

NORMAS DE USO DO SOLO

EM LOTEAMENTOS DE PROPRIEDADE DA SUPPIN

Avenida Nossa Senhora da Penha, n ° 714, Ed. RS Trade Tower, 4º andar, Praia do Canto,
Vitória, ES. – CEP: 29.060-055
Tel.: (27) 3380-2039 – Fax.: (27) 3380-2067 – www.suppin.es.gov.br

SUMÁRIO

1 – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	03
2 – PROJETOS.....	04
3 – DA IMPLANTAÇÃO E USO DO SOLO.....	08
4 – DAS OBRA.....	13
5 – DA OPERAÇÃO.....	14
6 – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	15
GLOSSÁRIO.....	16
ANEXO I.....	19
ANEXO II.....	20

**NORMAS DE USO DO SOLO EM LOTEAMENTOS DE PROPRIEDADE DA
SUPPIN**

VERSÃO Nº 3 (Alterada em 26/10/2009)

O Conselho de Administração da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial - SUPPIN, usando de suas atribuições legais conferidas pela Lei Complementar Estadual nº 372, de 29 de junho de 2006;

RESOLVE:

Art. 1º - De acordo com a decisão tomada em reunião no dia 26 de outubro de 2009, aprovar as **NORMAS DE USO DO SOLO EM LOTEAMENTOS DE PROPRIEDADE DA SUPPIN**, de conformidade com o que se estabelece a seguir:

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. A presente norma objetiva fixar diretrizes gerais orientadoras às empresas que pretendam se instalar em loteamentos de propriedade da SUPPIN.
- 1.2. As empresas deverão apresentar à SUPPIN os projetos arquitetônicos com registro do CREA, para análise, apreciação, aprovação e demais complementos previstos nesta norma.
- 1.3. A SUPPIN, através de seu corpo técnico, exercerá a fiscalização do cumprimento destas normas, as quais são imprescindíveis à aprovação dos projetos e ao funcionamento das empresas.
- 1.4. A localização de cada empresa nos Pólos Industriais ou Empresariais será definida por critério técnico pela SUPPIN, respeitadas estas normas.

- 1.5. A responsabilidade de manutenção e limpeza do lote fica a cargo da promitente compradora.
- 1.6. A SUPPIN se responsabiliza em fornecer à empresa os elementos técnicos necessários à locação e elaboração dos projetos como a infra-estrutura pública de atendimento e a demarcação topográfica do terreno.
- 1.7. Os casos omissos e diversos dos aqui abordados deverão ser objeto de consulta por escrito à SUPPIN, que tomará as providências cabíveis para a resolução da consulta.
- 1.8. **O Conselho de Administração da SUPPIN** se reserva o direito de alterar ou anular as presentes normas sempre que julgar necessário ou conveniente, sem necessidade de aviso prévio ou ônus de qualquer espécie, não retroagindo para quaisquer efeitos.
- 1.9. O cumprimento destas normas não desobriga as empresas da obediência de leis, regulamentos, códigos, posturas de uso e ocupação do solo, proteção ambiental ou outros dispositivos determinados pelo Município, Estado e Governo Federal, através de qualquer órgão oficial.

2. DOS PROJETOS

- 2.1. Antes de iniciar a obra, a empresa deverá apresentar à SUPPIN, para exame, os projetos de engenharia e arquitetura de suas edificações e instalações, compostos de:
 - I. Projeto de Terraplanagem, quando necessário;
 - II. Projeto Arquitetônico;

2.2. O **Projeto de Terraplanagem** deverá conter os seguintes elementos técnicos:

- I. Cotas das plataformas em relação às vias públicas;
- II. Seções transversais e longitudinais com indicação de cercas e divisas;
- III. Representação dos taludes, em relação às vias públicas, às divisas e off-set respectivo;
- IV. Dispositivos de drenagem pluvial rigorosamente contidos nos limites do terreno;
- V. Indicação dos locais de empréstimo, bota-fora e os respectivos volumes;

2.3. O **Projeto Arquitetônico** deverá conter os seguintes elementos técnicos:

- I. **Planta de Implantação e/ou Situação** indicando a ocupação no terreno (edificação, área de pátio de estocagem ou manobra pavimentados, estacionamento, área permeável, vias e passeios, etc.), dimensões e afastamentos e a posição em relação aos logradouros públicos;
- II. **Planta Baixa** de cada pavimento da edificação indicando a destinação de cada compartimento;
- III. **Seções transversais e longitudinais** com indicação de pé-direito;
- IV. **Fachadas** da edificação;
- V. **Planta de Cobertura**;
- VI. **Quadro de Áreas** (área de cada pavimento, área edificada, área de estacionamento, área de pátio, área permeável, etc.);

2.3.1. Os projetos deverão obedecer as normas municipais quanto à ventilação, iluminação natural, altura do pé-direito, afastamentos, estacionamentos, dentre outras.

2.4. Todas as folhas de desenho técnico, além da obediência aos formatos da ABNT e das exigências municipais, deverão conter em sua **legenda** as seguintes informações:

- I. Designação da empresa;
- II. Nome e assinatura do seu representante legal;

- III. Nome, título, número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e assinatura do responsável técnico pelo projeto;
- IV. Denominação do Pólo Industrial ou Empresarial, número do lote e quadra;
- V. Área do lote;
- VI. Conteúdo do desenho;
- VII. Número da prancha;
- VIII. Escala do desenho;
- IX. Data;

2.5. Os projetos devem ser executados em consonância com as medidas lineares e demais elementos geométricos do terreno.

2.6. Os projetos deverão ser apresentados em duas vias (01 via original em papel vegetal e 01 via em cópia heliográfica) em formato que esteja de acordo com as normas municipais, cujo original, após aprovado, será devolvido à empresa, ficando a cópia heliográfica retida na SUPPIN. Acompanharão o projeto os seguintes documentos:

- I. **Cópia da ART** dos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto e pela execução da obra;
- II. **Memorial Descritivo** da obra indicando as especificações de materiais e acabamentos nas diversas fases da construção, inclusive instalações;
- III. **Cronograma** físico para execução da obra indicando o período de execução das fases que compõem a obra e mês e ano de ocorrência, conforme prazo estabelecido em contrato com a SUPPIN;
- IV. **Carta de Viabilidade** ou Consulta Prévia expedida pela Prefeitura Municipal;
- V. **Contrato de Promessa de Compra e Venda**, bem como o Contrato de Cessão, quando for o caso, devidamente registrados no Cartório competente;

2.6.1. A entrega dos documentos deverá ser completa e registrada através de protocolo de ofício de entrega.

- 2.7. A **aprovação dos projetos** inclui também a aprovação do Cronograma Físico para execução da obra civil e Memorial Descritivo da obra. A aprovação será expedida quando forem concluídas as análises dos projetos e dos respectivos documentos (cronograma e memorial descritivo).
- 2.7.1. Os projetos que não atenderem à presente norma serão devolvidos à empresa, conforme **anexo I**.
- 2.7.2. A empresa será comunicada quando o projeto estiver aprovado e poderá retirar a sua via na SUPPIN, conforme **anexo II**.
- 2.8. As **modificações e/ou ampliações do projeto original** deverão ser objeto de prévia apresentação à SUPPIN, inclusive novos cronogramas e memoriais descritivos, que serão apreciados para aprovação.
- 2.9. Os **Projetos Hidro-Sanitários** deverão ser executados em conformidade com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e com as Normas de Órgãos Públicos Federais, Estaduais e Municipais que cuidam do assunto. **Tais projetos não serão objeto de apreciação pela SUPPIN.**
- 2.10. Os **Projetos Elétricos** deverão ser executados em conformidade com as normas da ABNT e da concessionária local de energia elétrica. **Tais projetos não serão objeto de apreciação pela SUPPIN.**
- 2.11. Os **Projetos de Combate a Incêndio** deverão obedecer às normas pertinentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo. **Tais projetos não serão objeto de apreciação pela SUPPIN.**

- 2.12. Os **Projetos de Efluentes Industriais** deverão obedecer às normas da ABNT, e serem submetidos a aprovação dos órgãos ambientais competentes. **Tais projetos não serão objeto de apreciação pela SUPPIN.**
- 2.13. **É vedado qualquer tipo de construção sem a prévia aprovação do projeto arquitetônico pela SUPPIN.**
- 2.14. **A SUPPIN se isenta de qualquer parcela de responsabilidade pelas soluções apresentadas ou participação na autoria dos projetos.** A anuência concedida refere-se à aceitação dos projetos pela obediência destas normas.

3. DA IMPLANTAÇÃO E USO DO SOLO

- 3.1. A SUPPIN providenciará e fornecerá à empresa a demarcação topográfica do lote.
- 3.1.1. Será de responsabilidade da empresa a preservação dos marcos das divisas do lote.
- 3.1.2. Havendo necessidade de nova demarcação, a empresa deverá assumir todos os encargos e ônus decorrentes.
- 3.2. A empresa deverá respeitar, rigorosamente, a demarcação dos limites de seu terreno, ficando sob sua responsabilidade as conseqüências advindas das obras de terraplanagem ou das construções executadas além desses limites.
- 3.3. O **coeficiente de aproveitamento do terreno** não poderá ser inferior a **0,30**. Os índices máximos de aproveitamento devem seguir a legislação de cada município.

- 3.3.1. O coeficiente de aproveitamento de um lote é definido como sendo a relação entre a área total edificada (soma das áreas edificadas, áreas industriais, áreas de pátio e estacionamento) com a área do lote.
- 3.4. A **taxa de ocupação** deverá ser rigorosamente obedecida conforme taxas previstas no Memorial Descritivo do loteamento ou em normas Municipais, Estaduais e Federais.
- 3.4.1. A taxa de ocupação de um terreno é definida como sendo a relação entre a área de projeção da edificação (exceto beirais) com a área do lote, sendo expressa em percentual.
- 3.5. A SUPPIN, a seu critério e sob avaliação do Conselho Administrativo, poderá aceitar coeficiente de aproveitamento do terreno inferior ao mínimo estabelecido, mediante apresentação de justificativa técnica previamente formalizada.
- 3.6. Deverão ser rigorosamente respeitadas as exigências de **afastamento das construções** das linhas limítrofes frontais, laterais e de fundos, conforme previsto nos respectivos Memoriais Descritivos dos Loteamentos, assim como nas Normas do Código de Postura e/ou Edificações do Município que aprovou o loteamento.
- 3.6.1. Em tais áreas de afastamento somente poderão ser construídos subestação, guarita, castelo d'água, bicicletário, instalação de compressor, e afins.
- 3.6.1.1. **A permissão para tais construções não se estende ao Micropolo Industrial de Vila Velha - MIVV.**
- 3.7. Quando houver alterações das características dimensionais do terreno através de unificação ou subdivisão de lotes, o projeto das novas edificações para o lote resultante deverá respeitar os limites constantes nas legislações de cada município.

3.8. A ocupação das áreas adquiridas da SUPPIN está restrita às atividades permanentes previstas nos Memoriais Descritivos dos Loteamentos, respeitadas as proibições ali previstas, não sendo permitidas construções de finalidades diversas ou dependências residenciais, exceto pequena unidade residencial para vigilância com área de até 5% (cinco por cento) da área de construção da empresa.

3.8.1. A permissão para construção de residência para vigilância não se estende para o Micro Polo Industrial de Vila Velha - MIVV.

3.9. Não serão permitidas construções de madeira, exceto nas esquadrias, estruturas da cobertura e garagem cujo projeto deverá ser parte integrante do projeto arquitetônico a ser submetido à prévia aprovação da SUPPIN.

3.10. A construção e manutenção de passeios frontais aos lotes são obrigatórias e de responsabilidade das empresas, de modo que respeitem a Legislação Municipal quanto às normas para execução de passeios públicos.

3.11. A empresa deverá prever espaço necessário ao estacionamento de veículos, com dimensão compatível com suas atividades, em conformidade com a legislação municipal.

3.12. Para efeito do **cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno**, somente serão consideradas as seguintes áreas:

3.12.1. **Áreas Cobertas Edificadas:** Serão assim consideradas as áreas úteis das construções que se apresentarem cobertas, incluindo-se as áreas de carga e descarga projetadas no terreno. Não será permitida cobertura com materiais facilmente inflamáveis e perecíveis, ou sem condições mínimas de segurança.

3.12.1.1. Para as edificações com mais de um pavimento, será considerado, para cada pavimento superior, o limite de **25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento térreo.**

3.12.1.2. Não serão computados os beirais.

3.12.2. **Áreas de Estacionamento:** Serão assim consideradas as áreas pavimentadas destinadas ao estacionamento de veículos, leves e pesados.

3.12.2.1. As áreas de estacionamento serão consideradas até o limite de **25% (vinte e cinco por cento) das áreas cobertas edificadas.**

3.12.3. **Áreas de Pátio:** Serão assim consideradas as áreas pavimentadas destinadas a estocagem de matéria prima e produtos acabados.

3.12.3.1. As áreas de pátio serão consideradas até **25% (vinte e cinco por cento) das áreas cobertas edificadas.**

3.12.4. **Áreas Industriais:** Serão assim consideradas as áreas pavimentadas ocupadas por equipamentos industriais necessários à realização de uma atividade industrial, projetadas no terreno, embora não cobertas.

3.12.4.1. As áreas industriais serão consideradas até **50% (cinquenta por cento) das áreas cobertas edificadas.**

3.12.5. **Exemplo:**

-Supõe-se uma construção em um lote de 5.000,00m² com a seguinte avaliação:

- Área do lote: 5.000,00m²

- Galpão: 1º pav.: **1.000,00m²**
 - 2º pav.: **236,00m²** --- considera-se 236,00m² (até 25% do pavimento térreo = $1.000,00 \times 25 / 100 = 250,00 \text{ m}^2$)
 - Total área coberta edificada: 1.236,00m²
 - Área de estacionamento: 530,00m² - considera-se **309,00m²** (até 25% da área coberta edificada = $1.236,00 \times 25 / 100 = 309,00 \text{ m}^2$)
 - Área de pátio: 300,00m² - considera-se **300,00m²** (até 25% da área coberta edificada = $1.236,00 \times 25 / 100 = 309,00 \text{ m}^2$)
 - Área industrial: 600,00m² --- considera-se **600,00m²** (até 50% da área coberta edificada = $1.236,00 \times 50 / 100 = 618,00 \text{ m}^2$)
 - Área total edificada: Galpão 1º Pav.+ Galpão 2º Pav.+ área de estacionamento + área de pátio + área industrial = **2.445,00m²**
 - **Coefficiente de aproveitamento do terreno:** Área total edificada / área do terreno = **0,49** (Maior ou igual a 0,30)
 - Afastamentos: atende a legislação municipal
 - Taxa de permeabilidade: atende a legislação municipal
- O projeto atende aos índices exigidos pela SUPPIN.**

3.12.6. Lotes não contíguos, destinados a uma mesma empresa, terão cálculo do coeficiente de aproveitamento independente para cada lote.

3.12.7. O fechamento e/ou cercamento de áreas é obrigatório e tem por finalidade a definição física dos limites da propriedade, como também complementar e melhorar o aspecto geral do loteamento.

3.12.7.1. O fechamento das divisas deverá ser efetuado pela Empresa, através de:

- I. Muros de alvenaria;
- II. Cercas de arame liso com mourões de concreto;
- III. Cercas de tela de arame com mourões de concreto;

IV. Outras soluções de qualidade e durabilidade, com aprovação da SUPPIN;

3.12.7.2. O fechamento frontal faz parte do projeto arquitetônico ficando sujeito à prévia aprovação da SUPPIN.

4. DAS OBRAS

- 4.1. Qualquer construção, demolição ou reforma de edificações somente poderá ser iniciada após a anuência da SUPPIN.
- 4.2. A empresa deverá comunicar, por escrito, à SUPPIN, as datas de início e término da obra, conforme prazos firmados no contrato.
- 4.3. O início da obra será considerado efetivo após a conclusão da limpeza do terreno, vedação do lote e início das fundações.
- 4.4. A empresa deverá executar o fechamento de seu terreno logo após a demarcação da área.
- 4.5. Durante todo o período de construção deverá ser mantida na obra, confeccionada às expensas da empresa, uma placa referente ao empreendimento com a logomarca da SUPPIN, da SEDES e do Governo do Estado do Espírito Santo, cujo modelo será entregue pela SUPPIN, devendo ainda ser observada, pela empresa, a legislação pertinente à colocação de placas com informações de natureza técnica e de responsabilidade.
- 4.6. Durante o período de construção, a equipe de fiscalização da SUPPIN, Subgerência de Fiscalização – SFI, fará o acompanhamento da obra em relação ao cronograma físico de execução.

- 4.7. Ao término da obra a empresa deverá ter concluído o passeio público correspondente à testada do lote.
- 4.8. As instalações provisórias, inclusive o barracão de obras, deverão ser demolidas e removidas ao término da obra.
- 4.9. A comprovação de conclusão da obra dar-se-á por Laudo da SUPPIN e apresentação, pela empresa, do “Habite-se”.

5. DA OPERAÇÃO

- 5.1. As ligações de água potável, esgoto e águas pluviais às redes públicas, bem como as de energia elétrica, comunicação e telefonia deverão ser solicitadas pela empresa, diretamente ao município ou à concessionária local, ficando a seu cargo todos os ônus decorrentes.
 - 5.1.1. Soluções alternativas de abastecimento de água, mesmo quando em terreno da empresa, deverão ser previamente examinadas pelo município ou concessionária, sem prejuízo da análise da SUPPIN.
- 5.2. Os danos causados pela empresa à infra-estrutura dos Polos ou aos vizinhos, durante e após sua implantação, será de sua inteira responsabilidade.
- 5.3. A coleta e disposição final do lixo industrial deverá ser objeto de contrato entre a empresa interessada e o município ou a concessionária do serviço.
- 5.4. É vedado o depósito de lixo ou resíduos sólidos dentro do terreno da empresa, bem como efetuar seu lançamento em áreas públicas dos Polos.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.3. Compete ao município a aprovação dos projetos já aprovados pela SUPPIN, bem como concessão de “Alvará de Construção”, “Baixa de Construção” e “Habite-se”.
- 6.4. A SUPPIN poderá providenciar o embargo, através da Prefeitura Municipal, de qualquer obra em desacordo com estas normas, quando forem iniciadas obras sem projeto aprovado pela mesma ou quando não for permitido o acesso de seus técnicos para verificação ou vistoria.
- 6.5. Constatada pela fiscalização da SUPPIN qualquer irregularidade, será expedida notificação à Empresa independentemente das implicações legais decorrentes.
- 6.6. No ato de solicitação da escritura do terreno a empresa deverá estar regular com a SUPPIN em relação ao projeto e a obra executada.

Vitória (ES) 26 de outubro de 2009.

GUILHERME GOMES DIAS
PRESIDENTE DO CONSELHO

WILLIAM GALVÃO LOPES
DIRETOR GERAL DA SUPPIN

GLOSSÁRIO

A.B.N.T: Associação Brasileira de Normas técnicas.

AMPLIAÇÃO: Construção a ser acrescida à edificação já existente. Aumento de uma área construída de uma edificação.

ANÁLISE PRÉVIA: Verificação e correção preliminar do projeto arquitetônico pela SUPPIN.

ALINHAMENTO: Linha legal que serve de limite entre o lote e o logradouro público para o qual se faz frente.

ALVARÁ: É a licença administrativa para a realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade. É expedida pela Prefeitura Municipal.

ÁREA VERDE: Áreas livres de caráter permanente, com vegetação, destinadas à recreação e lazer.

ÁREA URBANA: É a área cujo perímetro está definido em lei municipal específica.

ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO: Área correspondente aos lotes de um loteamento.

COTA: Indicação numérica das dimensões medidas.

CRONOGRAMA FÍSICO: Trata-se de representação gráfica do planejamento das fases da obra. Usualmente usa-se como medida de tempo o mês.

DIVISA: Linha que limita um terreno em relação aos confrontantes, podendo ser lateral ou de fundos.

FAIXA “NON AEDIFICANDI”: Faixa de terra, não edificável, cuja largura e extensão são determinadas por lei.

FRENTE DE LOTE OU TESTADA: Divisa do lote que coincide com alinhamento do logradouro público.

FUNDO DE LOTE: Lado oposto à frente do lote.

GLEBA: Área de terreno ainda não loteada.

HABITE-SE: Documento expedido pela municipalidade autorizando o uso ou ocupação da edificação.

LICENÇA: É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obras, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

LARGURA DA VIA:

Distância entre os alinhamentos.

LOGRADOURO PÚBLICO: Toda superfície destinada ao uso público, por pedestres ou veículos, e oficialmente reconhecida.

LOTE: Parcela autônoma resultante da subdivisão de uma gleba, com frente para logradouro público reconhecido.

MEIO-FIO: Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

MODIFICAÇÃO: Alteração do projeto original ou da obra executada.

PASSEIO OU CALÇADA: Parte do logradouro público destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

PISTA DE ROLAMENTO: Parte do logradouro público destinada à circulação de veículos.

PLANTA DE SITUAÇÃO: Planta que localiza a edificação dentro do lote.

PAVIMENTO: Conjunto de compartimentos de uma edificação, situados num mesmo piso, plano horizontal que define o piso da edificação.

QUADRA: É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.

SETOR DE IMPLANTAÇÃO: Área do município delimitada para implantação dos modelos de parcelamento.

VISTORIA: Verificação levada a efeito na própria obra, objetivando testar as condições de execução da obra e / ou o cumprimento do projeto.

ANEXO I

TERMO DE DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS

Declaro, para fins de direito, que a empresa _____, está recebendo da Gerência Técnica Operacional de Empreendimentos, da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial – SUPPIN, o projeto arquitetônico original (02 vias), reprovado em análise prévia para ser alterado conforme as normas da SUPPIN, relativamente às obras a serem desenvolvidas no lote _____ quadra _____ do Polo _____,

Vitória, ___ de _____ de _____.

SUPPIN

EMPRESA

Recebido em: ___/___/_____

ANEXO II

TERMO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Declaro, para fins de direito, que a empresa _____, está recebendo da Gerência Técnica Operacional de Empreendimentos, da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial – SUPPIN, o projeto arquitetônico original (01 via), devidamente aprovado, para ser instalado em perfeitas condições, assumindo, assim, todas as responsabilidades pelo mesmo a partir desta data, relativamente às obras a serem desenvolvidas no lote _____ quadra _____ do Polo _____,

Vitória, ____ de _____ de _____.

SUPPIN

EMPRESA

Recebido em: ____/____/____