



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 661/79

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

O Prefeito Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo. Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º - Fica instituído o zoneamento de uso do solo no Centro de Animação de Carapina, de acordo com estabelecido nesta Lei.
- Art. 2º - A área do Centro de Animação de Carapina objeto da presente Lei, está delimitada, na Lei Municipal nº 564, de 03 de maio de 1977, que regula o uso do solo no Distrito de Carapina.
- § 1º. A área do Centro de Animação de Carapina fica dividida, conforme indicam as plantas em anexo (Anexo I), em zonas de uso, obedecido o disposto nesta Lei.
- Art. 3º - A Prefeitura não executará nem autorizará obras em desacordo com as disposições desta Lei, sem prejuízo de outras exigências legais ou regulamentares aplicáveis.
- Art. 4º - Para efeito desta Lei, ficam definidas as expressões dela constantes no Anexo II (glossário) integrante desta Lei.

DOS USOS

- Artº 5º - As categorias de usos de interesse para o Centro de Animação de Carapina são:
- . Residencial,
 - . Comercial,
 - . Prestação de Serviços,



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- . Institucional,
- . Especial.

§ 0n. - As definições e subdivisões dos usos descritos acima, encontram-se na Lei nº 564, de 03 de maio de 1977, que regula o uso do solo no Distrito de Carapina, particularmente os artigos 5º, 6º, 7º, 10, 11, 12 e 13.

DAS ZONAS DE USO

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

§ 0n. - No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas de usos diferentes, caberá ao órgão técnico municipal competente, estabelecer os limites entre um e outro uso.

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

ZONA RESIDENCIAL

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

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

ZONA COMERCIAL

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

281
L
. 3 .

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

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

ZONA INSTITUCIONAL

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

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

ZONA DE USO ESPECIAL

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

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

DO MODELO DE ASSENTAMENTO URBANO

- Art. 13 - Compreende-se por modelo de assentamento urbano, um conjunto de variáveis selecionadas para estabelecer referências de controle para as edificações.
- Art. 14 - As variáveis que integram o modelo de assentamento são as seguintes:
1. Área do lote.
 2. Taxa de ocupação.
 3. Coeficiente de aproveitamento.
 4. Frente do lote.
 5. Afastamento frontal ou recuo.
 6. Afastamento lateral.
 7. Afastamento de fundos.
 8. Vagas para estacionamento de veículos.
 9. Gabarito das edificações.
- Art. 15 - Na zona residencial é permitido o seguinte assentamento:
- a) Para residências unifamiliares:
- . Área mínima do lote: 360 M²
 - . Frente mínima do lote: 12 M
 - . Taxa de ocupação máxima: 66,6%
 - . Coeficiente de aproveitamento máximo: 1
 - . Gabarito máximo: 2 pavimentos ou 7 metros de altura.
 - . Recuo frontal: 4 metros.
 - . Recuo de fundos: 1/10 da profundidade do lote.
 - . Afastamento lateral: 1,50 M, quando houver abertura de janelas para ventilação, iluminação e insolação, dos ambientes de curta ou longa permanência.



283

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA .5.
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

b) Para residências multifamiliares:

- . Área mínima do lote: 360M²
- . Frente mínima do lote: 12 M
- . Taxa de ocupação máxima: 50%
- . Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0
- . Gabarito máximo: 4 pavimentos (pilotis, mais 3 pavimentos).
- . Gabarito máximo: 4 pavimentos (pilotis, mais 3 pavimentos).
- . Recuo frontal: 4 M.
- . Recuo fundos: 1/10 da profundidade do lote.
- . Afastamento lateral: 1,50M de ambos os lados, ou 3,00M de um dos lados.
- . Vagas para estacionamento de veículos: 1 vaga para cada unidade residencial.

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

- . Área mínima do lote: 450 M²
- . Frente mínima do lote: 15 M
- . Afastamento frontal mínimo de 4,00 M no pavimento térreo, dando continuidade ao passeio.
- . O segundo pavimento poderá avançar até o alinhamento da rua, sendo permitida, a construção de marquise.
- . Quando houver garagem no subsolo, sua taxa de ocupação poderá ser de 100%.
- . Uso de elevadores quando a edificação, tiver mais de 4 pavimentos.
- . As áreas de garagem, pilotis, circulação vertical, casa de máquinas, subestações, caixa d'água, não são computadas com áreas construídas.
- . Acima do segundo pavimento, a taxa de ocupação máxima será de 40%.
- . Acima do 2º pavimento é obrigatório o uso de pilotis quando a edificação tiver mais de 4 pavimentos.
- . A taxa de ocupação para térreo e segundo pavimento é de 100%, desde que satisfeitas as condições de iluminação e ventilação previstas no Código de Obras do Município.
- . Taxa de ocupação máxima: 100% no térreo e segundo pavimento e 40% nos demais.



284

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA . 6 .
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- . Coeficientes de aproveitamento máximo: 4.
- . Recuo de frente acima do 2º pavimento: 4M.
- . Recuo de fundos acima do 2º pavimento: 4M.
- . Afastamento lateral:
 - h/7 onde o gabarito for de até 7 pavimentos;
 - h/4 onde o gabarito for de até 4 pavimentos.(" h " é a altura total da edificação contada do piso do passeio público até a última lage).
- . Gabarito máximo: 7 pavimentos.
- . Vaga de estacionamento de veículos: 1 vaga para cada unidade residencial.

Art. 17º - Para as atividades que geram grande área para estacionamento, como por exemplo, supermercados, mercados e bancos, a área de estacionamento será calculada na razão de 1 (uma) vaga de estacionamento, para cada 25 m² de área construída.

Art. 18 - Para as edificações com atividades exclusivas de prestação de serviço e comércio deve ser calculado 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 25 m² de área construída.

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

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

onde:

K = coeficiente de aproveitamento.

K₀ = coeficiente de aproveitamento proposto por Lei.

t = taxa de ocupação.

t₀ = taxa de ocupação proposta por Lei.

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

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 20' - Nos terrenos de esquina, o recuo frontal no interior do



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

. 7 .

terreno, deverá ser mantido nas duas frentes, podendo o 2º pavimento chegar até o alinhamento em ambas as frentes.

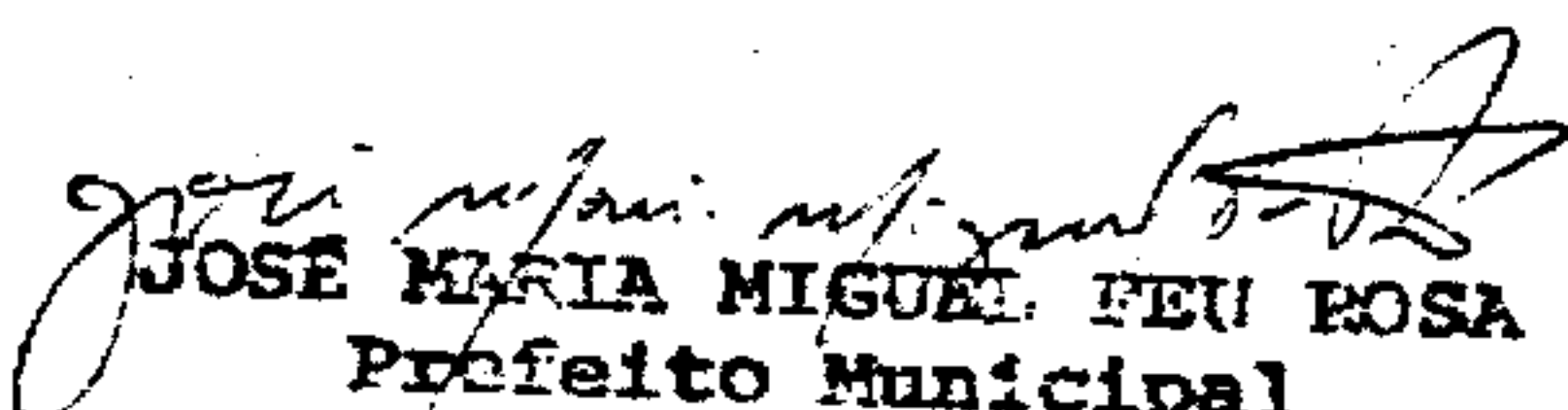
Art. 21 - As construções destinadas a:

- . escola,
- . bibliotecas,
- . órgãos públicos,
- . entidades de caráter cultural, religioso e social, poderão atingir os mesmos índices fixados para a zona comercial.

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

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

Prefeitura Municipal da Serra, em 30 de março de 1979.


JOSE MARIA MIGUEL FEU ROSA
Prefeito Municipal