vias coletoras são vias intraurbanas de segunda grandeza que realizam a coleta, o escoamento e a distribuição do tráfego de áreas homogêneas, e a alimentação de vias e corredores próximos.
- IV - as vias locais são vias intraurbanas de acesso direto às áreas residenciais, comerciais ou industriais.

§ 1º. A relação das vias municipais, funcionalmente classificadas, é o constante do Anexo 7, desta Lei.

§ 2º. A identificação e classificação funcional das novas vias serão estabelecidas por Decreto do Executivo Municipal, e a sua incorporação só se efetivará após a averbação em Cartório de Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do Decreto.

Art 116. As características geométricas e físicas da rede viária básica municipal, e as seções transversais típicas das vias urbanas estão estabelecidas nos Anexos 9 e 10, desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CAPÍTULO III
DOS MODELOS DE PARCELAMENTO

Art. 117. O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, deverá ser feito de acordo com os Modelos de Parcelamento, definidos neste Capítulo.

Art. 118. Os Modelos de Parcelamento (MP) estabelecem exigências quanto às dimensões mínimas dos lotes, à infra-estrutura básica mínima, à reserva de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, e ao sistema viário, e estão indicados, no Anexo 4, desta Lei, para cada zona de uso.

Art. 119. O Modelo de Parcelamento 1 (MP1), subdividido em MP1/01, MP1/02 e MP1/03 aplica-se às glebas a serem parceladas para edificação residencial, comércio e serviços e indústrias do tipo A, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) MP1/01 - área de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada de 10,00m (dez metros);
- b) MP1/02 - área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada de 12,00m (doze metros);
- c) MP1/03 - área de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada de 15,00m (quinze metros).

II - quanto à infra-estrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento do serviço de água;
- b) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento de energia elétrica;
- c) realização de obras para escoamento de águas pluviais;
- d) implantação de rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com tratamento antes da disposição final do efluente;

III - quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural;
- b) 5% (cinco por cento) para as áreas livres de uso público, mantida a vegetação natural.

IV - quanto ao sistema viário:

- a) observância das características geométricas e físicas da rede viária, disposto no Anexo 9;
- b) assentamento de meios-fios (Anexo 14);



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

c) preparo do leito e subleito das vias, conforme especificação da Prefeitura Municipal.

Art. 120. O Modelo de Parcelamento 2 (MP2) aplica-se às glebas a serem parceladas para a implantação de conjunto habitacional de interesse social, com característica de habitação unifamiliar, e deverá atender os seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

a) área: 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

b) testada: 10,00m (dez metros).

II - quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% da gleba, observada a seguinte proporção:

a) 5% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público, mantida a vegetação natural;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural.

III - quanto à infra-estrutura básica:

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

b) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento de energia elétrica;

c) realização de obras para o escoamento de águas pluviais;

d) implantação de rede de esgoto sanitário, em todas as vias, com tratamento antes da disposição final do afluente.

IV - quanto ao sistema viário:

a) observância das características geométricas e físicas da rede viária, disposto no Anexo 9;

b) assentamento de meios-fios (Anexo 14);

c) pavimentação do leito das vias;

d) o comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros).

Art. 121. O Modelo de Parcelamento 3 (MP3), subdividido em MP3/01 e MP3/02, aplica-se às glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

a) MP3/01 - área de 450,00m² (quatrocentos metros quadrados) e testada de 15,00m (quinze metros), quando destinada à edificação de indústria do tipo a e b;

b) MP3/02 - área de 900,00m² (novecentos metros quadrados) e testada de 15,00m (quinze metros), quando destinada à edificação de indústria do tipo c e tipo especial.

II - quanto aos condicionantes ambientais:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;
- d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial antes destes serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente;
- f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanções ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção :

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

IV - quanto à infra-estrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

Parágrafo único. Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, mantida a proporção mínima estabelecida no inciso III deste artigo.

Art. 122. O Modelo de Parcelamento 4 (MP4), subdividido em MP4/01 e MP4/02, aplica-se às glebas a serem parceladas para sítios de recreio e chácaras, e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes:

- a) MP4/01 - área de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e testada de 20,00m (vinte metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

b) MP4/02 - área de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e testada de 15,00m (quinze metros).

II - quanto às áreas públicas, que não poderão ser inferiores a 35% da gleba, observada a seguinte proporção:

a) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários, mantida a vegetação natural;

b) 20% (vinte por cento) para áreas livres de uso público, mantida a vegetação natural.

III - quanto à infra-estrutura básica:

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

b) implantação de rede de energia elétrica, com o projeto aprovado pela concessionária responsável pelo fornecimento de energia elétrica;

c) realização de obras para o escoamento de águas pluviais;

d) apresentação de solução alternativa à rede de esgotamento sanitário para a aprovação pelo órgão municipal competente.

IV - quanto ao sistema viário:

a) observância das características geométricas e físicas da rede viária, disposto no Anexo 9;

c) assentamento de meios-fios (Anexo 14);

CAPÍTULO IV
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 123. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, que também fixará as diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 124. A aprovação dos projetos de parcelamento do solo, pelo Município, será precedida do exame e da anuência prévia pelo Estado, de acordo com o que dispõe o artigo 42 da Lei Estadual nº 3384, de 27 de novembro de 1980, regulamentada pelo Decreto nº 1.519-N, de 16 de março de 1981.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO II
DOS LOTEAMENTOS
SUBSEÇÃO I
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 125. O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas municipais, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 03 (três) vias de cópias, na escala de até 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, onde constem as seguintes informações:

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

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido das seguintes informações:

1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;

2) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;

3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

5) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6) serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

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

II - 2 (duas) cópias da planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:50.000 (um para cinquenta mil), elaborada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, edições a partir de 1978.

III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Parágrafo único - Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - DNER ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme for o caso.

Art. 126. O órgão municipal competente, no prazo de 30 (trinta) dias, indicará nas plantas apresentadas, junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, e a serem respeitadas;
- II - as áreas de interesse ambiental referidas na Seção III, Capítulo III, Título II, desta Lei;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;
- V - as faixas "**non aedificandi**" de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, observado ainda o § 1º do art. 109 desta Lei.

Art. 127. Após a fixação das diretrizes urbanísticas municipais, a Prefeitura encaminhará a respectiva planta ao órgão estadual competente, para o traçado das diretrizes urbanísticas estaduais, acompanhada da planta de situação da gleba a ser parcelada e da declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e energia elétrica.

Art. 128. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 1 (um) ano.

SUBSEÇÃO II
DA APROVAÇÃO

Art. 129. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, dentro do prazo referido no artigo 128, desta Lei, observadas as diretrizes urbanísticas fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade ou domínio útil do imóvel;
- II - certidão de ônus reais;
- III - certificado de exame e anuência prévia do projeto de loteamento, expedido pela autoridade estadual competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IV - certidão negativa dos tributos municipais relativas ao imóvel;

V - planta original do projeto em papel vegetal, ou 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 5 (cinco) cópias heliográficas, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-ES, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

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

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

c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) 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.

VI - 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);

VII - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;

VIII - 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;

IX - projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

X - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;

XI - projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

XII - projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo às medidas, padrões e normas do órgão competente;

XIII - projetos especiais, tais como, obras de arte, muro de contenção, à critério da Prefeitura, quando for o caso;

XIV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

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

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) 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) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.

XV - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de:

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

XVI - licença de localização expedida pelo órgão municipal de meio ambiente.

§ 1º. Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII deste artigo, deverão ser apresentados no original, em papel vegetal copiativo, e em mais 3 (três) vias de cópias heliográficas.

§ 2º. O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

Art. 130. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

Art. 131. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 132. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 133. A execução das obras, a que se refere o artigo 131, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, mediante Garantia Hipotecária de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para tal fim, observado o seguinte procedimento:

I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, a localização e descrição da área útil a ser dada em garantia;

II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, cópia da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 134. A garantia será liberada, à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem;

II - 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

III - 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 135. No ato da aprovação, pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento, o proprietário deverá ainda assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;

II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;

III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las, não podendo exceder a 2 (dois) anos.

Parágrafo único - Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 136. 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. 137. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 138. 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.

§ 1º. O prazo máximo para o término das obras é de 2 (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. 139. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo único. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 140. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no artigo 137 desta Lei, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

§ 1º. A modificação do projeto somente poderá ser requerida uma vez, e para expedição de novo Alvará de Licença para o loteamento, contar-se-á o prazo referido no artigo 138 desta Lei.

§ 2º. A modificação do projeto não poderá alterar as características urbanísticas originais mencionadas no Memorial Descritivo e nem alterar a área, destinação, e localização dos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público.

Art. 141. A edificação em lotes de terreno depende da inscrição do projeto do loteamento no Registro Imobiliário.

SEÇÃO III
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 142. Aplicam-se aos projetos de desmembramento, as diretrizes urbanísticas dispostas na Subseção I, da Seção II, do Capítulo IV, Título III, desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 143. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

II – certidão de ônus reais;

III - certidão negativa dos tributos municipais relativo ao imóvel;

IV - planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 5 (cinco) vias de cópia, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, 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 tipo de uso predominante no local;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba;

d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

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

2) dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terrenos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

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

4) dos serviços existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser desmembrada;

5) de florestas, bosques, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;

6) de construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

V – projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, à critério do município.

VI – memorial descritivo;

Art. 144. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, os requisitos urbanístico dispostos no Capítulo II, Título III, desta Lei.

Parágrafo único – A Prefeitura Municipal fixará os requisitos exigíveis para aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja destinação da área pública tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 145. Após o exame e anuência por parte do órgão estadual competente, se o projeto de desmembramento estiver em condições de ser aprovado, o Prefeito Municipal baixará o respectivo Decreto de Aprovação do desmembramento.

Art. 146. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Art. 147. A edificação nos lotes depende da inscrição do desmembramento no Registro Geral de Imóveis.

SEÇÃO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO

Art. 148. Para efeito desta Lei, considera-se fracionamento a subdivisão da gleba ou lote, em lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias e logradouros públicos, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes, desde que:

I - a gleba ou lote a ser fracionado, quando resultante de loteamento ou de desmembramento, tenha área inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

II - a gleba ou lote a ser fracionado, quando não resultante de loteamento ou de desmembramento, tenha área inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único - considera-se também fracionamento a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis urbanos, em hipóteses tais como sucessão **causa mortis**, extinção de condomínio, de associação ou sociedade e dissolução de casamento.

Art. 149. O processo de aprovação do projeto de fracionamento será feito mediante requerimento do proprietário, à Prefeitura Municipal, acompanhados dos seguintes documentos:

I - título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa dos tributos municipais relativo ao imóvel;

IV - planta plani-altimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 5 (cinco) vias de cópia, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) situação atual e situação proposta, com limites e divisas perfeitamente definidas, com indicação dos demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) quadros demonstrativos de áreas, indicando, área, confrontações e dimensões;
- c) indicação das vias existentes.

SEÇÃO V

DOS LOTEAMENTOS DESTINADOS A CONJUNTOS
HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 150. A aprovação dos projetos de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social será precedida pela fixação de diretrizes urbanísticas municipais, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, observadas as disposições estabelecidas na Subseção I, da Seção II, deste Capítulo.

Art. 151. Obtida a fixação das diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do projeto do Conjunto Habitacional de Interesse Social, à apreciação da Prefeitura, observados os seguintes elementos:

I - duas vias dos desenhos preliminares, elaborados sobre os levantamentos plani-altimétricos de que trata o inciso I, do artigo 125 desta Lei, contendo os seguintes elementos:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e área;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) locais de estacionamento com a respectiva dimensão e número de vagas;
- e) implantação e regime urbanístico das edificações previstas;
- f) quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;

II - conjunto de desenhos preliminares das edificações, na forma da legislação específica;

III - anteprojeto do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição;

IV - anteprojeto do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando o local de disposição;

V - comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, no CREA, do autor do estudo de viabilidade urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 152. A aprovação de Conjunto Habitacional de Interesse Social será feita mediante requerimento do interessado, de acordo com as disposições estabelecidas na Subseção II, da Seção II, deste Capítulo, observando-se, ainda, o seguinte:

- I - projeto arquitetônico completo das edificações;
- II - memorial descritivo e justificativo de acordo com o inciso XIV do artigo 129 desta Lei, acrescido da justificativa para o partido arquitetônico adotado;
- III - no projeto paisagístico dos espaços livres de uso público deverão ser incluídas as áreas institucionais que eventualmente não tiverem prevista sua imediata utilização;
- IV - parecer prévio do Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU.

Art. 153. Na eventualidade das obras de infra-estrutura ficarem a cargo da Prefeitura Municipal ou das empresas concessionárias de serviço público de energia elétrica e saneamento ou outros órgãos públicos competentes, fica dispensada, para a aprovação municipal, a apresentação dos projetos referentes aos itens VIII, IX, X, XI e XII do artigo 129, desta Lei, devendo, entretanto, serem apresentados os comprovantes das empresas concessionárias da elaboração e execução dos respectivos projetos.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA
E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS
SEÇÃO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 154. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 155. Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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.

SEÇÃO II
DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA

Art. 156. Sempre que se verificar infração aos dispositivos deste Título, relativos ao parcelamento do solo, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 157. 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 infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 158. Os recursos de auto infração serão interpostos no prazo de 48 horas, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal de setor municipal competente.

Art. 159. A Prefeitura determinará **ex-offício** ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d'água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 160. As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Poder Executivo Municipal, que procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SEÇÃO III

DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 161. A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal de Planejamento, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo único - Quando se tratar de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, a concessão do **habite-se** fica vinculada à expedição do Alvará de Conclusão de Obras exigido no projeto de parcelamento do solo.

Art. 162. Verificada 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. 163. O prazo para a concessão do Alvará de Conclusão das Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 164. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 165. Os projetos de edificações já aprovados terão um prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) 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 hipótese prevista nos §1º e §2º, do artigo 167, desta Lei.

Art. 166. Examinar-se-á 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:

I - aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida, desde que, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da vigência desta Lei, sejam concluídas as obras de estrutura da construção;

II - aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, fracionamento ou modificações de projeto, ainda não concedida, desde que no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

de aprovação, seja promovido o seu registro no Registro Geral de Imóveis, licenciadas e iniciadas as respectivas obras.

§ 1º. Aplica-se o disposto no **caput** deste artigo aos processos administrativos de modificação do projeto ou de construção, cujos requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei, os quais são equiparados aos processos administrativos de aprovação de projetos.

§ 2º. O Alvará de Licença de Obras a que se refere o inciso I, deste artigo, deverá ser requerido no prazo máximo de 6 (seis) meses.

§ 3º. A Licença de Obras a que se refere o inciso II, deste artigo, deverá ser requerida no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 167. Para efeito desta Lei, considera-se como:

I - concluídas as obras de estrutura da construção, a execução da laje de cobertura do último pavimento;

II - obras iniciadas do parcelamento, abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º. A interrupção dos trabalhos de fundação da edificação ocasionada por problemas de natureza técnica, relativos à qualidade do subsolo, devidamente comprovada pelo órgão técnico municipal competente, poderá prorrogar o prazo referido no artigo 165, desta Lei.

§ 2º. As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta nos prazos dentro do qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Licença de Obras tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 169. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de construção ou de projeto de edificações, licenciados ou aprovados, respectivamente, anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em:

I - aumento do coeficiente de aproveitamento, taxa da ocupação e gabarito, constantes do projeto aprovado, salvo as hipóteses em que nesta Lei, estes índices sejam mais permissivos;

II - agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época de aprovação do projeto e licenciamento da construção, especialmente quanto ao uso permitido ou tolerado nas zonas de uso de sua implantação.

Art. 170. Os requerimentos de modificação de projeto ou de construção, para os efeitos do artigo 169, somente serão admitidos uma vez, ressalvadas as modificações internas, nas unidades autônomas, e o seu deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes do artigo 166, desta Lei.

§ 1º. Excetua-se do disposto neste artigo os casos decorrentes da necessidade de adequar, à gleba ou ao lote de terreno, o projeto aprovado, em virtude de:



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - motivo de divergências com os assentamentos registraes, que tenha sido objeto de processo judicial de dúvida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.

§ 2º. Para os efeitos do disposto do § 1º deste artigo, a construção deverá ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses, e concluídas as obras de estrutura no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar.

Art. 171. O projeto de construção aprovado terá prazo máximo de 5 (cinco) anos de validade, contado a partir da data de aprovação.

Art. 172. Os projetos aprovados, de loteamento ou desmembramento, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registro, sob pena de caducidade da aprovação, de acordo com o artigo 18 da Lei Federal 6766/79.

Art. 173. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de alvará de licença de obras, devendo o projeto, novamente, ser submetido à análise e avaliação do órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

Art. 174. As edificações, cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei para uso não residencial, localizadas nas diversas zonas de uso, com exceção das Zonas Naturais com Grau de Proteção I, poderão ser utilizadas, à critério do Conselho Municipal de Política Urbana, por atividades consideradas como de uso permitido na zona de implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido na zona.

Art. 175. A implantação de atividade não permitida por esta Lei em edificações, onde já funcionava legalmente tal atividade, localizadas nas diversas zonas de uso, com exceção das Zonas Naturais com Grau de Proteção I, poderá ser considerada tolerada, à critério do Conselho Municipal de Política Urbana, e após parecer prévio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, quanto ao potencial poluidor e outros condicionantes ambientais.

Art. 176. Os empreendimentos sob a forma de condomínios por unidades autônomas, com mais de 300 (trezentas) unidades ou em áreas superiores a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), deverão doar à municipalidade 5% (cinco por cento) da área total a ser empreendida, passando a pertencer ao município desde a data do registro do condomínio.

Parágrafo único – A área doada deverá ter acesso externo a pelo menos uma via pública e será utilizada exclusivamente para implantação de equipamentos comunitários.



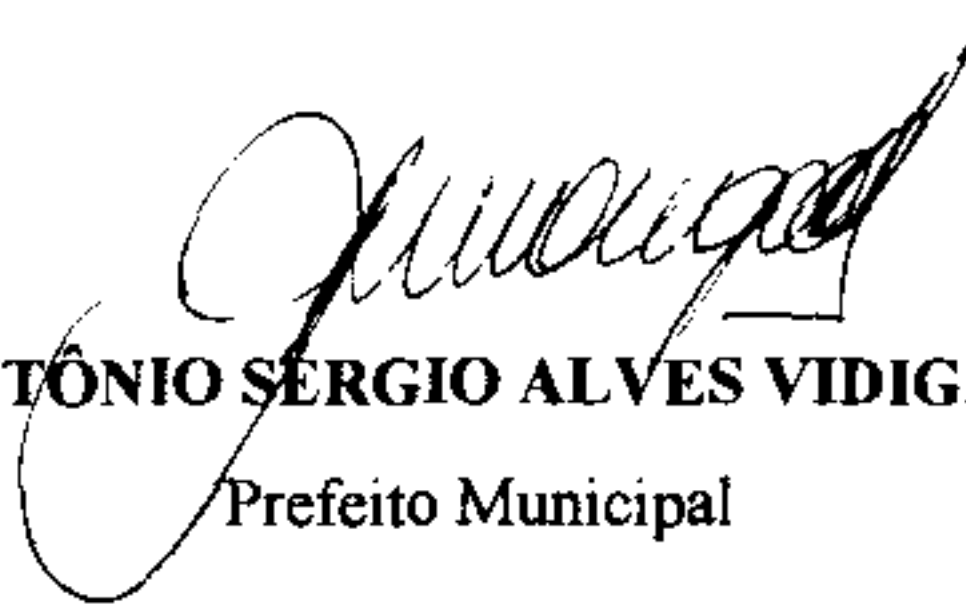
PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 177. Fica determinada área mínima de lotes em 200,00 metros quadrados para terrenos que já possuem construção comprovadamente anterior a esta Lei, ficando fixado em um ano para a regularização junto a Prefeitura Municipal e Cartório.

Art. 178. Fica a critério do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, quando se tratar de edificações de uso público Federais, Estaduais e Municipais a permissão do uso e a definição dos índices urbanísticos.

Art. 179. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1944/96 e a Lei nº 1946/96.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA , 03 de Julho de 1998.


ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal

ANEXO 3

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Corresponde à uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Corresponde à mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

3 - USO MISTO

Corresponde à utilização da edificação com uso residencial e uso comercial e/ou de serviços .

4 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Corresponde às seguintes atividades, em edificações com área construída vinculada à atividade até 200,00m².

4.1 - COMÉRCIO LOCAL

- Antiquário e galeria de arte;
- Açougue e casas de carne;
- Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos, inclusive peças e acessórios;
- Armarinhos;
- Artesanatos, ateliês de pinturas e outros artigos de arte;
- Artigos fotográficos;
- Artigos para presentes;
- Artigos para limpeza;
- Artigos religiosos;
- Bar, restaurante e lanchonete/pizzaria;
- Bazar;
- Bicicletas, inclusive peças e acessórios;
- Bijouterias;
- Bomboniere e doceria;
- Boutique;
- Brinquedos;
- Calçados, bolsas, guarda-chuvas;
- 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;
- Comércio de material de construção (incluída área descoberta vinculada a atividade);
- Discos, fitas e congêneres;
- Farmácia, drogaria e perfumaria;
- Floricultura, plantas e vasos ornamentais e artigos de jardinagem;
- Hortifrutigranjeiros, kilão;
- Instrumentos musicais;
- Joalheria;
- Jornais e revistas;
- Livraria;
- Mercadinho e mercearia, Empório, Supermercado;
- Material elétrico em geral, inclusive peças e acessórios
- Ornamentos para bolos e festas;
- Ótica;
- Padaria, confeitaria;
- Papelaria;
- Peixaria;
- Quitanda;
- Relojoaria;
- Sorveteria;
- Tecidos.



4.2 - SERVIÇO LOCAL

- Associações;
- Alfaiataria e oficina de costuras;
- Barbeiro;
- Biblioteca;
- Borracharia, consertos de pneus;
- Casa lotérica e de câmbio;
- Caixa automática de banco;
- Centro comunitário;
- Chaveiros;
- Clínicas odontológicas;
- Clubes e associações recreativas;
- Conserto de eletrodomésticos;
- Conserto de móveis;
- Conserto de bicicletas;
- Costureira;
- Despachante;
- Empresas de consultoria e projetos em geral;
- Empresas de instalação, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos;
- Empresas jornalísticas;
- Empresas de prestação de serviços de jardinagem e paisagismo;
- Empresas de publicidade, propaganda e comunicação;
- Empresas de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes;
- Empresas de reprodução de documentos por qualquer processo;
- Empresa de radiodifusão;
- Empresas de turismo e passagens;
- Escola de datilografia;
- Escritório de profissionais liberais;
- Escritório de engenharia, arquitetura, paisagismo e urbanismo;
- Escritório de representação comercial;
- Escritório de contabilidade;
- Estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional;
- Estabelecimento de ensino maternal, jardim de infância, e creche (sem limite de área construída)
- Estabelecimento de ensino de primeiro grau (com área construída vinculada à atividade até 500,00 m²);
- Estabelecimento de ensino de música;
- Estabelecimento para gravação de sons e ruídos e vídeo-tapes;
- Estabelecimento de serviços de beleza e estética;
- Estacionamento de veículos;
- Estúdios fotográficos;
- Fisioterapia;
- Igreja;
- Museus;
- Imobiliária;
- Laboratório de análises clínicas;
- Laboratório fotográfico;
- Laboratório de próteses;
- Lavanderias;
- Locadora de livros;
- Locadora de fitas de vídeo cassete, vídeo games e similares;
- Pensão;
- Posto de atendimento de serviço público;
- Posto de coleta de anúncios classificados;
- Prestação de serviço de atendimento médico e correlatos;
- Prestação de serviço de informática;
- Prestação de serviço de reparos e conservação de bens imóveis;
- Prestação de serviço de estampa (silk-screen);
- Representação estrangeira e consulado;
- Sapateiro;
- Serviço de decoração, instalação de equipamentos para festas e buffet;
- Serviços de instalação e manutenção de acessórios de decoração;
- Tinturarias;
- Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.



5 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

Corresponde às atividades listadas como comércio e serviço local, e mais as seguintes, em edificações com área construída vinculada a atividade de até 500,00m².

5.1 - COMÉRCIO DE BAIRRO

- Aparelhos e instrumento de engenharia em geral;
- Artigos ortopédicos;
- Aves não abatidas;
- 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 móveis;
- Comércio de veículos, peças e acessórios;
- Cooperativas de abastecimento;
- Distribuidora de sorvetes;
- Extintores de incêndio;
- Ferro velho e sucata;
- Importação e exportação;
- Utensílios e aparelhos odontológicos;
- Utensílios e aparelhos médico - hospitalares;
- Vidraçaria.

5.2 - SERVIÇO DE BAIRRO

- Academias de ginástica e similares;
- Agências de emprego, seleção e orientação profissional;
- Apart-Hotel, Hotel e similares (sem limite de área construída);
- Auto-escola;
- Banco de sangue;
- Bancos;
- Boates;
- Boliche;
- Cartório e tabelionatos;
- Clínica veterinária;
- Cooperativas de crédito;
- Corretora de títulos e valores;
- Empresa de administração, participação e empreendimentos;
- Empresa de limpeza e conservação e dedetização de bens imóveis;
- Empresa de reparação, manutenção e instalação (em geral);
- Empresa de seguros;
- Empresa de aluguel de equipamentos de jogos de diversão;
- Empresa de capitalização;
- Empresa de intermediação e/ou agenciamento e de leilões;
- Empresa, sociedades e associações de difusão cultural e artística;
- Empresa, sociedades e associações de difusão cultural e artística;
- Escritório de administração em geral;
- Escritório de empresa de reparação e instalação de energia elétrica;
- Escritório de empresa de transporte;
- Empresa de importação e exportação;
- Estabelecimento de cobrança de valores em geral;
- Estabelecimento de ensino de primeiro grau (com área superior a 500,00 m²)
- Estabelecimento de ensino de segundo grau (sem limite de área construída);
- Estabelecimento de pesquisa;
- Funerária;
- Guardar móveis;
- Hospital, casas de saúde e maternidade (sem limite de área construída quando se tratar de estabelecimentos públicos);
- Instalação de peças e acessórios em veículos;
- Instituições públicas (sem limite de área construída);
- Jogos eletrônicos e similares;
- Lavagem de veículos;
- Locação de equipamentos de sonorização;
- Marcenaria;
- Oficina mecânica - automóveis;
- Salão de beleza para animais domésticos;
- Serviços gráficos;
- Serralheria;



6 - COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como comércio e serviço local e de bairro, e mais as seguintes, em edificações com área construída vinculada à atividade de até 6.000,00m².

6.1 - COMÉRCIO PRINCIPAL

- Artigos agropecuários e veterinários;
- Atacados em geral;
- Depósito de qualquer natureza;
- Distribuidora em geral;
- Embarcações marítimas;
- Loja de departamentos;
- Máquinas, equipamentos comerciais, industriais e agrícolas;
- Hortomercados;
- Hipermercados.

6.2 - SERVIÇO PRINCIPAL

- Bolsa de títulos e valores e mercadorias;
- Centro de convenções;
- Canil, hotel para animais domésticos;
- Casa de diversões;
- Drive-in;
- Empresa de guarda de bens e vigilância;
- Empresa de instalações, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos de uso industrial e agrícola;
- Empresas de montagem e instalação de estruturas metálicas, toldos e coberturas;
- Estabelecimento de ensino de terceiro grau;
- Estabelecimento de locação de veículos;
- Exploração comercial de edifício-garagem;
- Garagem de ônibus;
- Hospitais, Casas de Saúde e Repouso, Sanatórios, Maternidade, Pronto Socorro e Clínica em Geral (com área construída de até 1.000,00 m² - quando se tratar de estabelecimentos particulares);
- Oficina de tornearia e soldagem;
- Posto de abastecimento de veículos;
- Serraria e serralheria;
- Soldagem, galvanoplastia e operações similares.



7 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como comércio e serviço local, de bairro e principal, e mais as seguintes, em edificações com área construída vinculada à atividade superior a 6.000,00 m².

7. 1 - COMÉRCIO ESPECIAL

- Distribuidora de Petróleo e Derivados (tolerados apenas nas ZI)

7. 2 - SERVIÇO ESPECIAL

- Campos desportivos;
- Cemitérios e crematório;
- Parque de exposições;
- Distribuidora de energia elétrica;
- Empresa limpadora e desentupidora de fossas;
- Empresas rodoviárias - transportes de passageiros, cargas e mudanças;
- Estação de Telecomunicações;
- Estação de Tratamento de Água e Esgoto;
- Estação de Tratamento de Lixo;
- Hospitais, Casas de Saúde, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, Casas de Repouso, Clínicas em Geral (com área construída de até 1.000,00 m² - quando se tratar de estabelecimentos particulares);
- Motel;
- Oficina de reparos navais;
- Reparação, recuperação e recauchutagem de pneumáticos;
- Terminais de Passageiros e Cargas.



8 - INDÚSTRIA TIPO A (Ia)

Corresponde às seguintes atividades, em edificações com área construída vinculada à atividade até 200,00m².

- Fabricação de artigos de cortiça;
- Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria;
- Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouteria;
- Fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos;
- Fabricação de artigos e acessórios do vestuário;
- Fabricação de artigos eletro-eletrônicos;
- Fabricação de móveis, artefatos de madeira, bambú, vime, junco ou palha trançada;
- Fabricação de peças e ornatos de gesso;
- Fabricação de peças ornamentais de cerâmicas;
- Fabricação de gelo;
- Fabricação de velas;
- Fabricação de produtos alimentícios;
- Fabricação do vestuário, calçados, artefatos do tecido.

9 - INDÚSTRIA TIPO B (Ib)

Corresponde às atividades listadas como Ia, mais as seguintes, em edificações com área construída vinculada à atividade de até 500,00m² ou que possuam uma ou mais das seguintes características:

- a) baixo potencial de poluição atmosférica;
- b) efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamento em rede coletiva de esgotos, com ou sem tratamento;
- c) produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
- d) operação com ao menos um dos processos listados a seguir:

- Abate de aves;
- Fabricação de artefatos de fibra de vidro;
- Fabricação de artigos de colchoaria, estofados e capas, inclusive para veículos;
- Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes;
- Fabricação de instrumentos e material ótico;
- Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal, revestido ou não;
- Fabricação de portas, janelas e painéis divisórios;
- Fabricação de prótese, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de roda;
- Fabricação de toldos;
- Indústria editorial e gráfica;
- Indústria têxtil.



10 - INDÚSTRIA TIPO C (Ic)

Corresponde às atividades listadas como Ia e Ib, mais as seguintes, em edificações com área construída vinculada à atividade de até 3.000,00m², ou que possuam uma ou mais das seguintes características:

a) Potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;

b) Produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;

c) Operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:

- Abate de animais;
- Aço-produção de laminados, relaminados, forjados, arames;
- Beneficiamento de borracha natural;
- Beneficiamento de minerais não metálicos;
- Beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal;
- Conservas de carnes;
- Construção de embarcações, caldeiraria, máquinas, turbinas e motores marítimos de qualquer natureza;
- Curtimento, secagem e salga de couros e peles;
- Fabricação de açúcar natural;
- Fabricação de adubos e corretivos do solo não fosfatados;
- Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais;
- Fabricação de café solúvel e mate solúvel;
- Fabricação de concentrados aromáticos naturais e sintéticos;
- Fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;
- Fabricação e elaboração de vidro e cristal;
- Fabricação de estrutura e artefatos de cimento;
- Fabricação de estruturas metálicas;
- Fabricação de inseticidas e fungicidas;
- Fabricação de material cerâmico;
- Fabricação de material fotográfico e cinematográfico;

- Fabricação de óleos e gorduras comestíveis e congêneres;
- Fabricação de pasta mecânica;
- Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores ou não;
- Fabricação de pneumáticos, câmaras de ar, e material para condicionamento de pneumáticos;
- Fabricação de rações balanceadas para animais;
- Fabricação de resinas de fibras e fios artificiais;
- Fabricação de sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas;
- Fabricação de solventes;
- Fabricação de tinta, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes;
- Galvanoplastia, cromação e estamparia de metais;
- Indústria de componentes, equipamentos, aparelhos e materiais elétricos e de comunicação;
- Moagem de trigo e farinhas diversas;
- Preparação de fumo e fabricações de cigarros, cigarrilhas e charutos;
- Preparação do leite e produtos laticínios;
- Preparação do pescado e conservas do pescado;
- Produção de soldas e anodos;
- Torneamento de peças;
- Torrefação de café.



11 - INDÚSTRIA ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como Ia, Ib e Ic, em edificações com área construída vinculada à atividade superior a 3.000,00m², e mais às seguintes, ou àquelas que apresentam grande potencial poluente ou possuam uma ou mais das seguintes características:

- a) alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis;
- b) produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;
- c) perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública;

d) operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:

- Beneficiamento e preparação de minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc.)
- Beneficiamento e preparação de metais não ferrosos, ligas exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc.), metalurgia em formas primárias.
- Compostagem ou incineração de lixo doméstico;
- Fabricação de asfalto;
- Fabricação de cal virgem, cal hidratada ou extinta;
- Fabricação de celulose;
- Fabricação de cimento;
- Fabricação de clínquer;
- Fabricação de cloro, cloroquímicos e derivados;
- Fabricação de farinha de carne, sangue, ossos e semelhantes;
- Fabricação de farinha de peixe;
- Fabricação de fertilizantes fosfatados - (superfosfatados, granulados, monoamônio, e diamônio fosfato, etc.);
- Fabricação de gás de nafta craqueada;
- Fabricação de gelo, usando amônia como refrigerante;
- Fabricação de produtos derivados da destilação do carvão de pedra;
- Fabricação de produtos primários e intermediários derivados do carvão (exclusive produtos finais);
- Fabricação de gás, produtos de refino do petróleo;
- Fabricação de pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição de esporte e artigos pirotécnicos);
- Fabricação de soda cáustica e derivados;
- Produção de ferro e aço, ferro-ligas, formas primárias e semi-acabados (lingotes, peletes, palanguilhas, tarugos, placas e formas semelhantes);
- Produção de ferro-esponja;
- Produção de gusa;
- Metalurgia do pó - inclusive peças moldadas;





PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.1

ZONA RESIDENCIAL 01								ZR 01		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar		0,30	15%	50%	5,00	1,50	3,00	2 pav	9,00	MP4/01 nas ZR1/01, ZR1/02, ZR1/03, ZR1/04, ZR1/05, ZR1/06 e ZR1/07
Residencial Multifamiliar										
Comércio e Serviço Local										
Uso Misto (uso residencial e não residencial)										
Usos ligados ao Lazer, Turismo, Cultura e Diversões		0,50	25%					3 pav	-	
Hotel, Pousadas Apart-Hotel e Pensão	13,00									



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.2

ZONA RESIDENCIAL 02								ZR 02		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
USOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Loteamento (residencial e comercial)		1,00	50%	15%	3,00	1,50 ou 3,00 em uma das laterais	1,50	2 pav	9,00	MP1/02
		1,80	60%			1,50 a partir do 2º pav	3,00 a partir do 2º pav	3 pav	13,00	
		1,00	50%			5,00	1,50	3,00	2 pav	



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
A N E X O 4.3

ZONA RESIDENCIAL 03								ZR 03		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial unifamiliar	Supermercado e Kilão com área superior a 500,00 m² nas vias coletoras *¹	1,30	65%*²	10%	3,00 e 5,00 no caso de uso tolerado	1,50 no 3º pav	3,00 no 3º pav	3 pav	15,00	MP1/02
Residencial multifamiliar						1,50 ou 3,00 em uma das laterais	3,00			
Comércio e Serviço Local						1,50 a partir do 2º pav	3,00 a partir do 2º pav			
Comércio e Serviço de Bairro										
Uso Misto (Residencial e Comercial)										
Hotéis, Pousadas, Court-Hotel e Pensão		1,95								
Industrial (Ia)		1,30				1,50	3,00	2 pav	-	

À critério do CPMU.

O pavimento térreo, quando destinado ao uso comercial e de serviços ou ao uso comum em edificações multifamiliares, poderá ocupar toda a área do terreno respeitando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.4

ZONA RESIDENCIAL 04								ZR 04		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO	ALTURA (m) EDIFICAÇÃO	
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar	Comércio e Serviço Principal, nas vias principais e coletoras * ¹	1,40	70% * ²	10%	3,00 e 5,00 no caso de uso tolerado	1,50 no 3º pav.	3,00 no 3º pav.	3 pav.	13,50 na ZR4/21 e 20,00 nas demais * ³	MP1/01 MP1/02 nas vias principais e coletoras MP2
Comércio e Serviço Local										
Comércio e Serviço de Bairro										
Residencial Multifamiliar		2,10	70% * ²	10%	3,00 e 5,00 no caso de uso tolerado	1,50 a partir do 2º pav.	3,00 a partir do 2º pav.	4 pav. na ZR4/21 e 5 pav. nas demais	13,50 na ZR4/21 e 20,00 nas demais * ³	MP1/02 nas vias principais e coletoras MP2
Uso Misto (uso residencial e não residencial)										
Hotel, Pousadas, Apart-Hotel e Pensão										
Industrial (Ia e Ib)		1,40				1,50	3,00	3 pav.		

1 - À critério do C MPU.

2 - O pavimento térreo, quando destinado ao uso comercial e de serviços ou ao uso comum em edificações multifamiliares, poderá ocupar toda a área do terreno respeitando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos.

3 - A altura máxima das edificações fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 6, desta Lei.



A critério do C MPU.

Os dois primeiros pavimentos, quando destinados ao uso comercial e de serviços ou ao uso comum em edificações multifamiliares, poderão ocupar toda a área do terreno, deixando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos.

Na ZR5/10, o limite de altura e o gabarito das edificações conforme artigo 60, desta Lei.

A altura máxima das edificações fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 6, desta Lei.

Nas ZR5/9 e ZR5/10, o afastamento lateral será de 1,50m (um e cinquenta metro), podendo ser suprimido um dos lados desde que o outro tenha um afastamento de 3,00m (três metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.6.1

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 01 - 01								ZRE 01 - 01		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Área não edificante										



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A N E X O 4.6.2

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 01 - 02								ZRE 01 - 02		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar		0,80	80%	-	-	1,50 no caso de abertura	-	1 pav.	5,00	MP1/02
Residencial Multifamiliar										
Comércio e Serviço Local										
Uso Misto (uso residencial e não residencial)										

Obs.: Os projetos situados nesta zona deverão receber aprovação do SPHAN.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 4.6.3

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 01 - 03								ZRE 01 - 03									
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO								
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO							
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS										
Residencial Unifamiliar		1,20	60%	10%	3,00	1,50 em caso de abertura	-	2 pav.	8,00	MP1/02							
Residencial Multifamiliar																	
Comércio e Serviço Local		1,40	70%														
Comércio e Serviço de Bairro																	
Uso Misto (uso residencial e não residencial)																	
Hotel, Pousadas Apart-Hotel e Pensão																	
Industrial (Ia)		1,20	60%				1,50				3,00						



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.6.4

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 01 - 04								ZRE 01 - 04		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar		1,20	60%	10%	3,00* ¹	1,50 em caso de abertura * ¹	-	2 pav.	8,00	MP1/02
Residencial Multifamiliar		1,80	70%				3,00	3 pav.	12,50	
Comércio e Serviço Local										
Comércio e Serviço de Bairro										
Uso Misto (uso residencial e não residencial)										
Hotel, Pousadas Apart-Hotel e Pensão										
Industrial (Ia)	1,20	60%	1,50	3,00	2 pav	8,00				

*¹ - Na ZRE01-04, situada no distrito sede, ficam dispensados os afastamentos de frente e lateral das edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.7

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL 02								ZRE 02		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial Unifamiliar		0,80	40%	30%	5,00	1,50	3,00	2 pav.	8,00	MP1/03
Residencial Multifamiliar		1,20						5 pav.	20,00	
Comércio e Serviço Local										
Uso Misto (uso residencial e não residencial)										
Usos ligados ao Lazer, Turismo, Cultura e Diversões										
Hotel, Pousadas Apart-Hotel e Pensão	40,00									



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 4.8

ZONA DE USOS DIVERSOS 01								ZUD 01						
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO					
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO				
Residencial Unifamiliar		1,30	65% * ²	10%	5,00	1,50 no 3º pav.	3,00 no 3º pav.	3 pav.	40,00 * ³	MP1/02 MP1/03 nas vias arteriais MP3/01 MP3/02				
Residencial multifamiliar		1,95				1,50 no 3º e 4º pav. Acima, soma-se 10 cm por pavimento	3,00 a partir do 3º pav.	12 pav.						
Uso Misto (residencial e comercial)														
Comércio e Serviço Local	Comércio e Serviço Especial * ¹	4,00	60% * ²											
Comércio e Serviço de Bairro														
Comércio e Serviço Principal														
Industrial (a, Ib, Ic)		1,30	65%					1,50			3,00	3 pav.	* ³	

* À critério do C MPU.

O dois primeiros pavimentos, quando destinados ao uso comercial e de serviços ou ao uso comum em edificações multifamiliares, poderão ocupar toda a área do terreno deixando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos.

A altura máxima das edificações fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 6, desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 4.9

ZONA DE USOS DIVERSOS 02								ZUD 02		
USOS		ÍNDICES							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS			
Residencial unifamiliar	Comércio e Serviço Especial * ¹	1,30	65%	10%	5,00	1,50 no 3º pav.	3,00 no 3º pav.	3 pav.	40,00 * ³	MP1/02 MP1/03 nas vias arteriais
Residencial multifamiliar		3,00	60% * ²			1,50 no 3º e 4º pav. Acima, soma-se 10 cm por pavimento	3,00 a partir do 3º pav.			
Uso Misto (residencial e comercial)										
Comércio e Serviço Local										
Comércio e Serviço de Bairro										
Comércio e Serviço Principal		1,30	65%			1,50	3,00	3 pav.		
Industrial (1a, 1b)										

*¹ À critério do CPMU.

O dois primeiros pavimentos, quando destinados ao uso comercial e de serviços ou ao uso comum em edificações multifamiliares, poderão ocupar toda a área do terreno deixando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos compartimentos.

A altura máxima das edificações fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 6, desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 4.10

ZONA INDUSTRIAL								ZI		
USOS		ÍNDICES * ¹							MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS		ALTURA (m) EDIFICAÇÃO	
Indústria Tipo A (Ia)		1,30	65%	10%	3,00	1,50	3,00	-	-* ³	MP3 / 01 MP3 / 02
Indústria Tipo B (Ib)										
Indústria Tipo C (Ic)					6,00					
	Indústria Especial (Ie) * ²	1,00	50%		10,00	5,00	5,00			
Comércio e Serviço Principal	Comércio e Serviço Especial * ²	2,40	60% * ⁴		6,00	1,50 a partir do 3º pav.	3,00 a partir do 3º pav.	8 pav.	28,00 * ³	

- Na ZI/01 e ZI/02 a implantação de novas edificações e a reforma de edificações existentes, com ampliação da área construída, dependerá de análise do C MPU, para efeito de definição dos índices a serem observados.

- À critério do C MPU.

- A altura máxima das edificações fica sujeita às restrições do Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Vitória, conforme Anexo 6, desta Lei.

- Os dois primeiros pavimentos poderão ocupar toda a área do terreno, respeitando o afastamento de frente, a taxa de permeabilidade, e os índices de iluminação e ventilação dos departamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 4.11

ZONA ESPECIAL								ZE	
USOS		ÍNDICES						MODELO DE PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C. A. MÁXIMO	T. O. MÁXIMA	T.P MÍNIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO (m)			GABARITO	ALTURA (m) EDIFICAÇÃO
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Os usos permitidos e tolerados, bem como os índices urbanísticos e os modelos de parcelamento serão estabelecidos por ato do Executivo Municipal, a teor do artigo 53, desta Lei.									



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 5

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	CÁLCULO DE ÁREAS PARA GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	CÁLCULO DE ÁREAS PARA CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS
Residência Unifamiliar * ¹ , Motel	1 vaga para cada unidade	
Residência Multifamiliar, Apart-hotel	1 vaga para cada unidade residencial com até 150 m ² de área construída, ou 2 vagas para cada unidade residencial com mais de 150 m ² de área construída	
Comércio e Serviço em geral	Edificações com mais de 200 m ² de área construída - 1 vaga para cada 50 m ² que exceder os 200 m ²	
Escola de 1º e 2º Grau	1 vaga para cada 200 m ²	
Hotel, Pousada	1 vaga para cada ? unidades de hospedagem	Edificações com 50 ou mais unidades - 50 m ² * ²
Hospital, Maternidade	1 vaga para cada 50 m ²	Edificações com área construída de 500 m ² a 1.000 m ² --- 50 m ² * ³ Edificações com área construída superior a 1.000 m ² --- 50 m ² para cada 1.000 m ² de área excedente * ³
Shopping Center, Kilão, Supermercado, Loja de Departamentos, Loja de Material de Construção, Estádio Esportivo, Clube Recreativo	Edificações com área construída de 200 m ² a 500 m ² - 1 vaga para cada 50 m ² que exceder os 200 m ² Edificações com área construída superior a 500 m ² - 1 vaga para cada 25 m ² que exceder os 200 m ²	
Depósito, Indústrias	Edificações com área construída superior a 200 m ² - 1 vaga para cada 100 m ²	

As residências unifamiliares, situadas nas ZRs, com área construída inferior a 50 m² e edificadas em lotes com testada inferior a 10 m, ficam dispensadas da exigência de vaga para estacionamento de veículos, podendo ser usado o afastamento de frente como área descoberta destinada à guarda de veículos.

Espaço destinado ao estacionamento de ônibus de, no mínimo, 3,30 m x 15,00 m.

Espaço destinado à carga e descarga de mercadorias, correspondente a 1 (uma) vaga de , no mínimo, 3,30 m x 15,00 m.



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 7

CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL DO SISTEMA VIÁRIO

VIAS ARTERIAIS:

- BR-101 / Norte
- BR-101 / Contorno de Vitória
- ES-010
- Contorno de Jacaraípe
- BR-101 / BR-101-Contorno

VIAS PRINCIPAIS:

- Ligação Norte-Sul
- Ligação São Geraldo-Manguinhos (via Av. Brasil / Novo Horizonte / Est. Velha para Manguinhos)
- Ligação Est. Velha para Manguinhos - ES-010 (rua principal lot. Pomar de Manguinhos)
- Av. Civit
- Ligação P. R. Laranjeiras - ES-010 (próxima à área da Escola Técnica)
- Ligação P. R. Laranjeiras - Jacaraípe (Estrada Antiga, exceto trecho entre loteamento Portal de Jacaraípe e Castelândia)
- Ligação Civit I / Civit II
- Ligação Serra Sede - Jacaraípe (saída em Castelândia)
- Acesso Civit I
- Rua Ataides Moreira de Souza (Civit I)
- Ligação Civit I / Loteamento P. R. Tubarão
- Av. Brasília / Av. Xingu / Av. Goiania (ligação Acesso Civit I / Serra Dourada II)
- Ligação Serra Dourada II / Lot. Centro da Serra
- Rua Martim Pescador (ligação Conj. Porto Canoa / Conj. El'Dourado)
- Ligação Conj. El'Dourado / Conj. Planalto Serrano
- Trecho interno ao perímetro urbano da ligação Nova Almeida / BR-101 Norte (Rodovia ES-262)
- Ligação Civit I / Contorno de Jacaraípe
- Ligação Civit II / CST

VIAS COLETORAS:

- Av. José Rato
- Av. Brigadeiro Eduardo Gomes
- Rua principal de Carapina Grande e ligação com B. André Carloni
- Rua principal do B. Jardim Carapina
- Ligação Embasa/José de Anchieta/Cantinho do Céu/Sossego
- Ligação BR 101 / Furnas
- Av. Guarapari
- Av. Central (Laranjeiras)
- Ligação ES 010 / Av. Brasil
- Acesso Praia de Carapebus
- Rua principal do loteamento Balneário Carapebus
- Ligação loteamento Balneário Carapebus / Bicanga
- Rua principal do loteamento Fazenda Verde
- Rua N. S. de Santana e trecho da Av. Auguste Saint Hilaré
- Rua principal do Bairro Feu Rosa / ligação ES 010
- Rua principal do Bairro Vila Nova de Collares / ligação ES 010
- Rua Minas Gerais / ligação Lagoa
- Rua principal Bairro das Laranjeiras (ligação Rua Minas Gerais / ES 010)
- Rua principal do Bairro São Francisco (ligação Contorno de Jacaraípe / Rod. ES-010)
- Av. Pégão Sudeste
- Ligação Acesso Civit / Nova Carapina
- Rua principal de Nova Carapina
- Ligação Serra Dourada II / ligação Serra / Jacaraípe
- Ligação Serra Dourada III / El'Dourado
- Rua principal B. Planalto Serrano
- Rua principal de Vista da Serra I e Vista da Serra II
- Rua Princesa Izabel / Av. Getúlio Vargas / Av. Jones dos Santos Neves
- Rua Major Pissare / R. Floriano Peixoto / R. Elesbão A. Miranda
- Rua principal do lot. Centro da Serra (Bloco Norte)
- Ligação Rodovia ES-262 / ligação Serra-Jacaraípe



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 8

CRITÉRIOS PARA DIMENSIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

CRITÉRIOS	FAIXA ETÁRIA	RELAÇÃO ALUNO POR UNIDADE HABITACIONAL	RAIO DE ATENDIMENTO MÁXIMO	DIMENSIONAMENTO DA SUPERFÍCIE MÍNIMA		CAPACIDADE		SUPERFÍCIE DO MÓDULO		INFLUÊNCIA	OBS.:
				TERRENO	EDIFICADA	MÁXIMA	MÍNIMA	TERRENO	EDIFICADA		
Creche	0 - 3 anos e 11 meses	0,18	500,00 m	2,40 m ² por unidade residencial	1,14 m ² por unidade residencial	1 módulo para 60 crianças	-	800,00 m ²	380,00 m ²	Estritamente local e próximo à residência	-
Pré - Escola	4 - 6 anos	0,3	500,00 m	2,10 m ² por unidade residencial	1,14 m ² por unidade residencial	300 alunos em 1 turno * ¹	-	-	-	Estritamente local e próximo à residência	Até 210 alunos em 1 turno, admitindo pré-escola conjugada à escola de 1º grau
Escola de 1º Grau	7 - 14 anos	1,0	1.500,00 m * ³	3,00 m ² por unidade residencial	1,25 m ² por unidade residencial	800 alunos em 1 turno * ¹	160 alunos em 1 turno * ¹ * ²	-	-	Local e de fácil acesso à residência	-
Centro Comunitário	-	-	1.500,00 m	2,00 m ² por unidade residencial	0,30 m ² por unidade residencial	-	-	-	-	Posição central ao conjunto ou loteamento	-

Notas: *¹ - Nº de turno igual a 2 (dois).

*² - No caso de conjuntos habitacionais da COHAB e INOCOOP menores do que 320 unidades habitacionais, recomenda-se a reserva de áreas na periferia do conjunto, no sentido de sua expansão.

*³ - Cálculo do raio de atendimento das escolas projetadas de 1º grau:

$$R = \sqrt{\frac{M}{S \cdot \pi}}$$

Onde: R = raio de atendimento

M = capacidade da escola em 2 turnos

S = densidade da área a ser atendida, sendo que $S = \frac{\text{População de 7 a 14 anos}}{\text{Área ocupada}}$



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ANEXO 9

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS E FÍSICAS DA REDE VIÁRIA BÁSICA

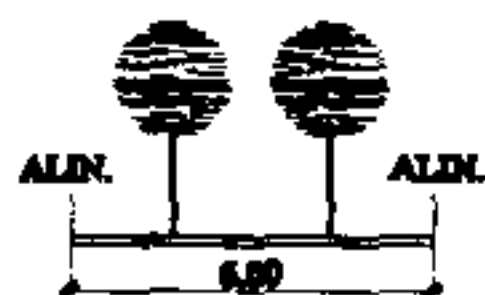
CARACTERÍSTICAS		TIPO DE VIA		
		ARTERIAL	COLETORA	LOCAL
FÍSICAS	Largura da via (m)	20,00 (sentido único) 33,00 a 40,00	16,00 a 27,00	10,00 a 14,00
	Canteiro central (m)	Aconselhável mínimo = 4,00	aconselhável mínimo = 2,00	-
	Largura dos passeios (m)	mínimo = 3,00		mínimo = 2,00
	Largura da faixa de rolamento (m)	3,50	3,00 a 3,50	3,00
	Número de faixas de rolamento (m)	4 (sem canteiro central) 6 (com canteiro central)	2 + estacionamento (s/ canteiro central) 4 + estacionamento (c/ canteiro central)	2
	Tipo de pavimentação	concreto betuminoso ou cimento	concreto betuminoso	a critério da Prefeitura
GEOMÉTRICAS	Velocidade diretriz de projeto	80 km/h	60 km/h	40 km/h
	Rampa máxima (%)	6 %	10 %	30 %
	Inclinação transversal mínima (%)	0,50 %		
	Inclinação do passeio Altura do meio-fio	2 % a 3 % 0,15 m		
	Raio mínimo	conforme velocidade diretriz		praça de retorno = 7,00 m
	Altura livre (m)	5,50		

2

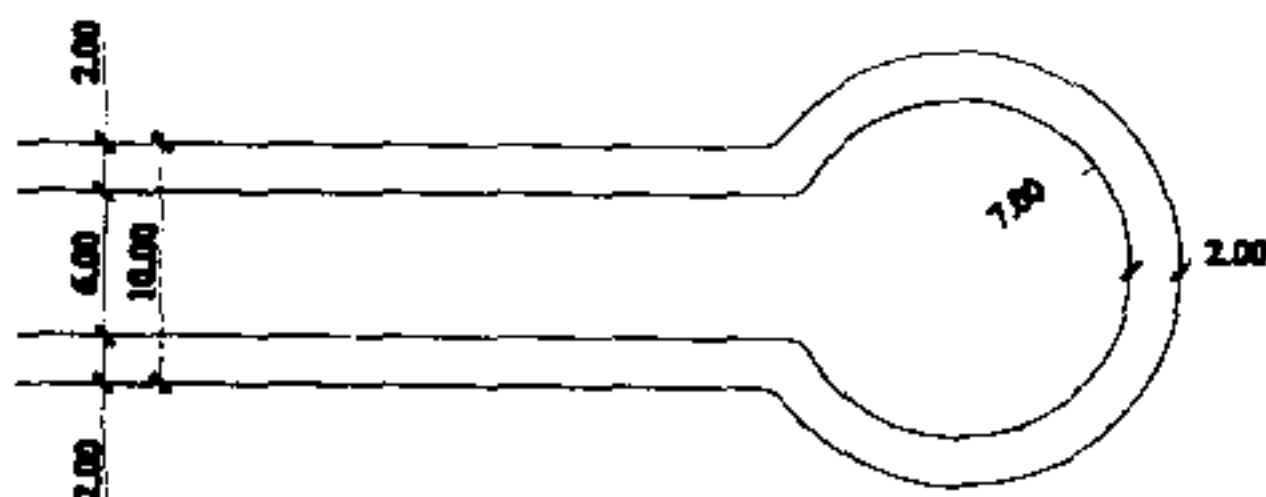
ANEXO 10

SEÇÕES TRANSVERSAIS TÍPICAS DE VIAS URBANAS

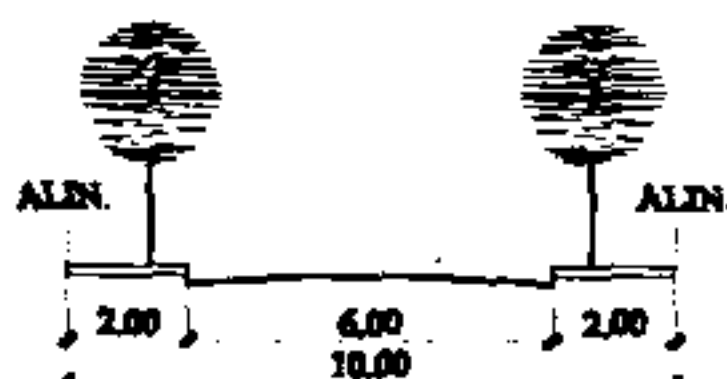
1 - VIA PARA PEDESTRE



3 - VIA LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO

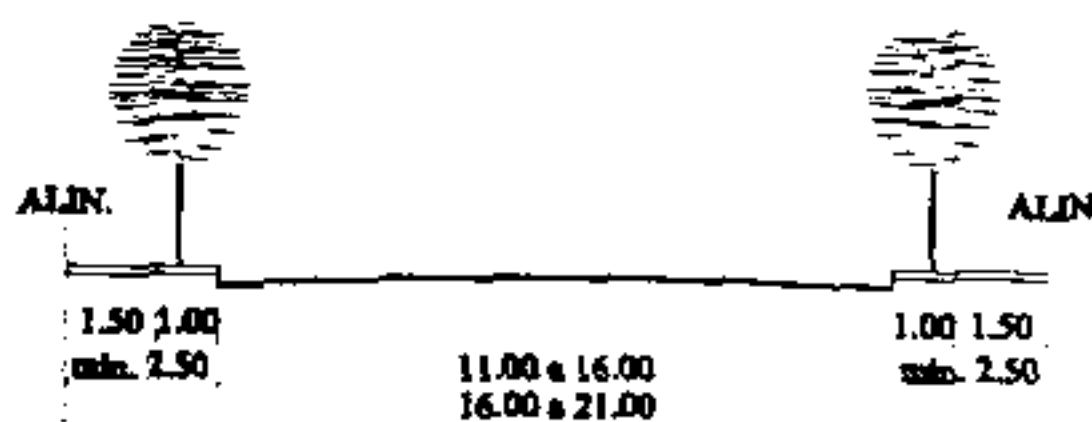


2 - VIA LOCAL



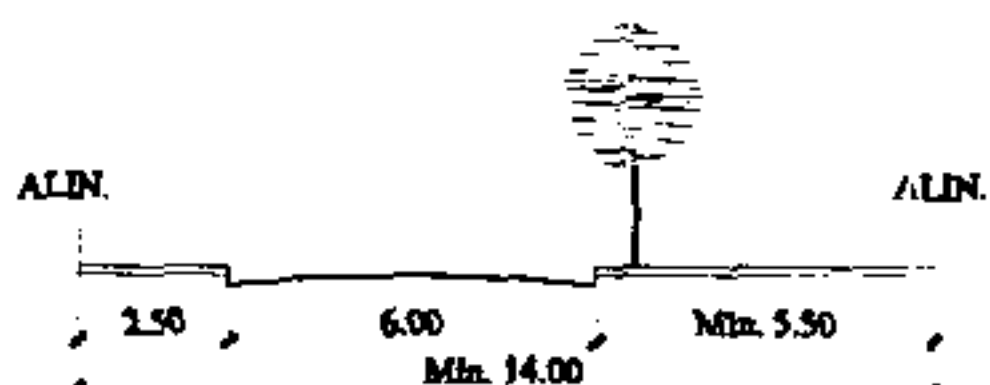
ALTERNATIVA 1

4 - VIA COLETORA

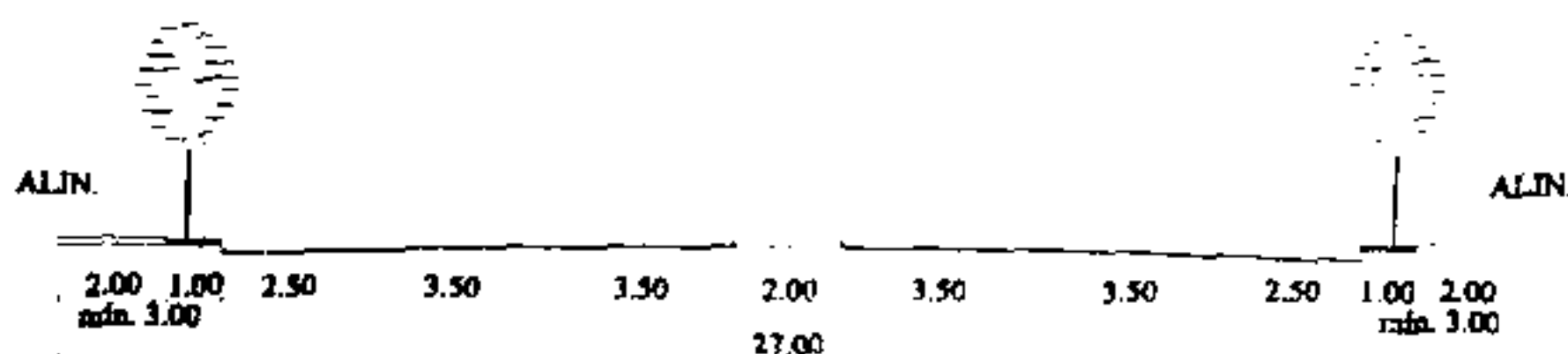


ALTERNATIVA 1 - (Corredor de Serviço)

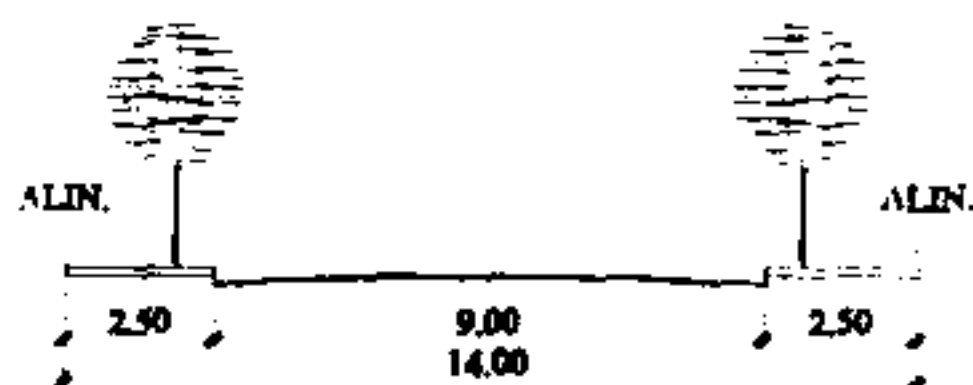
Obs.: Válido para Vias Arteriais com sentido único



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 2 - (Ligação entre Vias Arteriais)



ALTERNATIVA 3

OBS.: MEDIDAS EM METROS

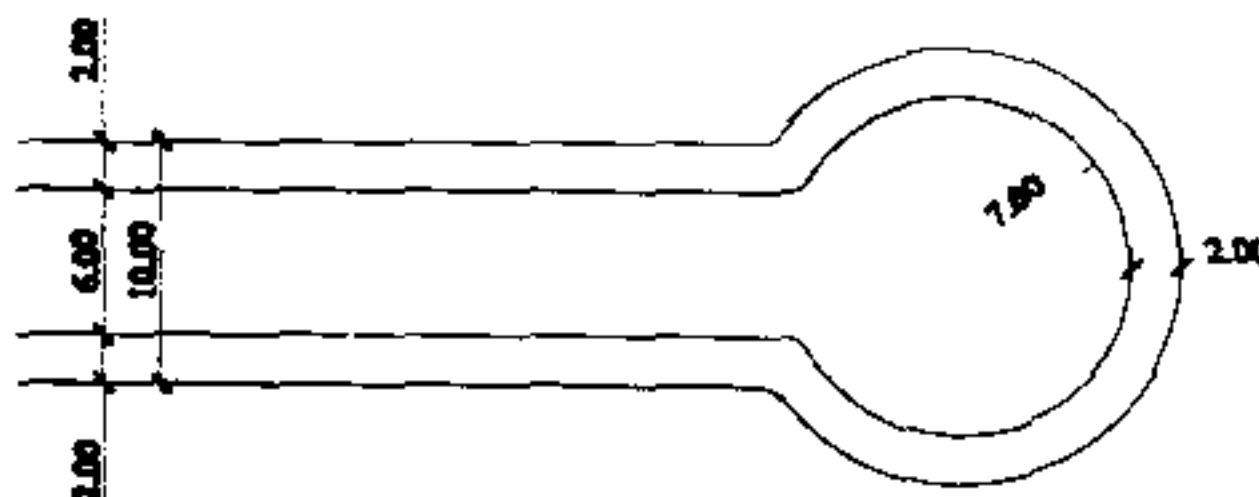
FOLHA: 1/2

SEÇÕES TRANSVERSAIS TÍPICAS DE VIAS URBANAS

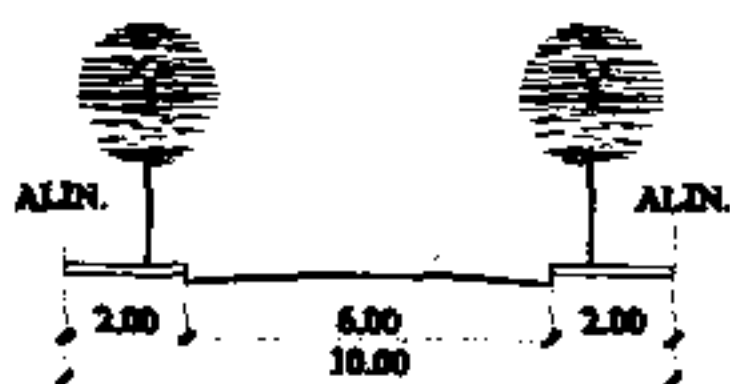
1 - VIA PARA PEDESTRE



3 - VIA LOCAL COM PRAÇA DE RETORNO

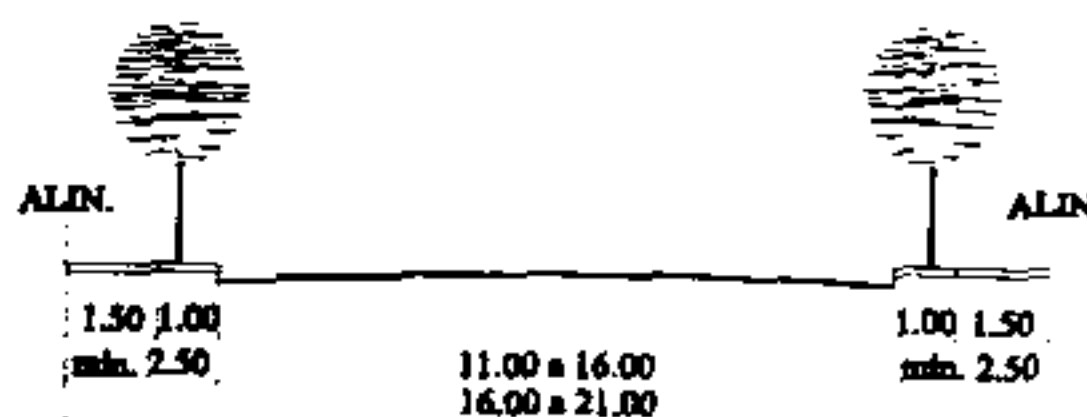


2 - VIA LOCAL



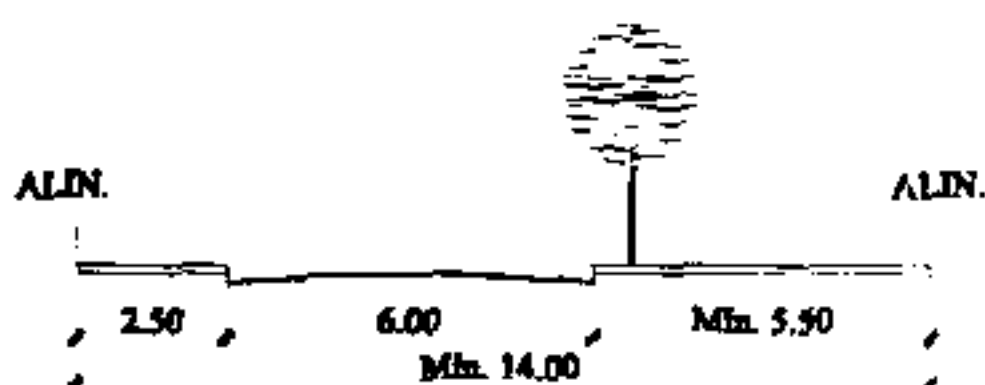
ALTERNATIVA 1

4 - VIA COLETORA

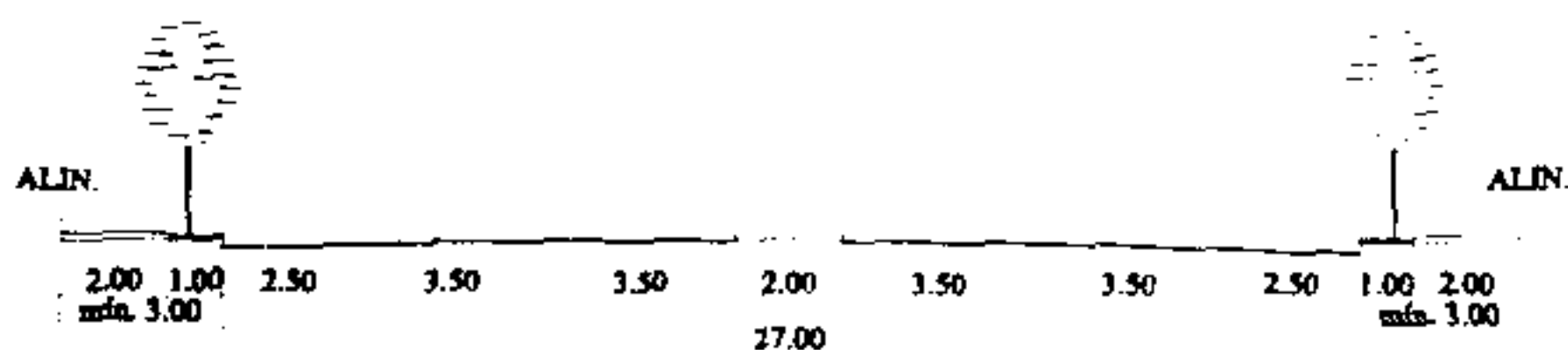


ALTERNATIVA 1 - (Corredor de Serviço)

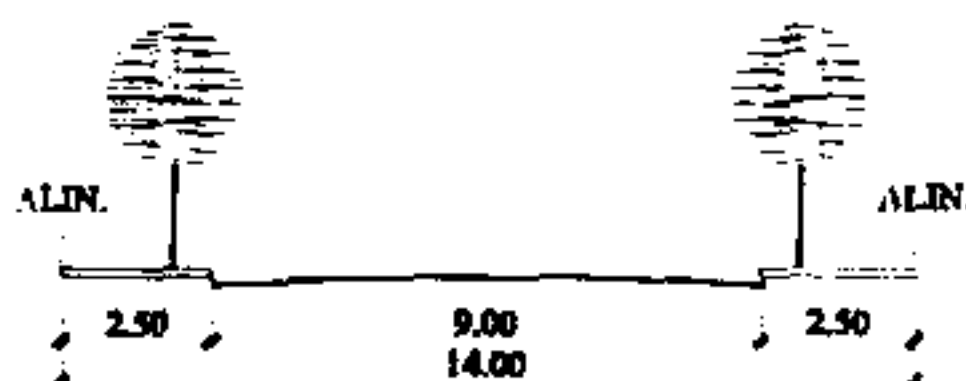
Obs.: Válido para Vias Arteriais com sentido único



ALTERNATIVA 2



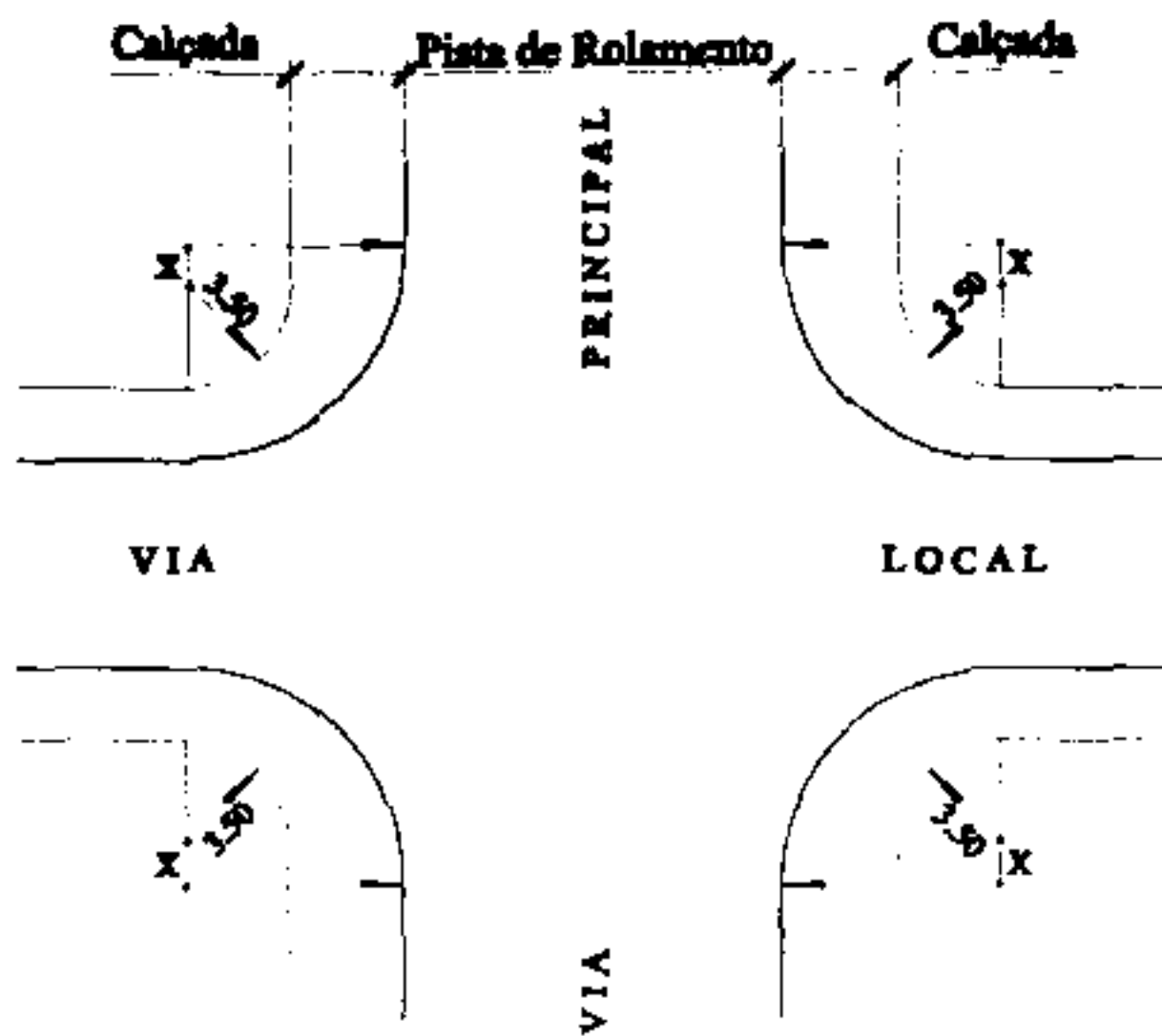
ALTERNATIVA 2 - (Ligação entre Vias Arteriais)



ALTERNATIVA 3

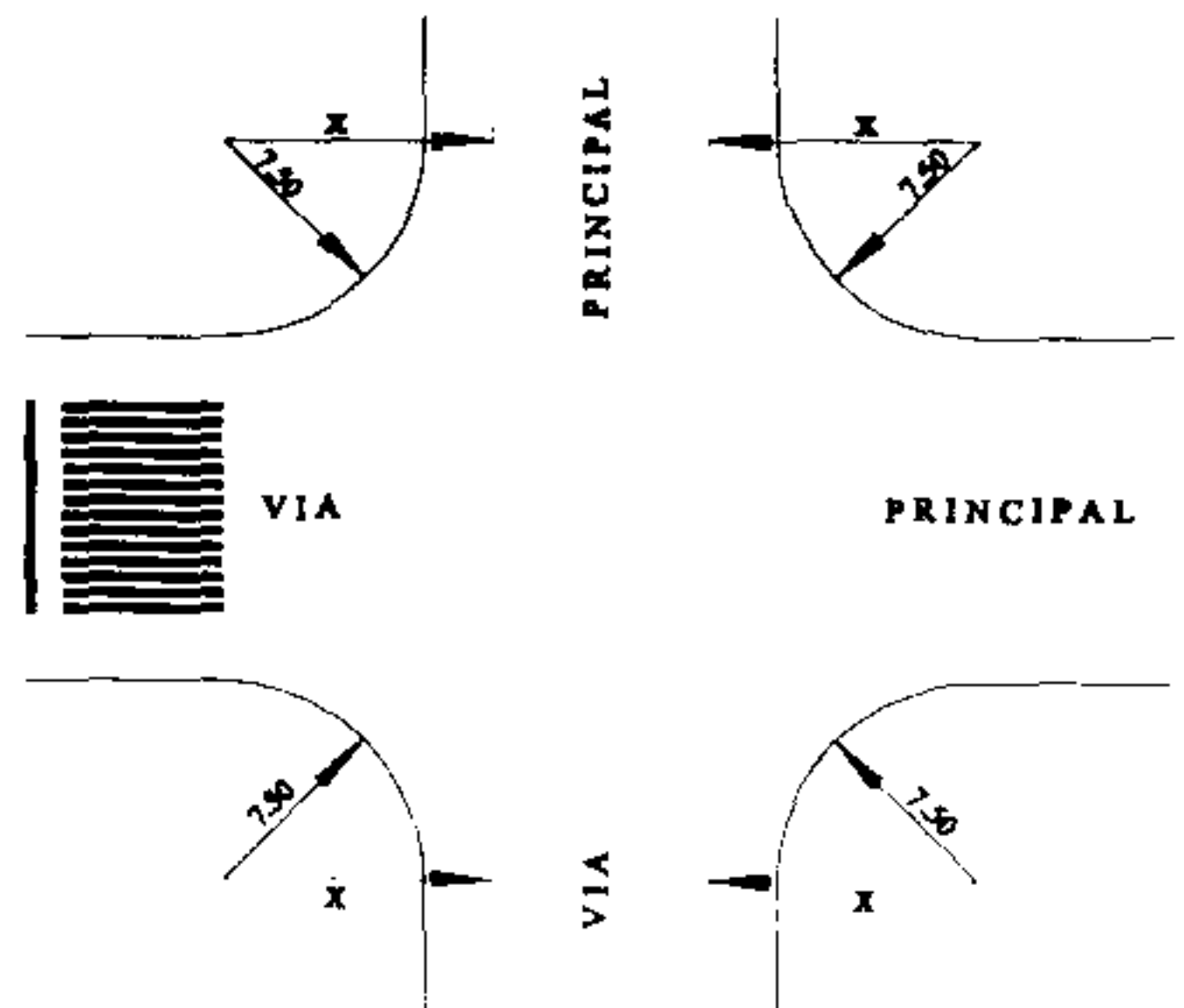
RAIOS DE CURVATURA NAS INTERSEÇÕES

1 - VIA PRINCIPAL COM VIA LOCAL



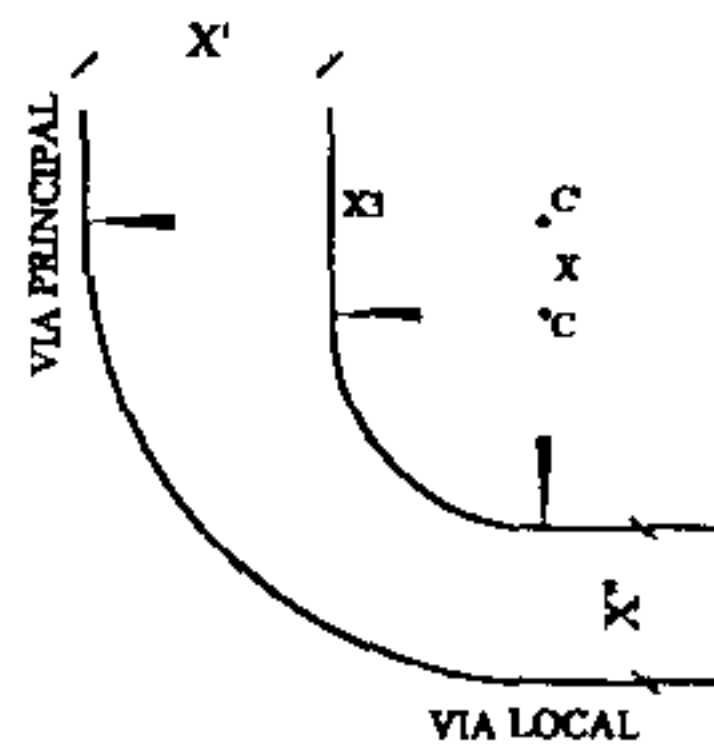
X - VER DETALHE 3

2 - VIA PRINCIPAL COM VIA PRINCIPAL



X - 7.50 + LARGURA DO PASSEIO

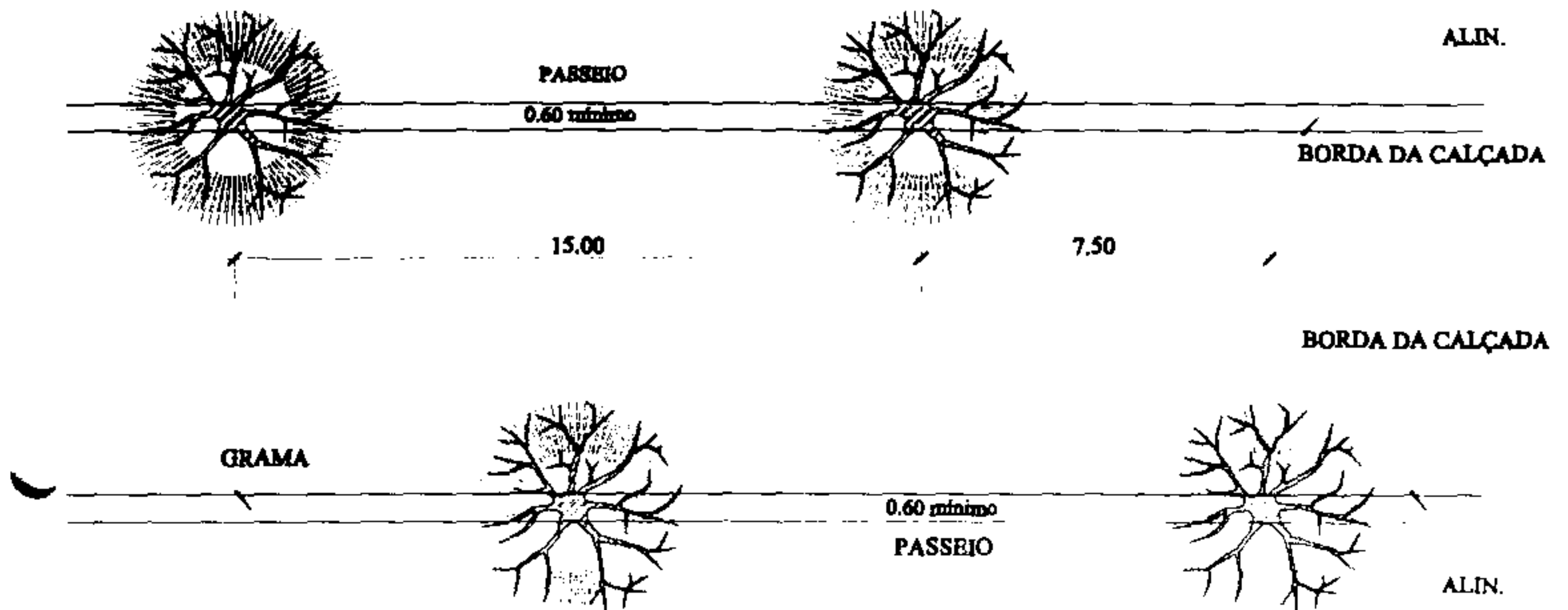
3 - DETALHE DA INTERSEÇÃO COM LARGURA DIFERENTE DOS PASSEIOS



X - X' - X''

LOCAÇÃO DAS ÁRVORES NAS VIAS

1 - PLANTA

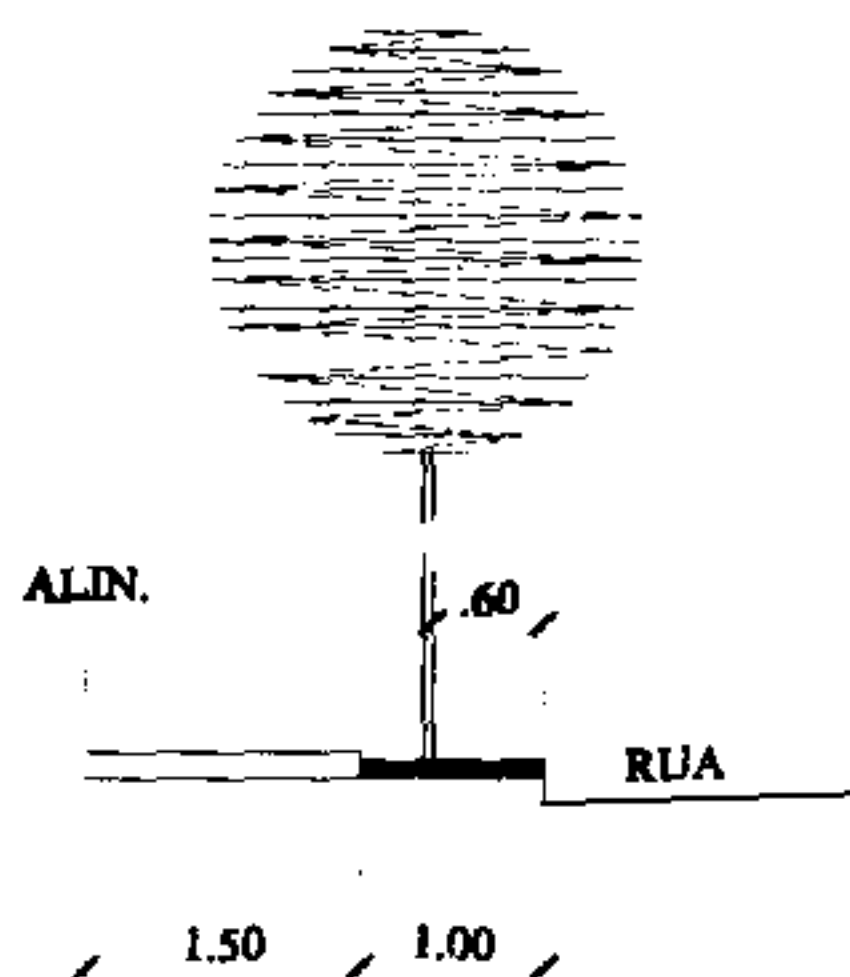


2 - ALTURA DAS MUDAS

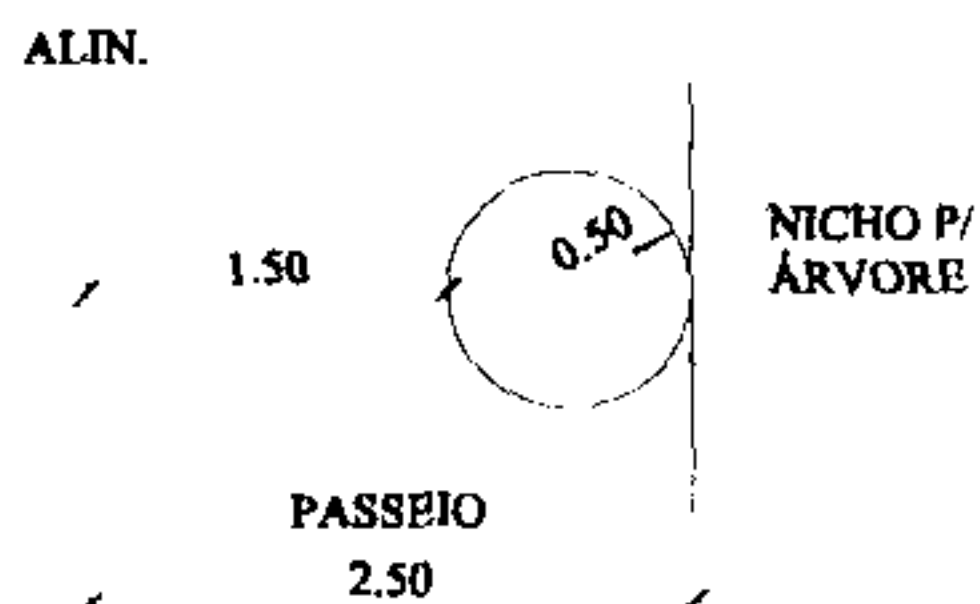


LOCAÇÃO DAS ÁRVORES NAS VIAS

3 - PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA
COM JARDIM LATERAL



4 - PASSEIO DE 2.50m DE LARGURA
COM DET. DO LOCAL P/ ÁRVORE

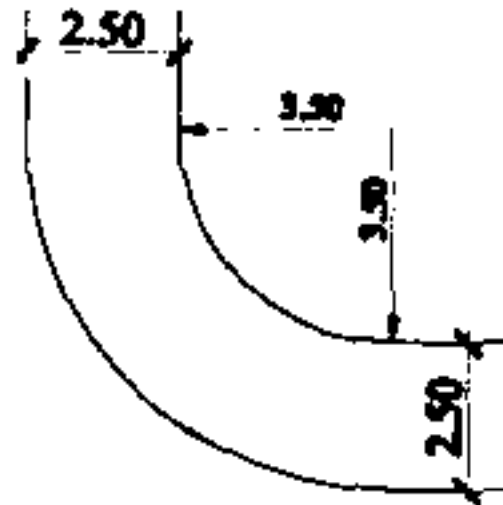


[Handwritten signature]

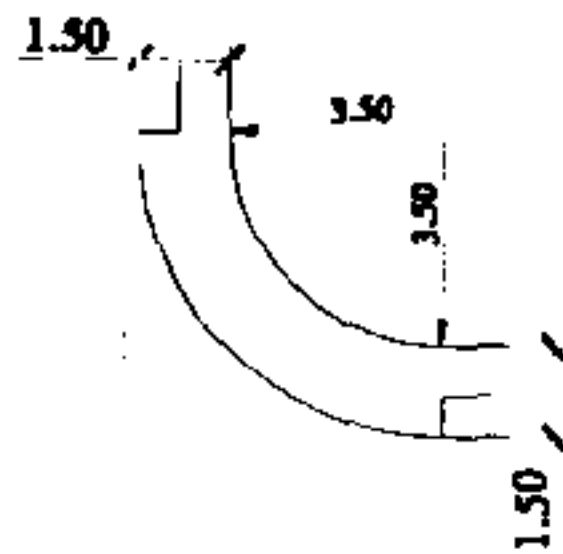
DETALHE DOS PASSEIOS

DETALHE DAS INTERSEÇÕES

1 - EM VIAS LOCAIS SEM CANTEIRO LATERAL

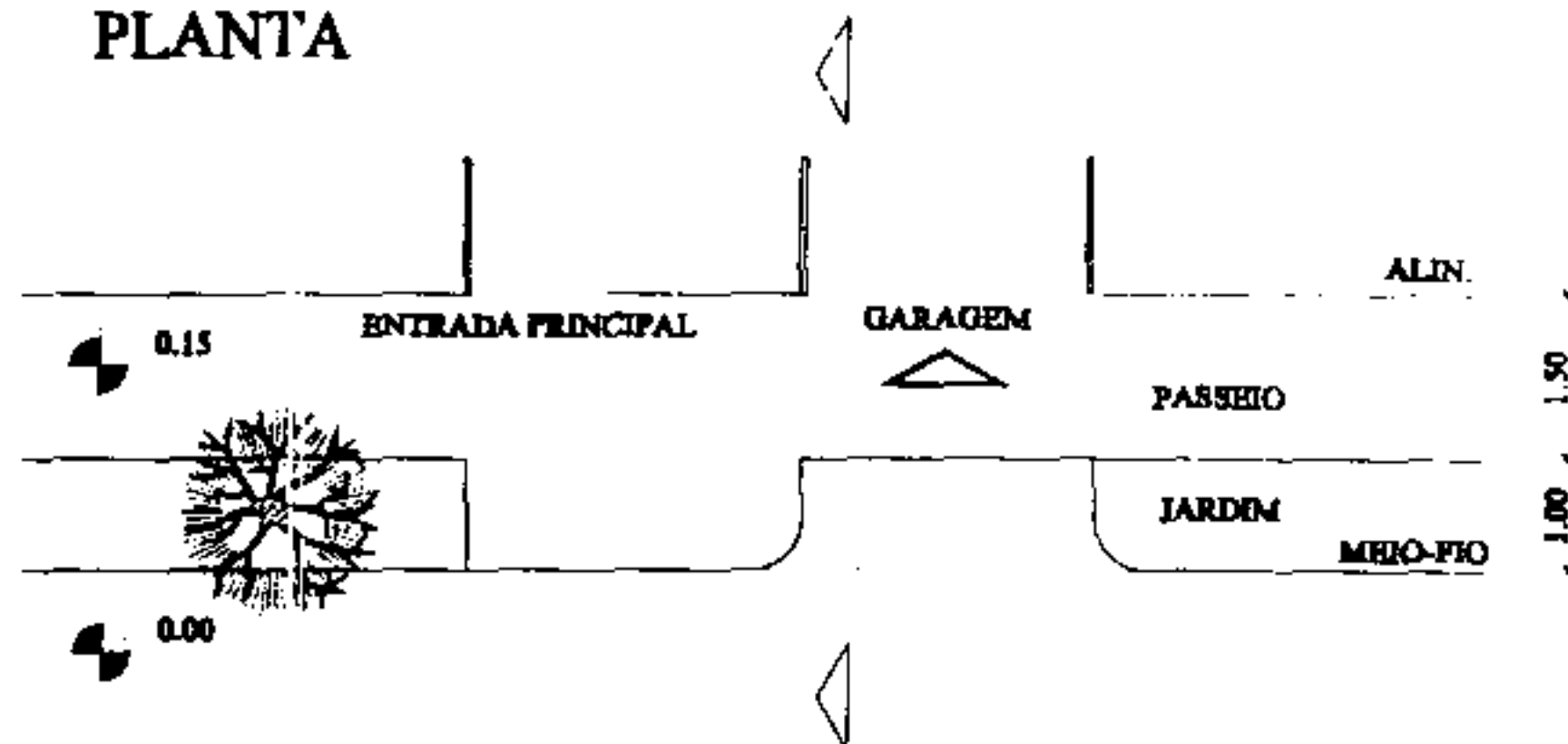


2 - EM VIAS LOCAIS COM CANTEIRO LATERAL

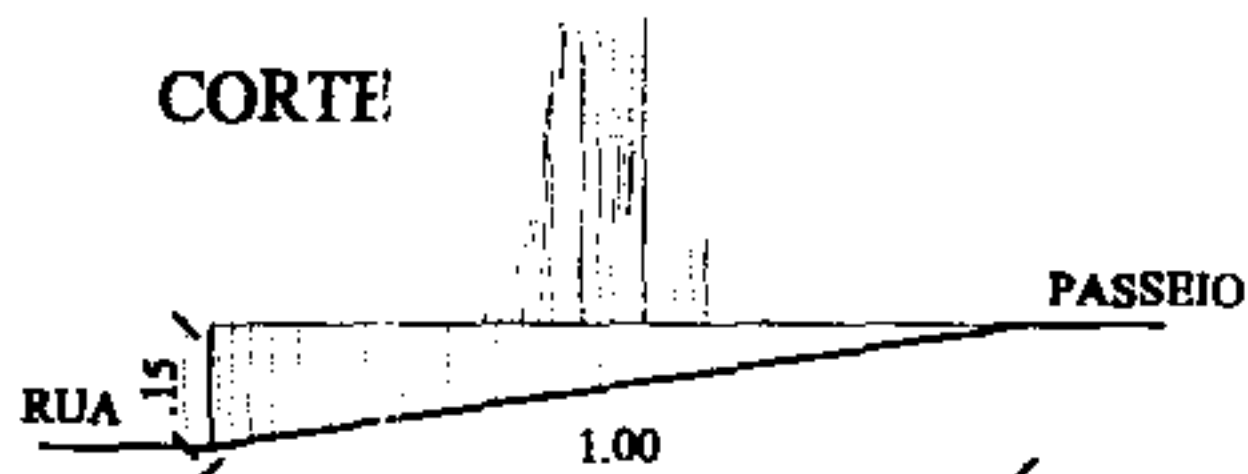


DETALHE DAS ENTRADAS

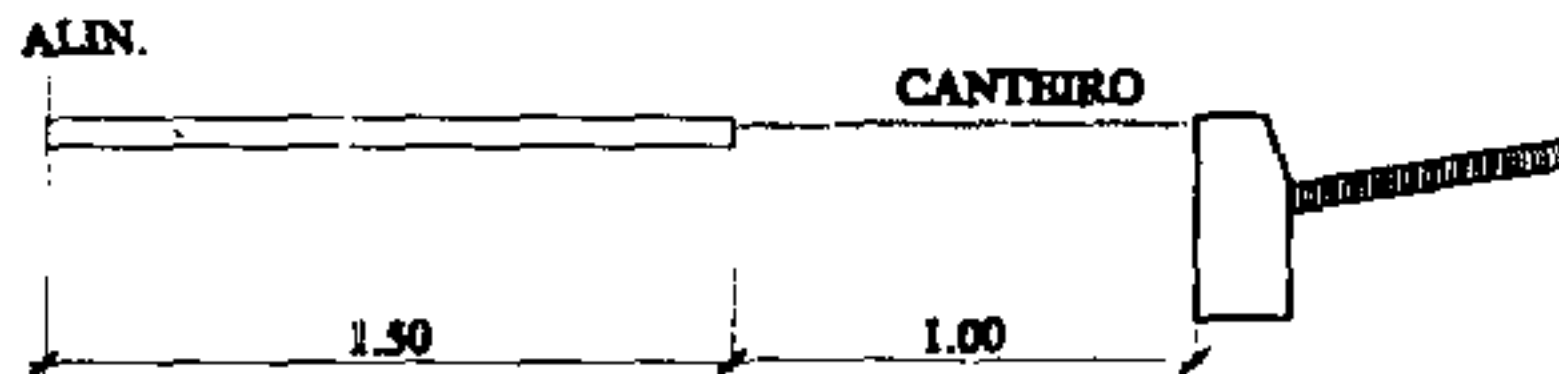
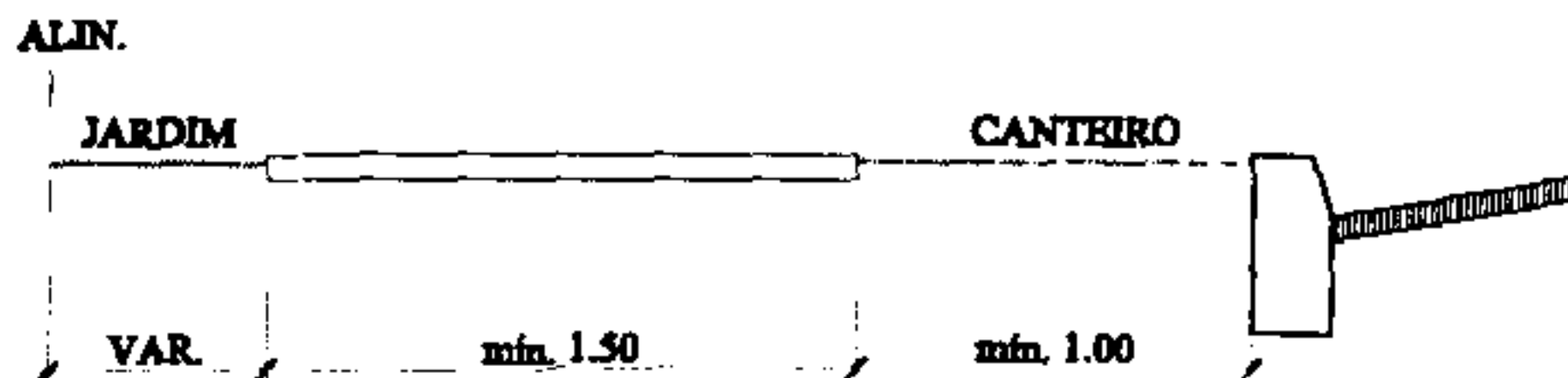
PLANTA



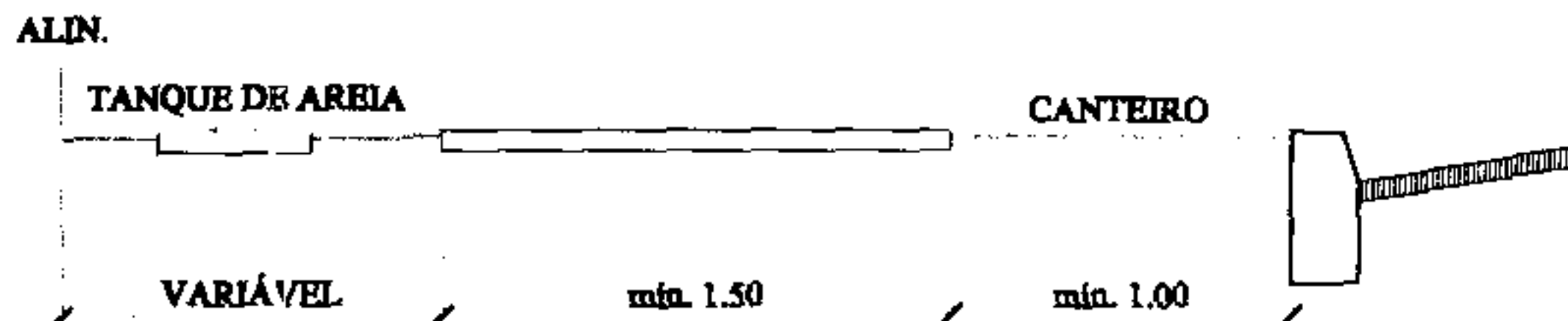
CORTE



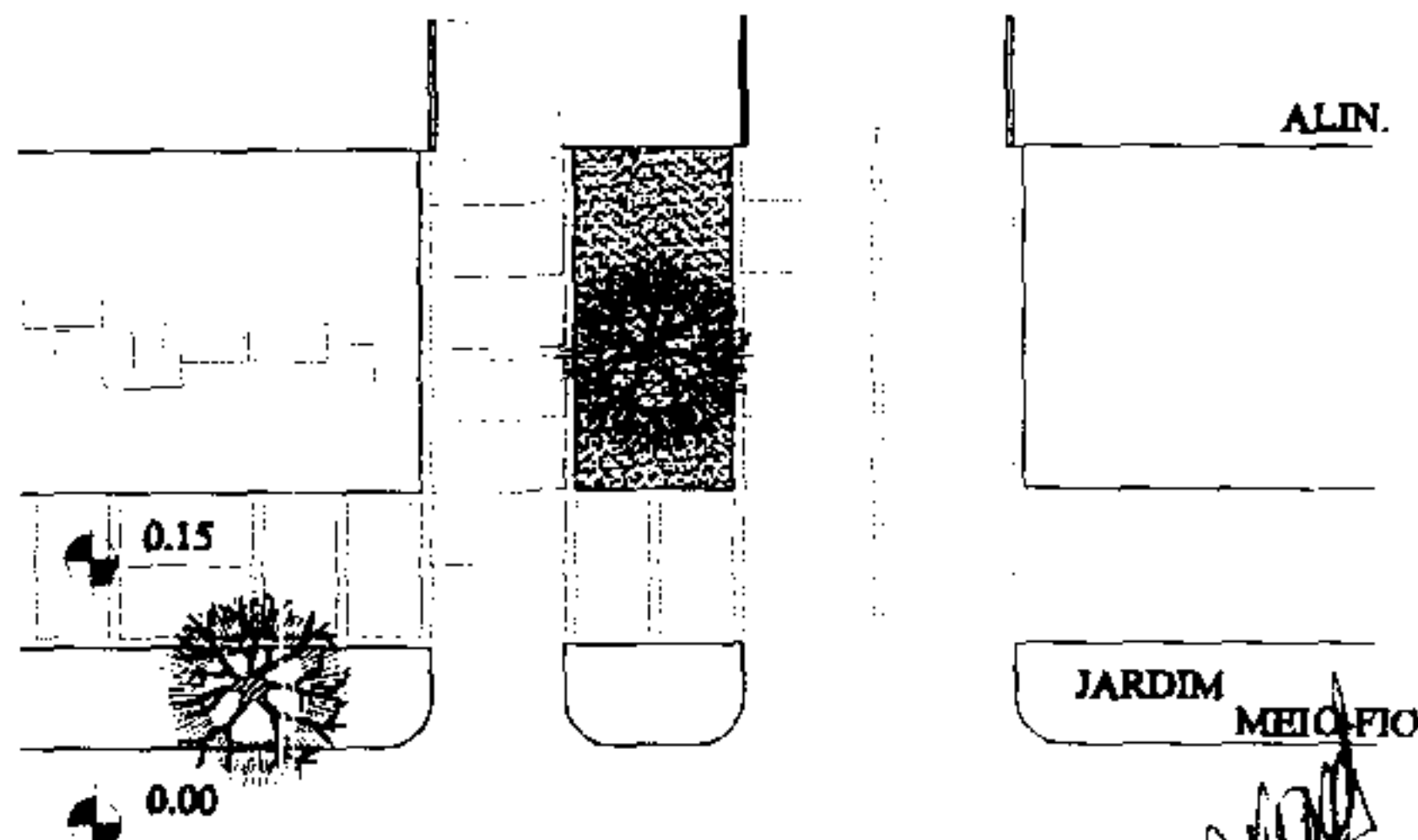
DETALHE DOS PASSEIOS

1 - PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM CANTEIRO LATERAL
EM PASSEIO DE 2.50m2 - PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM CANTEIRO LATERAL
EM PASSEIOS MAIORES QUE 2.50m

3 - PERFIL DAS VIAS LOCAIS COM EQUIP. DE PLAY GROUND NO PASSEI

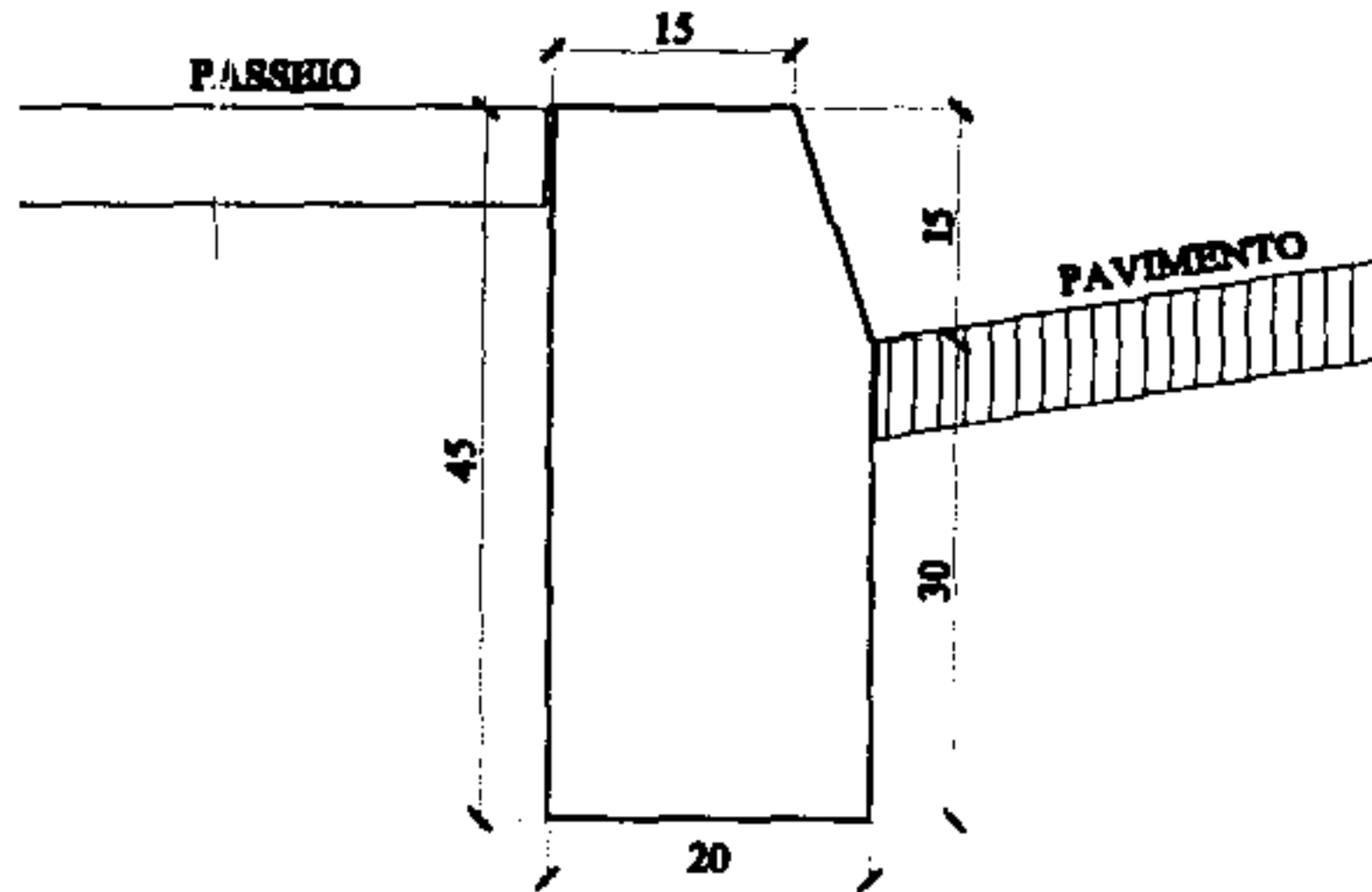


4 - PLANTA DO PERFIL 3

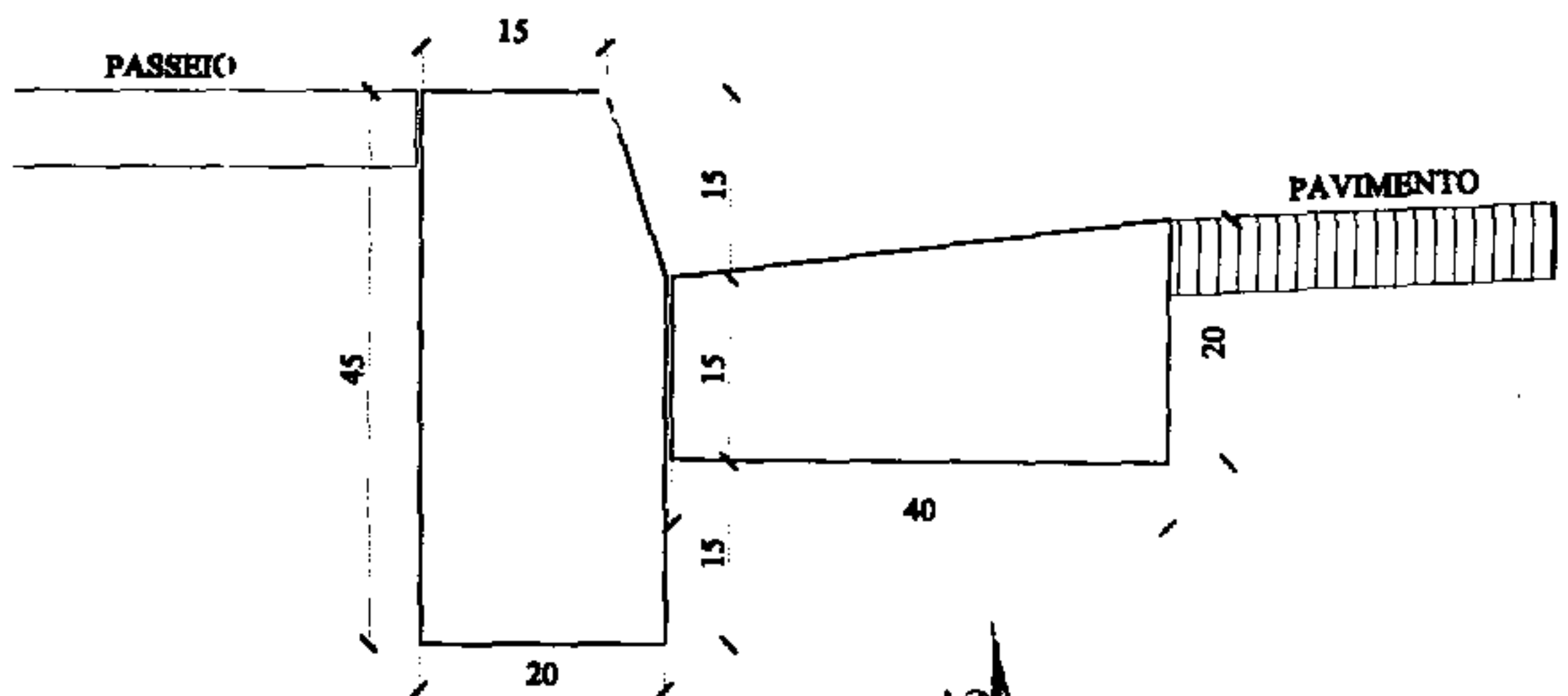


DETALHE DE MEIO-FIO E SARJETA

1 - MEIO-FIO SEM SARJETA



2 - MEIO-FIO E SARJETA



[Handwritten signature]