

# REVISÃO DO



## 4<sup>a</sup> Audiência de Consulta à População

6 de Dezembro de 2019

Apoio  
Técnico:

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves



# O início...



**I FÓRUM MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL**  
**Em 25 de abril de 2019**



**OFICINAS**  
**Nos meses de maio, junho e julho.**

## **Parceria**

### **IJSN**

- Apoio técnico no Fórum e nas Oficinas Temáticas
- Apoio na produção dos mapas temáticos

### **MUNICÍPIO**

- Levantamento das condicionantes locais e construção dos diagnósticos temáticos
- Definição das proposições a serem estabelecidas no PDM

# O início...



<b>Tema</b>	<b>Data</b>	<b>Horário</b>	<b>Local</b>
Turismo e Cultura	08/05	8h	Polo UAB
Meio Ambiente	15/05	8h	Polo UAB
Uso e Ocupação do Solo	22/05	8h	Polo UAB
Sistema viário, vagas e mobilidade urbana	19/06	8h	Polo UAB
Uso e Ocupação do Solo - Continuidade	27/06	8h	Polo UAB
Classificação de atividades de comércio e serviços e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	10/07	8h	Polo UAB
Discussões sobre novos núcleos	24/07	8h	Polo UAB



# MACROZONEAMENTO

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# O que é o MACROZONEAMENTO?



O macrozoneamento divide o território municipal segundo suas características físicas e culturais e sua vocação econômica.

O **OBJETIVO** é orientar as políticas públicas, os investimentos e o controle do uso e ocupação do solo.

De modo geral identifica as zonas de :

- **predominância de uso rural** (produção de alimentos, agricultura, pecuária, produção e manufatura de madeira ...);
- **predominância de usos urbanos** (residências, indústrias, comércio e serviços, equipamentos públicos ...);
- **predominância de elementos de interesse ambiental** (concentração de florestas, reservas, alagados, grandes afloramentos rochosos...);

Quando estes usos coexistem tenta equilibrar o desenvolvimento dos mesmos sem levar a degradação do território municipal.

# Proposta Macrozoneamento

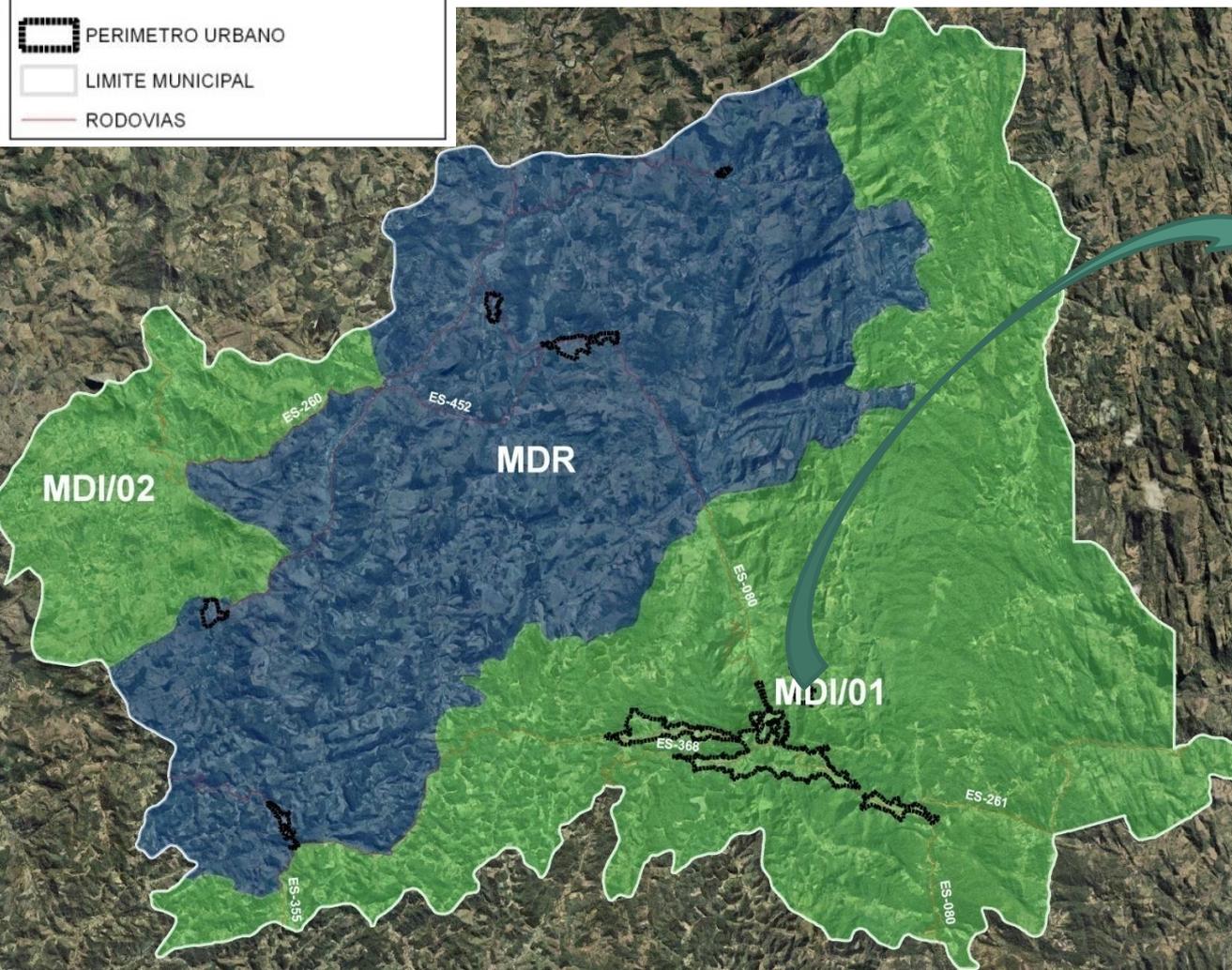


**Legenda**  
**MACROZONEAMENTO**

- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL
- PERIMETRO URBANO
- LIMITE MUNICIPAL
- RODOVIAS

→ Áreas com grande interferência ambiental

→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



## Macrozona de Desenvolvimento Integrado – MDI/01

Agrega a Sede do Município. Concentra as principais ofertas de comércio e serviço e oportunidades de trabalho e os principais remanescentes do bioma Mata Atlântica. Maior desenvolvimento das atividades turísticas nas modalidades agroturismo, ecoturismo e turismo de aventura, e gastronomia, desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria (madeira, queijo, café, cachaça, laticínios, vinhos, biscoitos, embutidos...).

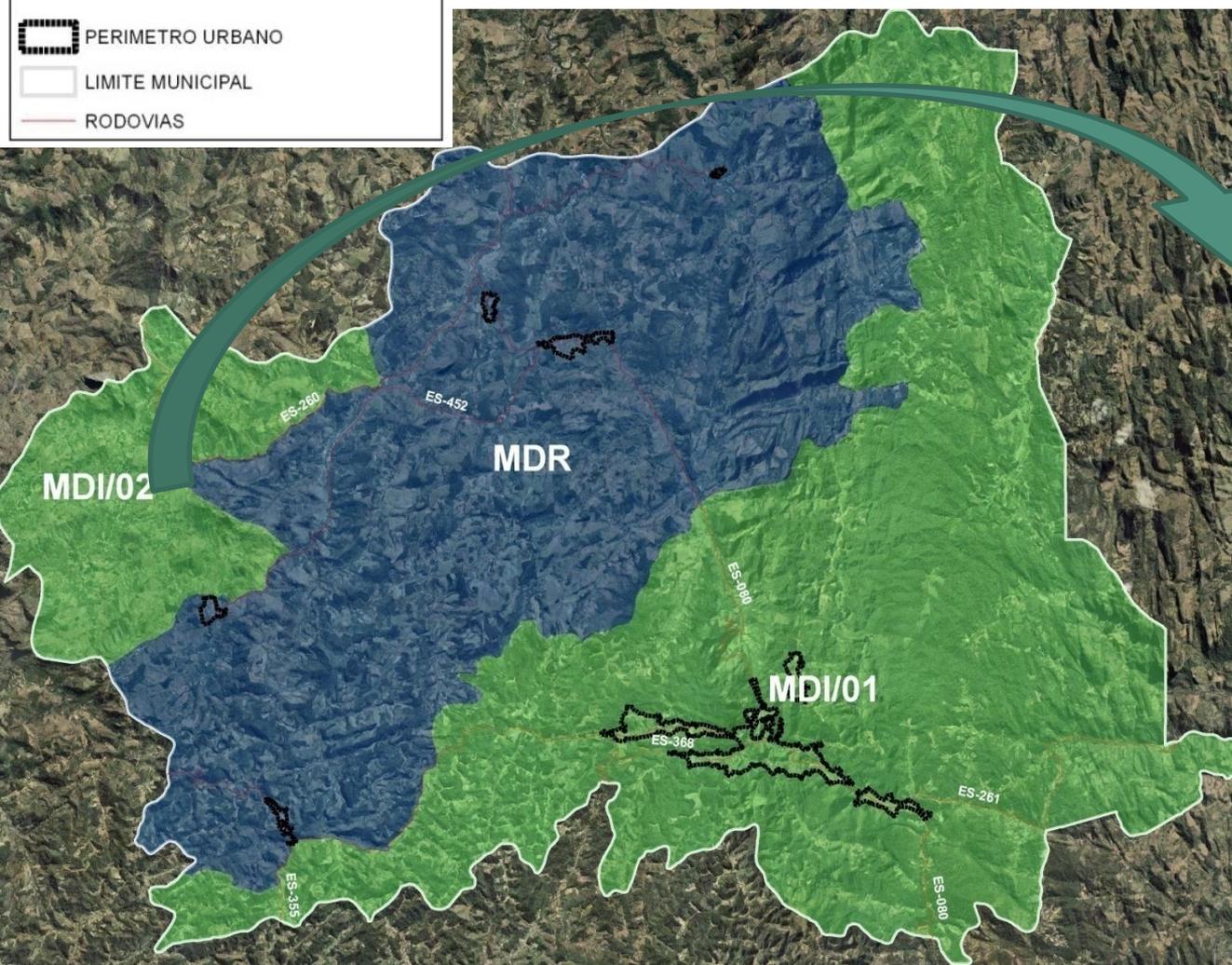
# Proposta Macrozoneamento



**Legenda**  
**MACROZONEAMENTO**

- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL
- PERIMETRO URBANO
- LIMITE MUNICIPAL
- RODOVIAS

→ Áreas com grande interferência ambiental  
→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



## Macrozona de Desenvolvimento Integrado – MDI/02

Localizada a noroeste do município, agrega o desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria (queijo, cachaça), com a presença de áreas de interesse ambiental características do bioma Mata Atlântica de ecossistema rupestre.

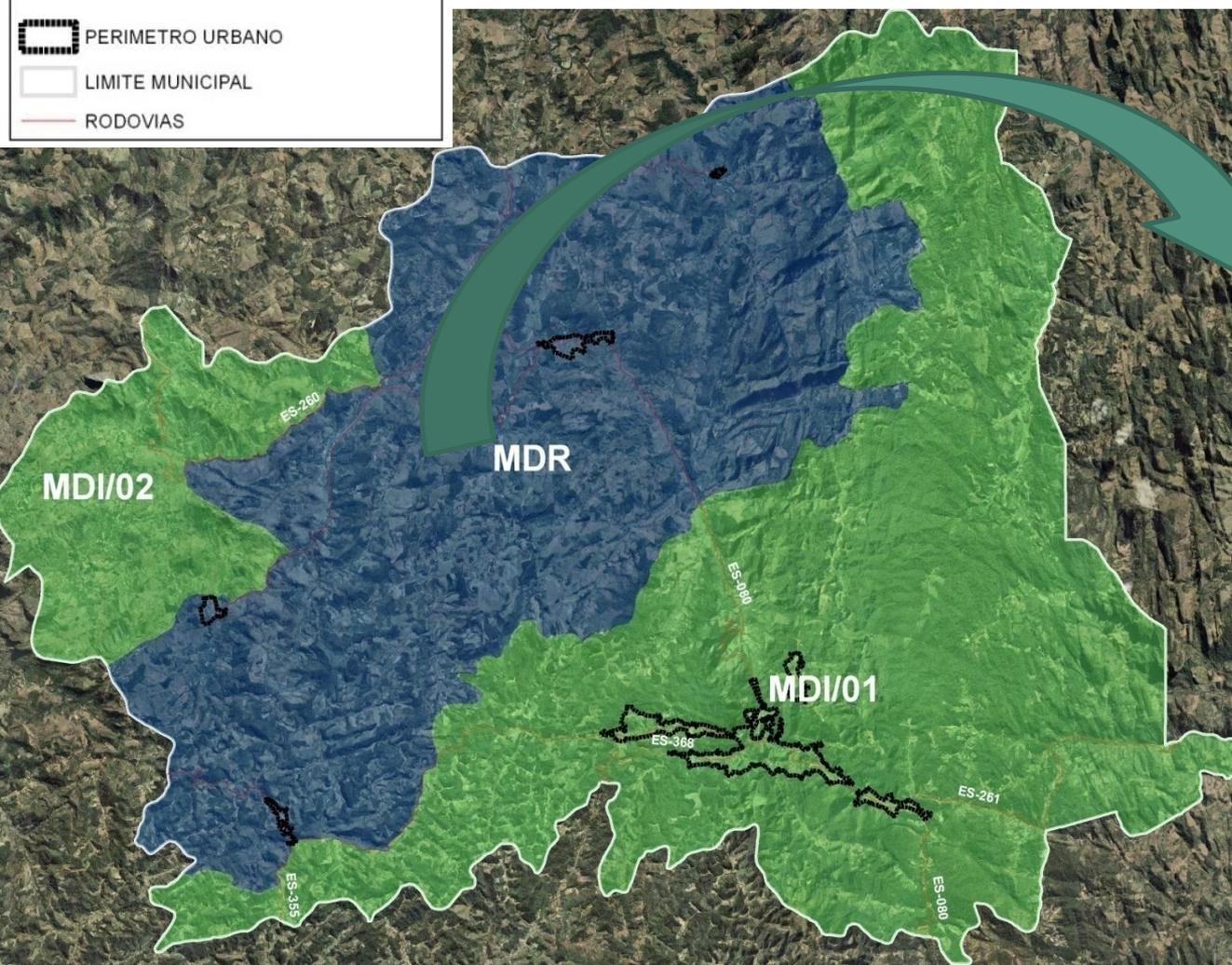
# Proposta Macrozoneamento



**Legenda**  
**MACROZONEAMENTO**

- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL
- PERIMETRO URBANO
- LIMITE MUNICIPAL
- RODOVIAS

→ Áreas com grande interferência ambiental  
→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



**Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR**

Agrega as principais áreas de produção agrícola do município, caracterizadas como agricultura familiar e os demais núcleos urbanos, os Distritos.



# Santo Antônio do Canaã

## São João de Petrópolis

### 25 de Julho

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

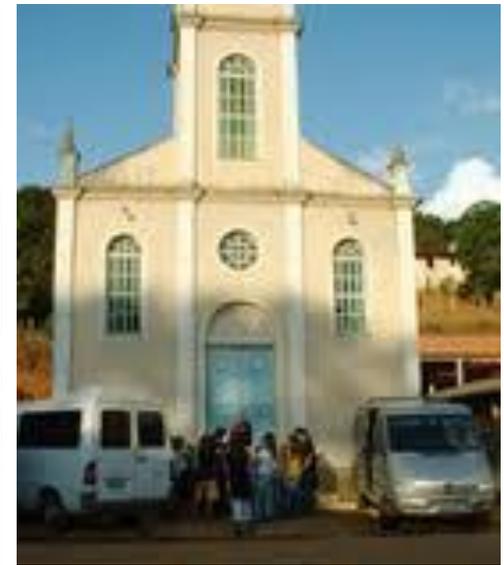
# Histórico e Formação



O iniciou da ocupação dos distritos de Santo Antônio do Canaã e São João de Petrópolis ocorreu por volta de 1895, assim como na sede, essa ocupação foi espontânea e se estendeu entre a margem dos rios Cinco de Novembro e Rio Santa Maria, e a Rodovia Armando Martinelli (ES-080), principal via de ligação entre a sede e os municípios São Roque do Canaã e Colatina.



Em 1917 teve início a ocupação do distrito de Vinte e Cinco de Julho também de forma espontânea à margens dos rios 25 de Julho e Ribeirão Alegre



No ano de 2003 surgiu o primeiro e único loteamento planejado, fora da Sede, no Distrito de Santo Antônio do Canaã – Loteamento Vila Colibri.



# Proposições

**ZONEAMENTO  
ÍNDICES URBANÍSTICOS  
PERÍMETRO URBANO**



**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# Zoneamento Urbano



É o planejamento da ocupação, garantindo um crescimento com qualidade de vida para todos.

As áreas urbanas são divididas em **diferentes partes** que se denominam **zonas**, cada zona possui regras específicas de uso e ocupação do solo, de forma a melhor explorar seus potenciais e controlar seus problemas.

Essa divisão se denomina:

**Zoneamento Urbano**

# Proposta Zoneamento Urbano



O Zoneamento dos núcleos urbanos incorpora 21 Zonas:

- ❖ Zonas de Interesse Ambiental { Zona de Recuperação Ambiental  
Zona de Preservação Ambiental
- ❖ Eixos Arteriais { Eixo Arterial 01, 02, 03 e 04  
Eixo Arterial Restrito
- ❖ Centro Histórico
- ❖ Zonas de Ocupação { Zona de Ocupação Preferencial 1 e 2  
Zona de Ocupação Controlada 1 e 2  
Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico  
Zona de Ocupação Restrita 1, 2 e 3
- ❖ Zona de Transição Urbana
- ❖ Zona de Interesse Social
- ❖ Zonas de Expansão { Zona Expansão Restrita 1 e 2  
Zona Expansão Preferencial 1 e 2



# Condicionantes do ZONEAMENTO

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# Fatores Ambientais



- ❖ Áreas protegidas ou com relevante interesse ambiental;
- ❖ Áreas para recuperação ambiental;
- ❖ Corpos d'água;
- ❖ Relevo; e
- ❖ Parques e praças.

# Configuração Urbana



- ❖ Limite da Mancha Urbana;
- ❖ Uso do Solo;
- ❖ Estrutura de Parcelamento – ruas, quadras e lotes;
- ❖ Modelo de Ocupação – gabarito e afastamentos;
- ❖ Áreas de Ocupação Irregular;
- ❖ Áreas de Risco;
- ❖ Novos Núcleos de Ocupação;
- ❖ Vazios Urbanos; e
- ❖ Estrutura Viária e Fluxos.

# Princípios e objetivo



## **Princípios considerados na definição do zoneamento e das regras de uso e ocupação do solo.**

- Preservar as áreas de interesse histórico, patrimonial, cultural e ambiental;
- Adequar o modelo de ocupação ao relevo;
- Compatibilizar uso com capacidade de suporte (infraestrutura de saneamento básico e sistema viário);
- Respeitar tendências de uso e ocupação, considerando a vocação da zona;
- Incentivar a requalificação urbana.

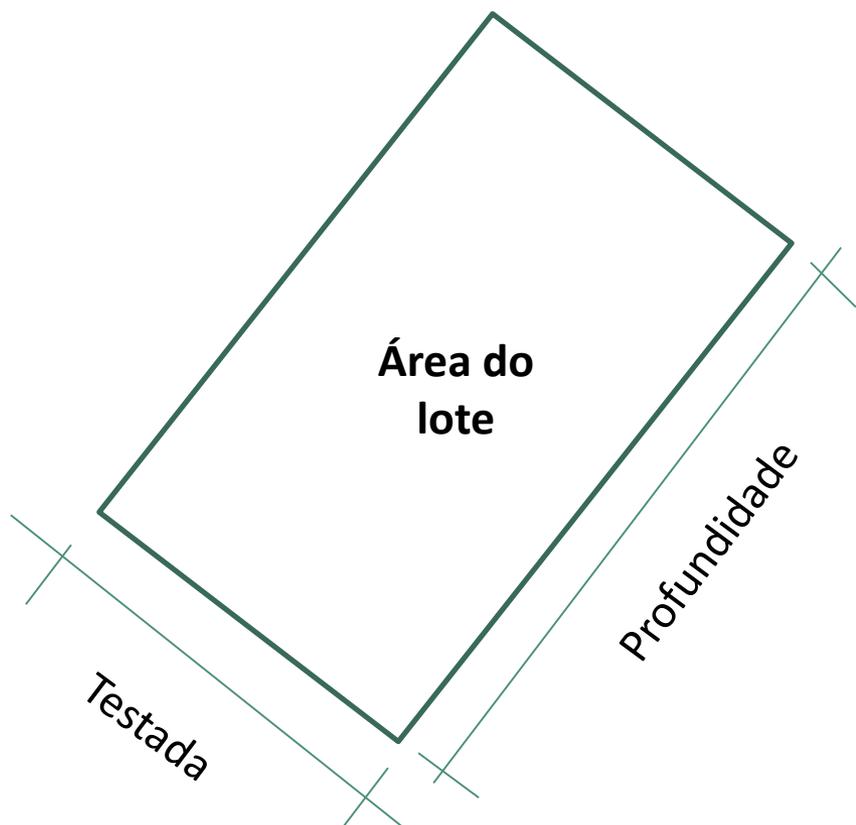
O objetivo do Zoneamento é permitir um melhor aproveitamento do espaço urbano sem grandes impactos ambientais, de fluxo ou paisagístico.



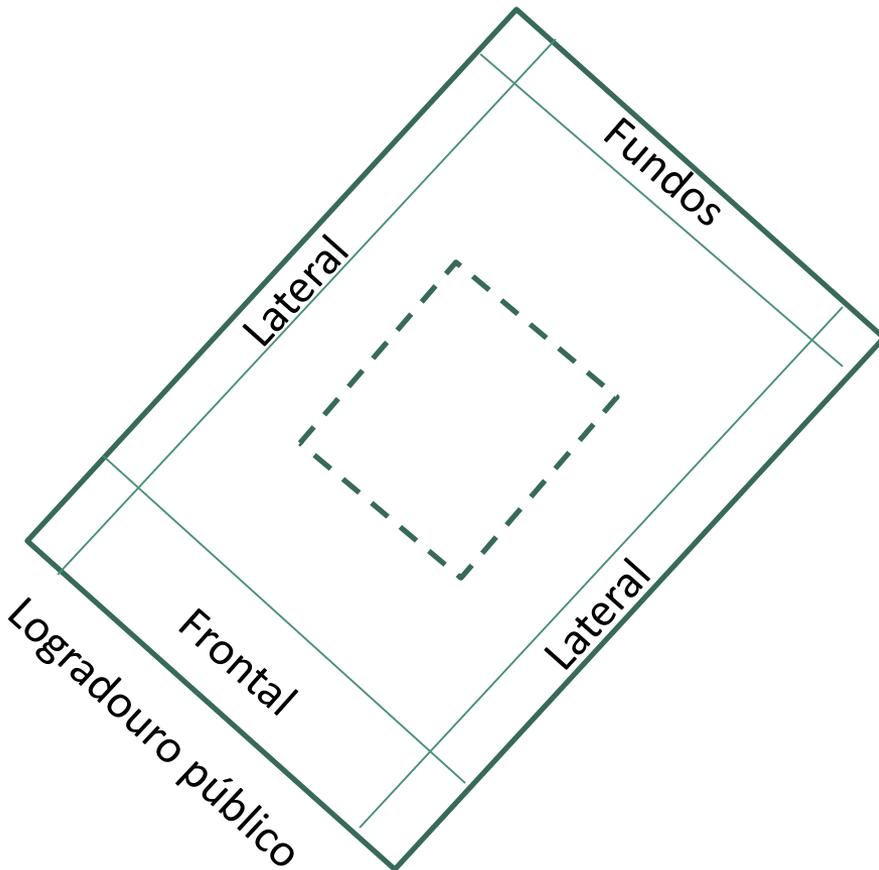
# Índices Urbanísticos

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves



**Área mínima do lote =  
Profundidade x Testada**

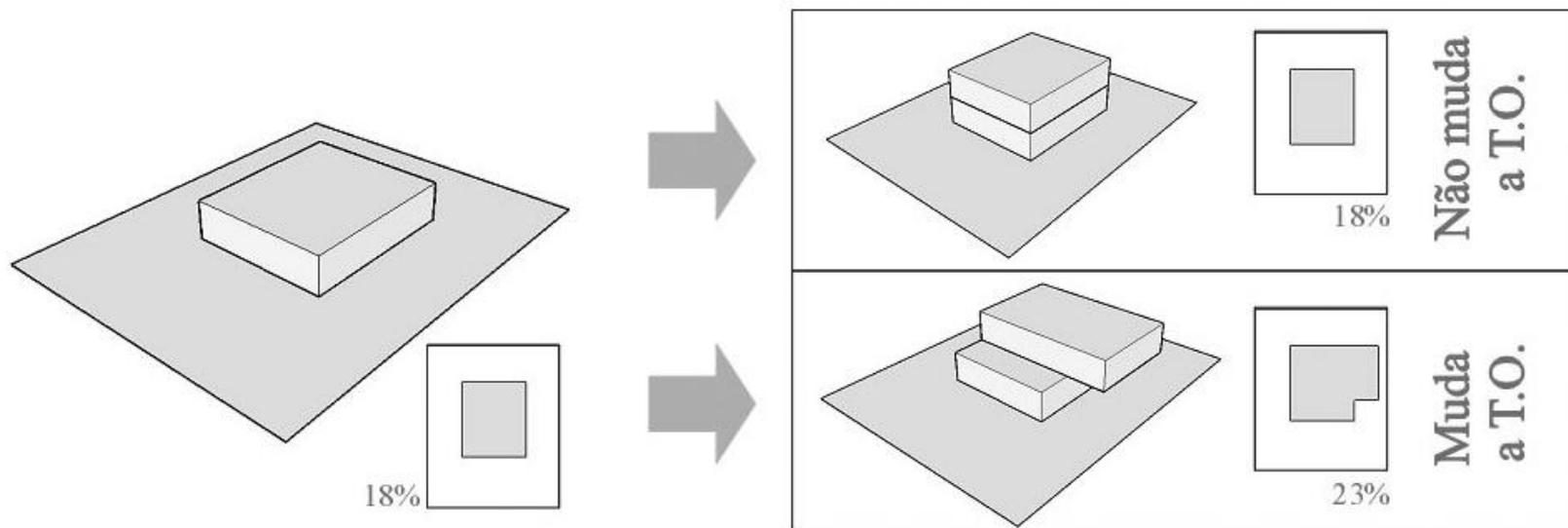


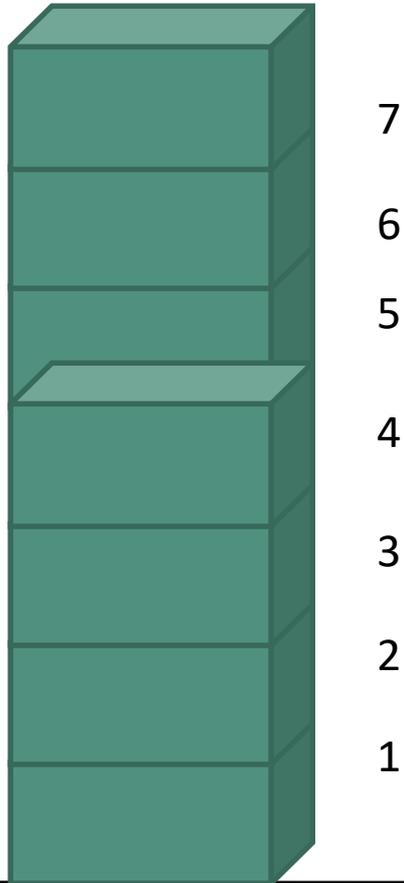
## Afastamento =

É a distância que a edificação deve observar a partir das divisas dos lotes (frontal, lateral e fundos)

## Taxa de ocupação máxima=

É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno

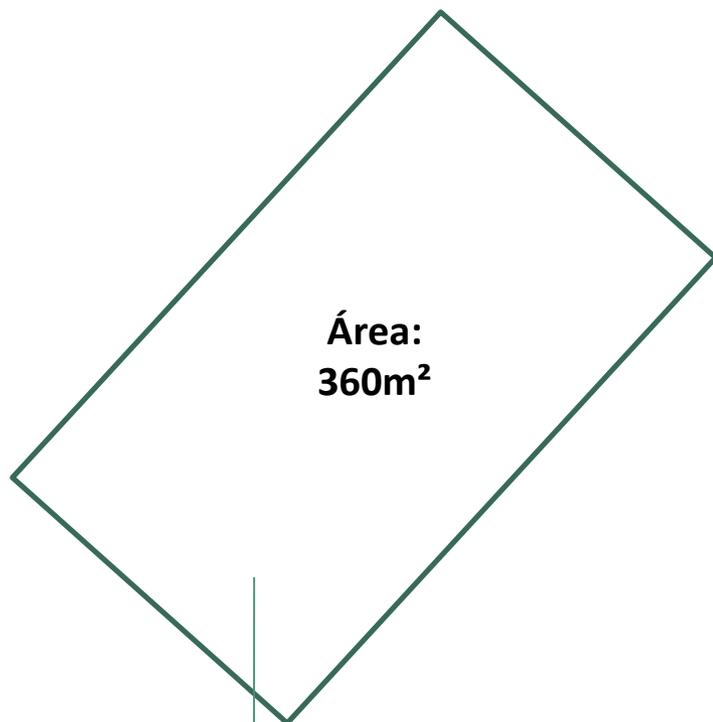




**Gabarito Máximo =**

**Número máximo de Pavimentos**

**Estabelecido de acordo com as  
restrições de cada zona.**

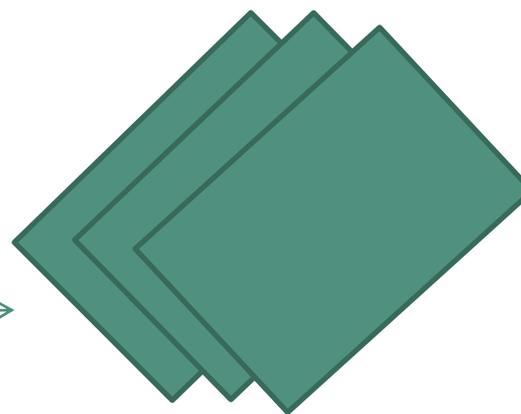


C.A.=

3

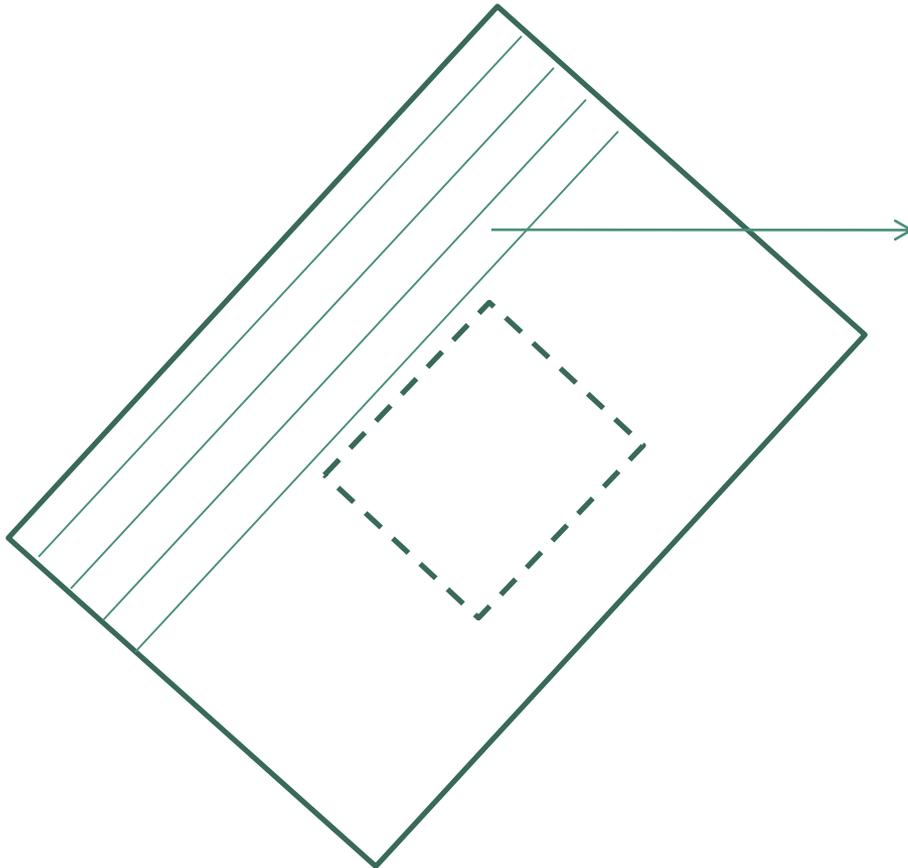
**Coeficiente  
Aproveitamento (C. A.)=**

**Área total construída  
dividida pela área do  
terreno**



**Área máxima a ser  
construída = 3x**

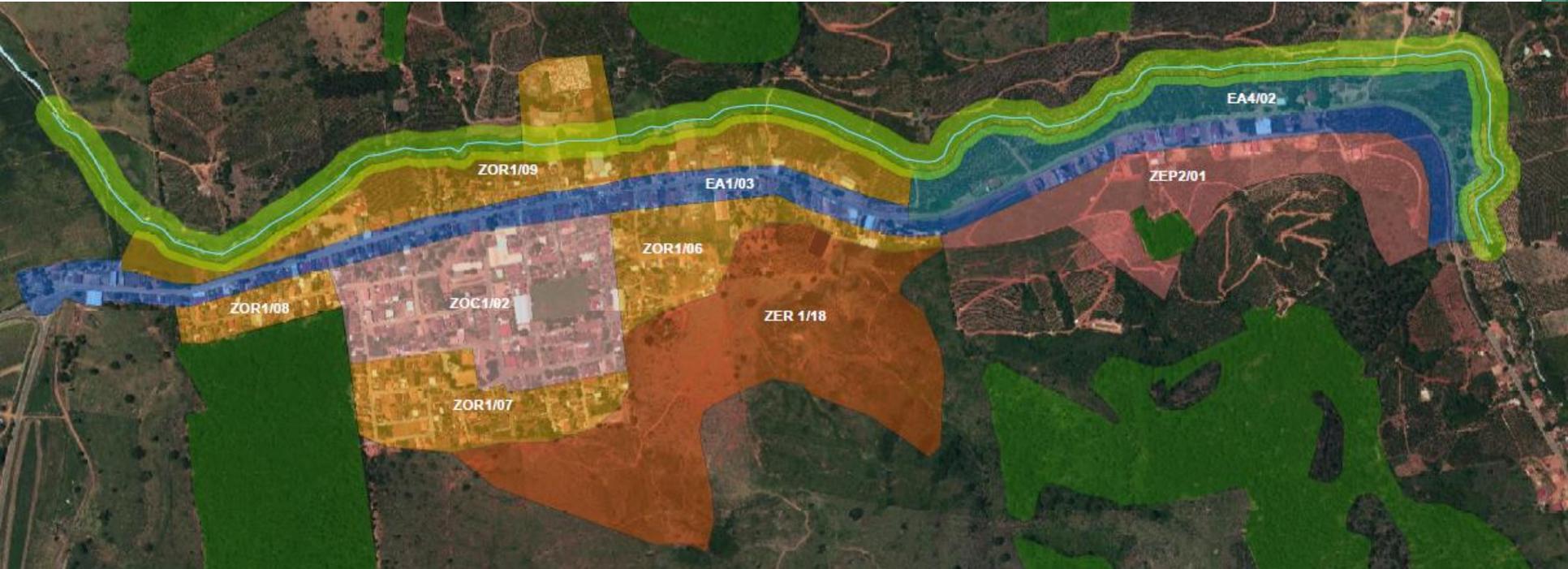
$$360\text{m}^2 = 1080\text{m}^2$$



**Taxa de permeabilidade =**

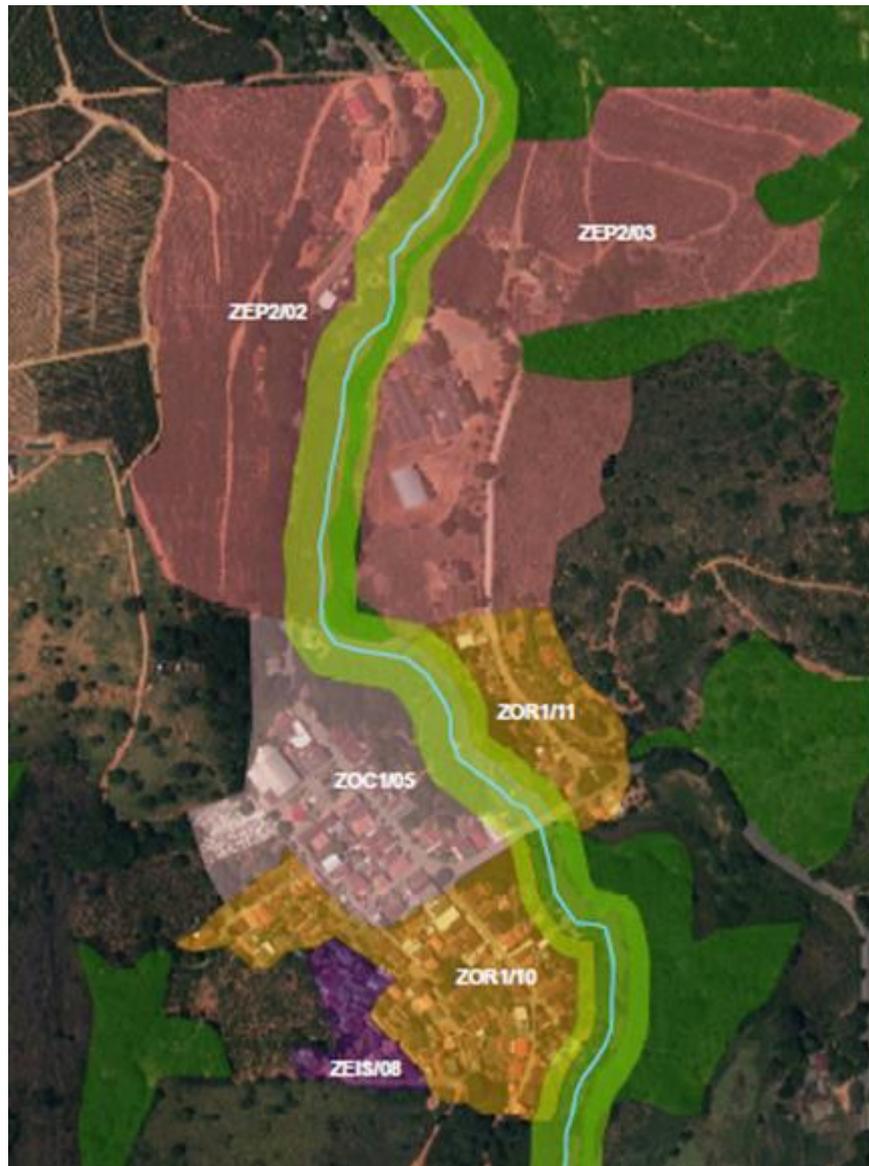
**É a percentagem da área do terreno que deve permanecer permeável**

# Zoneamento



**Santo Antônio do Canaã**

# Zoneamento



**25 de Julho**

**São João de Petrópolis**

# Zoneamento



 Zona de Preservação Ambiental: Áreas de interesse ambiental protegidas por lei.

 Zona de Recuperação Ambiental: Áreas de interesse ambiental protegidas por lei que perderam a característica original e que podem oferecer riscos à população.



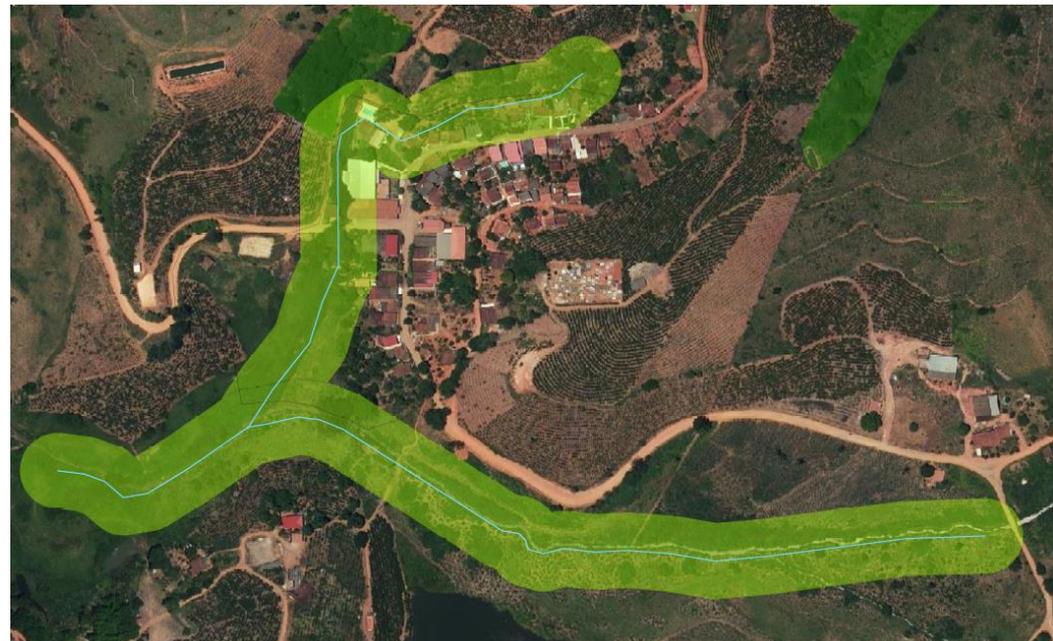
**Santo Antônio do Canaã**

# Zoneamento



## Possibilidades de Uso e Ocupação:

- Plano de manejo;
- Áreas consolidadas no perímetro urbano - afastamento de 1,50m do rio.



25 de Julho

São João de Petrópolis

# Zoneamento



**Eixo Arterial 01:** Eixo principal de Santo Antônio do Canaã.

Possui tráfego intenso com capacidade de suporte limitada, dá acesso às principais áreas de expansão e deverão ter intervenção de novo alinhamento viário com recuperação dos afastamentos frontais para melhorar a acessibilidade local.



# Tabela de Controle Urbanístico



## APROVADA EM AUDIÊNCIA

EIXO ARTERIAL 01 – EA1

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>2</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>2</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	<del>60%</del>	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m na EA1/01 e EA1/02	450m <sup>2</sup> na EA1/01 e EA1/02
Res. Mult.					4	18m					
Misto <sup>1</sup>		2,0									
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,8	70%	3	3	12m				<del>12m nas demais</del>	<del>350m<sup>2</sup> nas demais</del>
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto									<b>10m</b>	<b>300m<sup>2</sup></b>

**Atual**

# Zoneamento



**Eixo Arterial 04:** Eixo ao longo da Rodovia Armando Martinelli, em Santo Antônio do Canaã.

Possui tráfego intenso, capacidade de absorção de fluxos viários, baixo nível de adensamento e grandes vazios urbanos, possibilitando o planejamento urbano para recebimento de atividades de suporte às indústrias e ao beneficiamento de produtos agrícolas, além de atividades urbanas de maior potencial de impacto.



# Tabela de Controle Urbanístico



## APROVADA EM AUDIÊNCIA



EIXO ARTERIAL 04 – EA4

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>2</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>2</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	<del>60%</del>	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	<b>Lotes de frente para rodovia</b>	
Res. Multi.			<b>15m</b>							<b>450m<sup>2</sup></b>	
Misto <sup>1</sup>		1,8	70%	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	<del>30m</del>	<del>1000m<sup>2</sup></del>
Com/serv. Local/ bairro/ principal	Com/serv. especial									<b>Demais lotes</b>	
Indústria baixo e médio Impacto	Industrial alto impacto									<b>12m</b>	<b>350m<sup>2</sup></b>

Atual

# Zoneamento APROVADA EM AUDIÊNCIA



**Zona de Ocupação Controlada 1:** Santo Antônio do Canaã, São João de Petrópolis e 25 de Julho. São áreas com uso predominantemente residencial, com ocupações esparsas ou em fase de renovação urbana que apresentam algum tipo de deficiência na infraestrutura ou se localizam próximas às zonas ambientalmente frágeis ou áreas de risco.

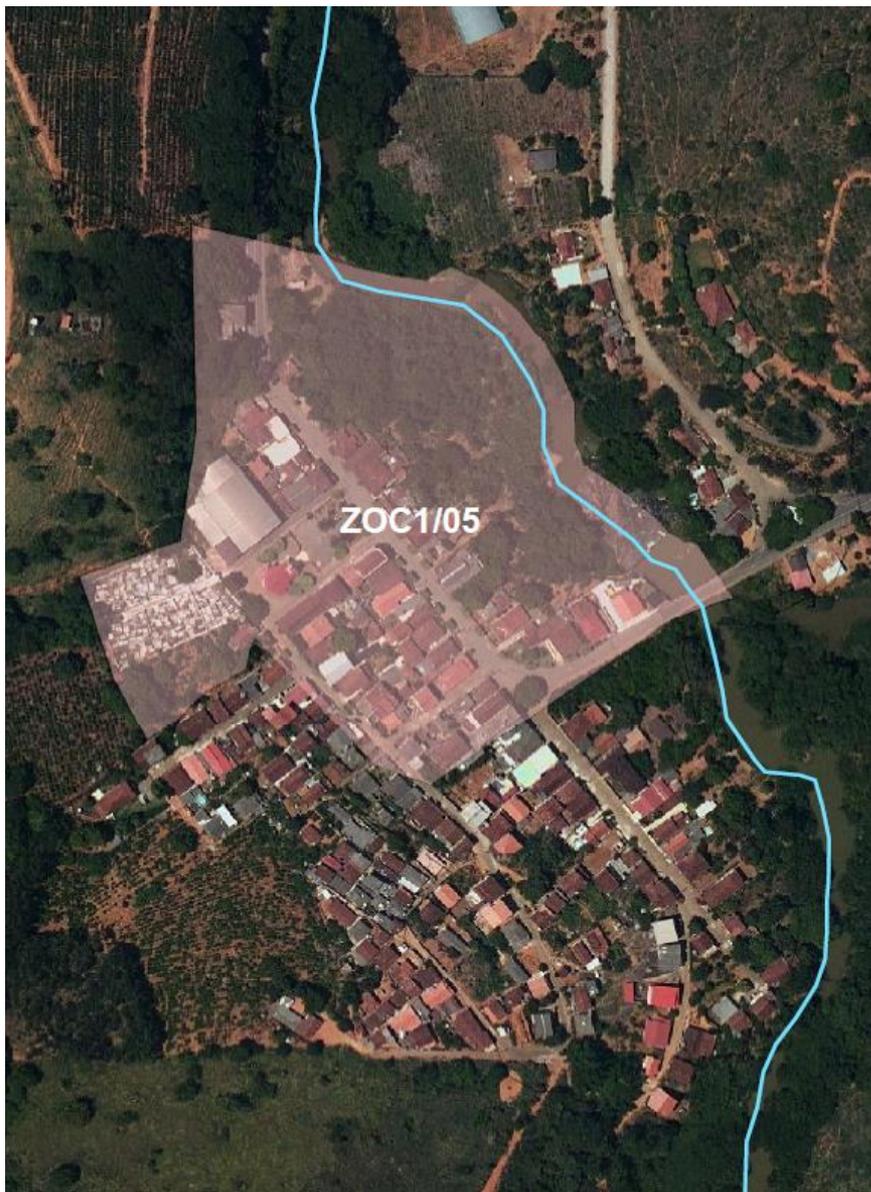


**Santo Antônio do Canaã**

# Zoneamento



**Zona de Ocupação  
Controlada 1:**



**25 de Julho**

**São João de Petrópolis**

# Tabela de Controle Urbanístico



## APROVADA EM AUDIÊNCIA

 ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>2</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>2</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. uni		1,4	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	<del>12m</del>	<del>250m<sup>2</sup></del>
Res. mult		2,1			4	18m					
Misto <sup>1</sup>											
Com/ser. Local Bairro	Com/ser. Principal <sup>3</sup>	1,4			3	12m				<b>10m</b>	<b>200m<sup>2</sup></b>
Ind. Baixo impacto											

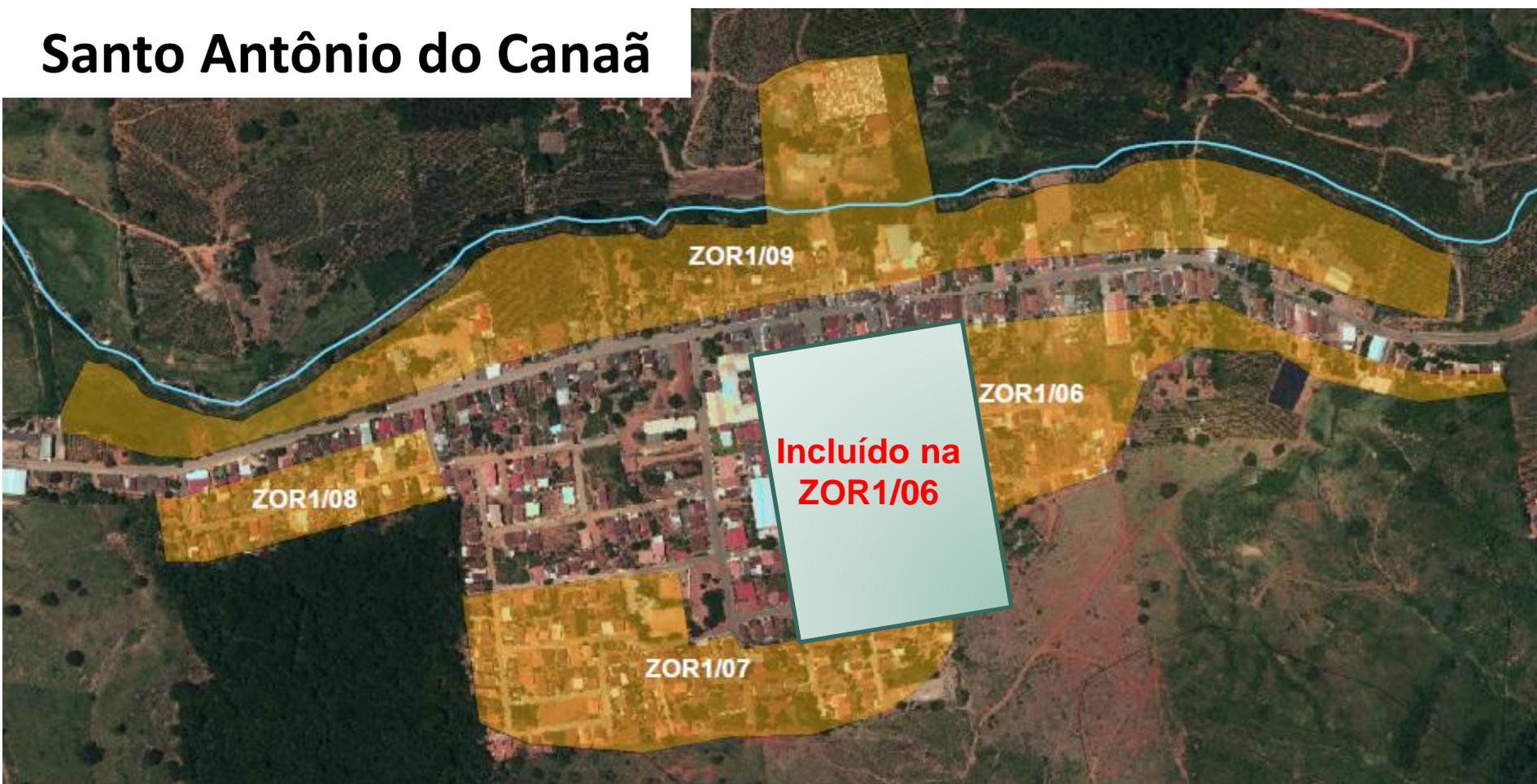
**Atual - Proposta**

# Zoneamento APROVADA EM AUDIÊNCIA



**Zona de Ocupação Restrita 1:** Santo Antônio do Canaã e São João de Petrópolis. Áreas de ocupação irregular, com pressão sobre a área ambiental, relevo acentuado, próxima às áreas de risco, sujeitas a deslizamento e/ou enchente e estrutura viária restrita.

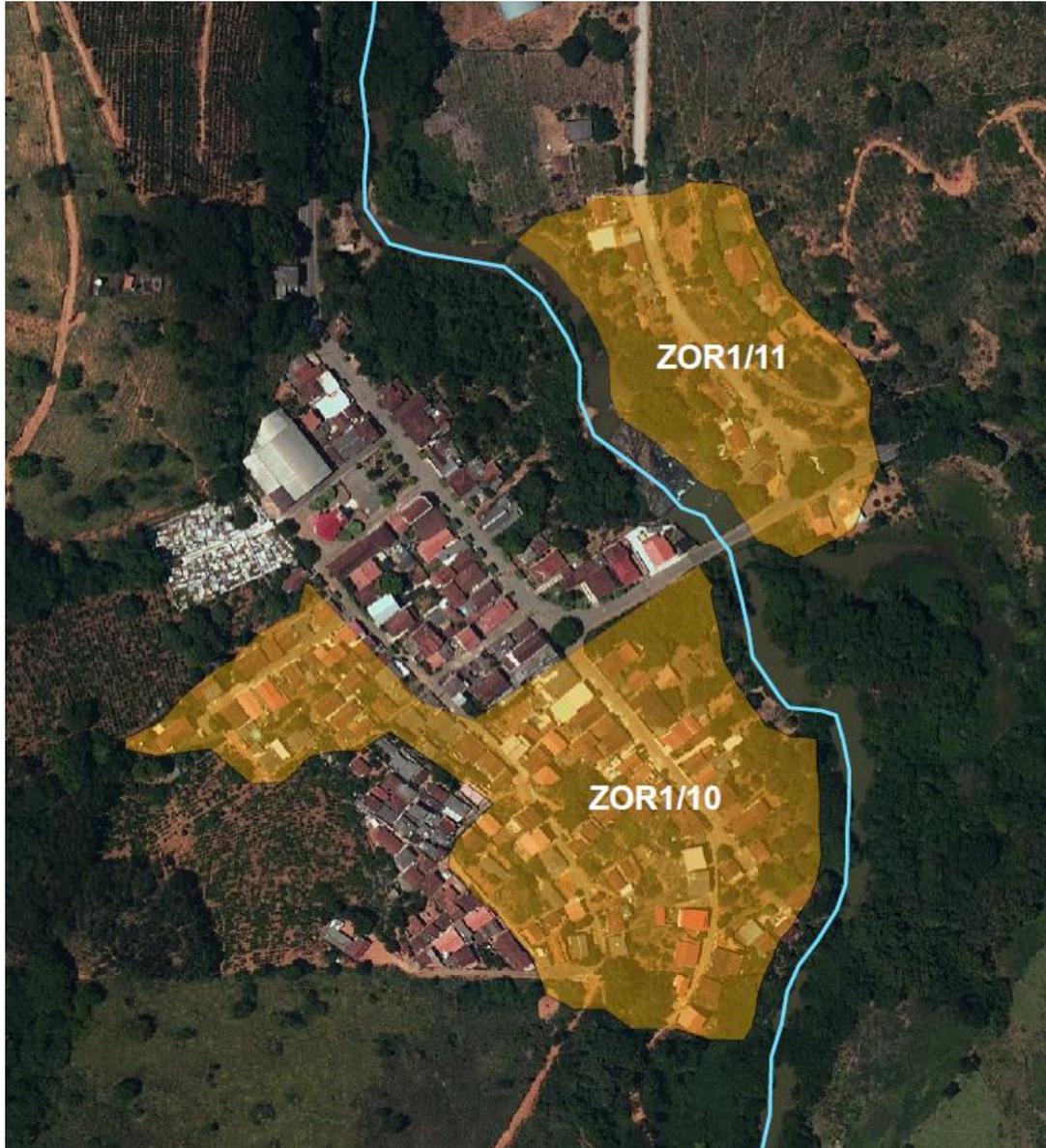
## Santo Antônio do Canaã



# Zoneamento



**Zona de Ocupação  
Restrita 1:**



**São João de Petrópolis**

# Tabela de Controle Urbanístico



## PROPOSTA APROVADA



ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA 1 – ZOR1

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>1</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	80%	10%	2	8m	3,0m para lotes com frente para vias arteriais, coletoras e locais principais  1,5m nas demais vias	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m <sup>2</sup>
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. Local										
	Indústria de baixo impacto										

Atual - Proposta

# Zoneamento



**Zona de Expansão Restrita 1:** Santo Antônio do Canaã e 25 de Julho. Áreas que identificadas para expansão urbana, com objetivo de melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e melhor conexão do tecido urbano, entretanto, em função das restrições de ambiental e de relevo, apresentam maiores restrições construtivas e de uso.



**Santo Antônio do Canaã**

# Zoneamento



Zona de Expansão Restrita 1:



25 de Julho

# Tabela de Controle Urbanístico



## ATUAL - RECUSADO



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA – ZER

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS <sup>2</sup>	CA MÁXIMO <sup>2</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>3</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. uni		1,4	50%	20%	2	8m	3m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	10m na ZER /14 à ZER /21	250m <sup>2</sup> na ZER /14 à ZER/21
Res. Multi.											
	Com/ser Local <sup>1</sup>										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto										
										12m nas demais	350m <sup>2</sup> nas demais

Atual - Proposta

# Tabela de Controle Urbanístico



## PROPOSTA APROVADA



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA 2 – ZER2

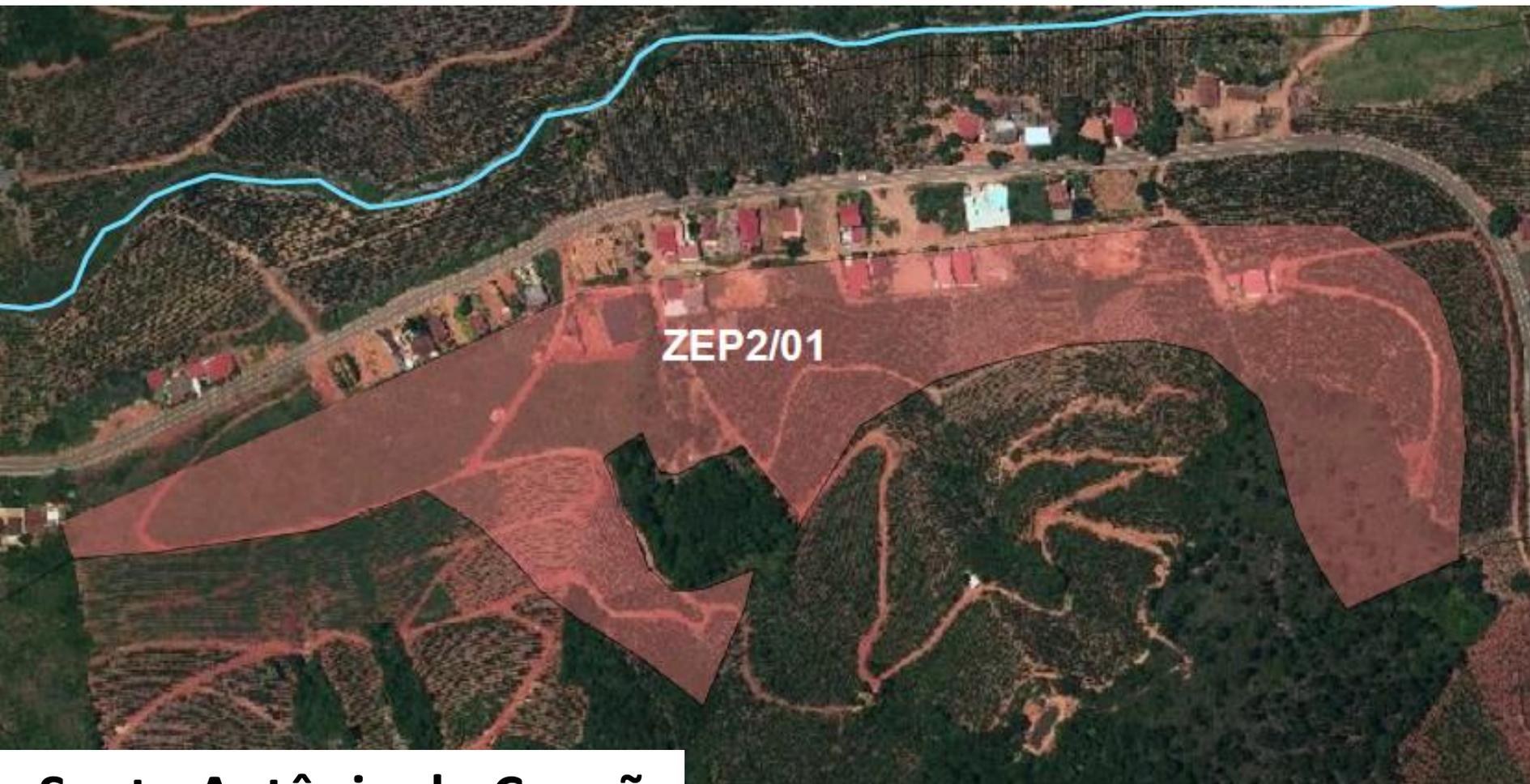
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS <sup>2</sup>	CA MÁXIMO <sup>3</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>3</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. uni		<b>1,8</b>	<b>60%</b>	20%	<b>3</b>	12m	3m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	10m na ZER /14 à ZER /21	250m <sup>2</sup> na ZER /14 à ZER/21
Res. Multi.											
	Com/ser Local <sup>1</sup>										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto									12m nas demais	350m <sup>2</sup> nas demais

Proposta

# Zoneamento



**Zona de Expansão Preferencial 2:** Santo Antônio do Canaã, São João de Petrópolis e 25 de Julho. Zona de relevo menos acidentado onde deverá ser fomentado o uso residencial, comércio e serviço de pequeno e médio porte.

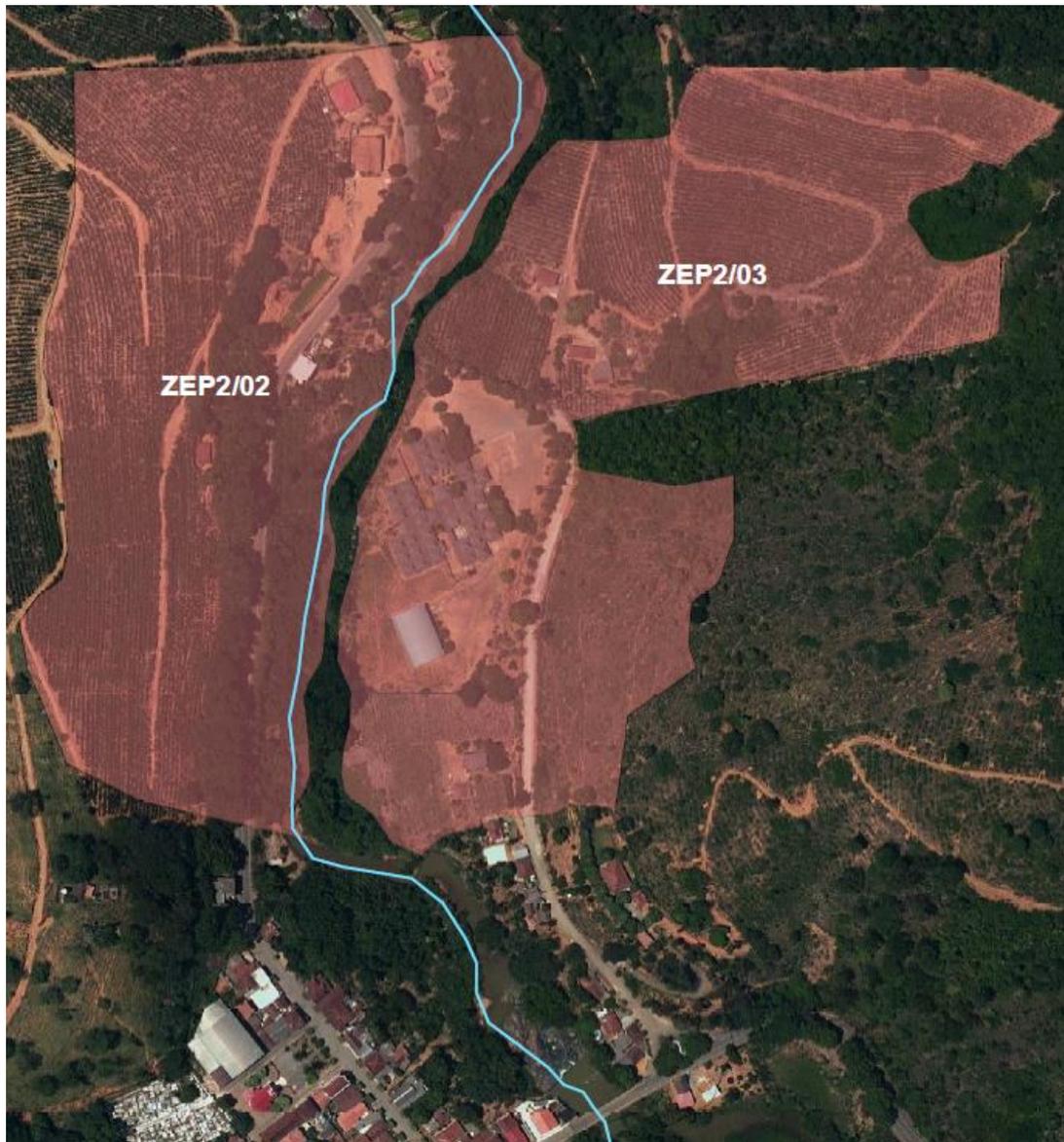


**Santo Antônio do Canaã**

# Zoneamento



**Zona de Expansão Preferencial 2**



**25 de Julho**

**São João de Petrópolis**

# Tabela de Controle Urbanístico



## PROPOSTA APROVADA



ZONA DE EXPANSÃO PREFERENCIAL 02 – ZEP2

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO <sup>2</sup>	TO MÁXIMA <sup>2</sup>	TP MÍNIMA <sup>2</sup>	GABARITO <sup>2</sup>	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO <sup>2</sup>	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	<del>60%</del>	20%	3	12m	3,0m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m <sup>2</sup>
Res. Mult.		2,0	70%		4	18m					
Misto <sup>1</sup>											
Com/serv. Local	Com/serv. Bairro <sup>3</sup>	1,4	3		12m						
	Ind. Baixo impacto <sup>3</sup>										

Atual

# Zoneamento



**Zona Especial de Interesse Social:**  
São João de Petrópolis.

Composta por tecidos urbanos situados em locais de risco ou em Áreas de Preservação Permanente, com estrutura de parcelamento precário, frágil infraestrutura, ausência ou deficiência de cobertura de serviços urbanos básicos e que abrigam populações de baixa renda.

**São João de Petrópolis**

# Tabela de Controle Urbanístico



## PROPOSTA APROVADA

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO



ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

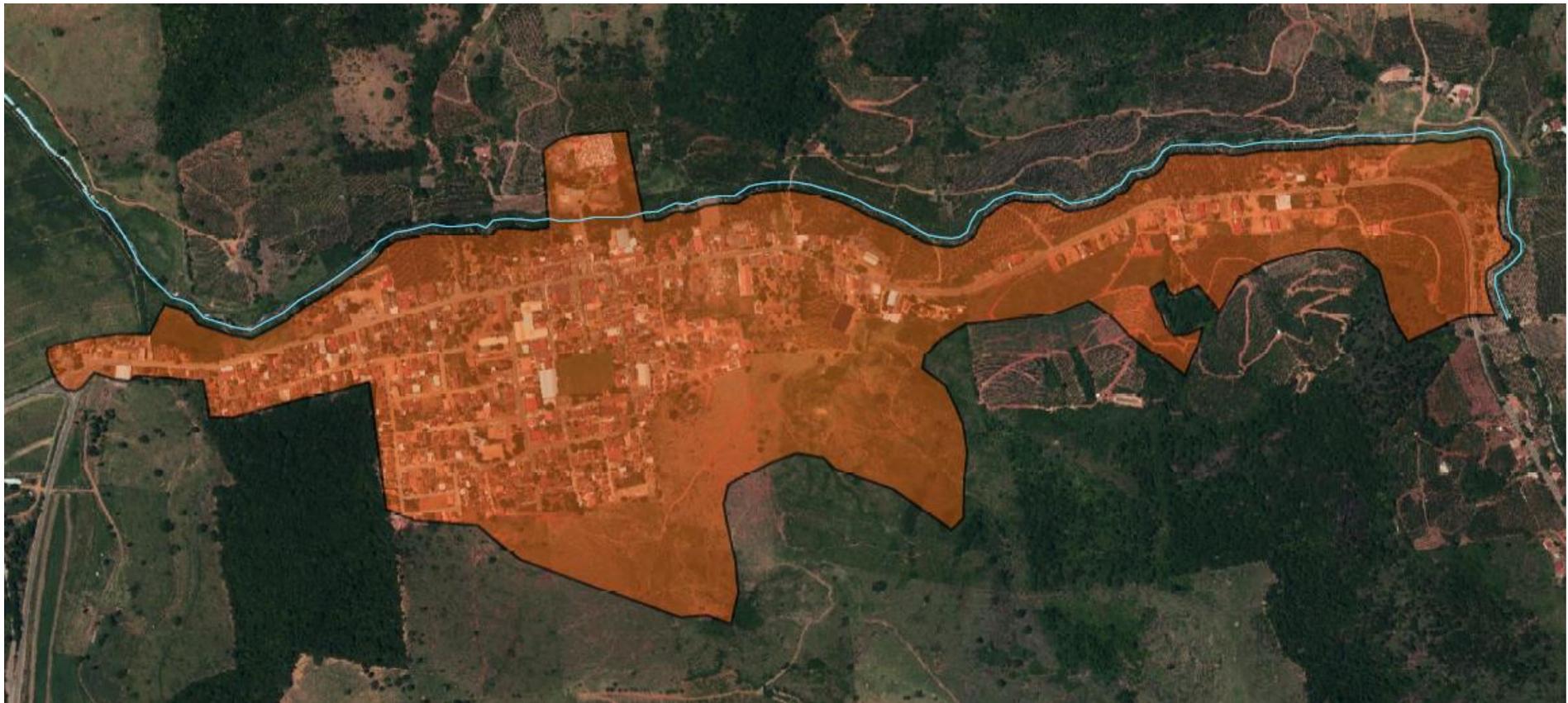
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,52	80%	10%	2	8m	1,5m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	5m	125m <sup>2</sup>
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. Local e bairro										
	Indústria de baixo impacto										

Atual - Proposta

# Perímetro Urbano



**A junção de todos os zoneamentos compõe o Perímetro Urbano do Município**



**Santo Antônio do Canaã**

# Perímetro Urbano



**A junção de todos os zoneamentos compõe  
o Perímetro Urbano do Município**



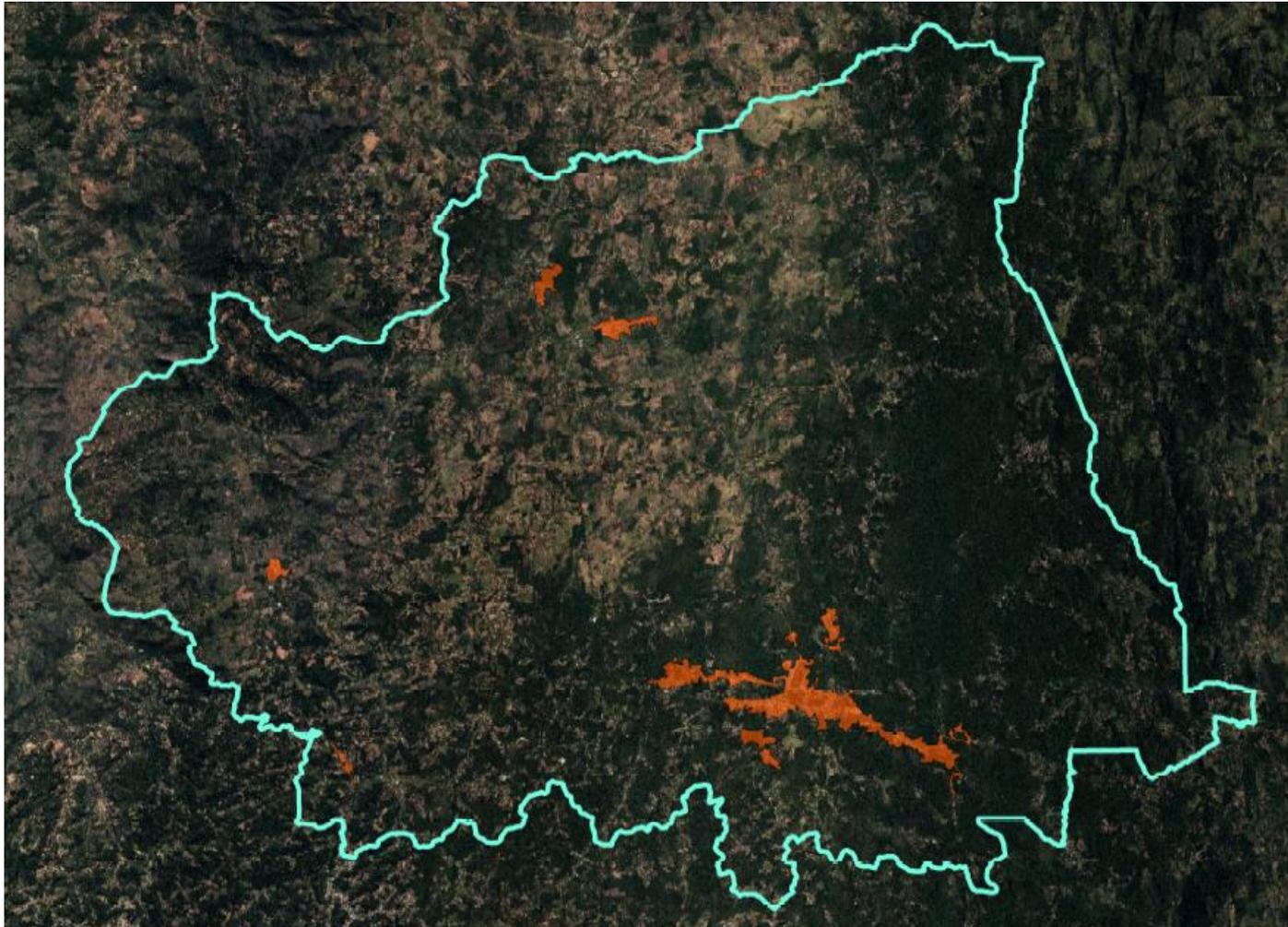
**25 de Julho**

**São João de Petrópolis**

# Perímetros Urbanos



**O Perímetro Urbano inclui a área já urbanizada e as áreas de expansão urbana**





# Proposições

## USOS E REGRAS CONSTRUTIVAS PARA A ÁREA RURAL



**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# Condicionantes....



## REGRAS GERAIS CONSTRUTIVAS:

- ❖ Gabarito máximo de 03 pavimentos e altura máxima de 12 metros
- ❖ Atendimento as faixas não edificantes (ambientais e rodovias)
- ❖ Limite máximo de 3 unidades para uso residencial, uni ou multifamiliar, mais 1 edificação de lazer de uso comum, a cada 3ha
- ❖ Edificações residenciais, até o limite de 5 unidades ficam dispensadas de aprovação de projeto. Nos casos em que ultrapassar de 5 unidades por propriedade fica condicionado a aprovação de conselho
- ❖ Edificações não residenciais sem limite de área construída, mas poderão depender de aprovação de projeto quando maiores de 900m<sup>2</sup> ou necessitarem de Alvará Sanitário e Licenciamento Ambiental



# Obrigada!

Secretaria de Planejamento e  
Assuntos Estratégicos

Contatos: 27 3259.3876

[projetos@santateresa.es.gov.br](mailto:projetos@santateresa.es.gov.br)

[planejamento@santateresa.es.gov.br](mailto:planejamento@santateresa.es.gov.br)

[www.santateresa.es.gov.br](http://www.santateresa.es.gov.br)



IJSN

Instituto Jones dos Santos  
Neves