

# REVISÃO DO



## 1ª Audiência de Consulta à População

2 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 Vizinhaça - 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.

# Referências do Macrozoneamento

---



- ❖ Uso econômico do solo;
- ❖ Relevo;
- ❖ Áreas protegidas ou com relevante interesse ambiental;

# Proposta Macrozoneamento

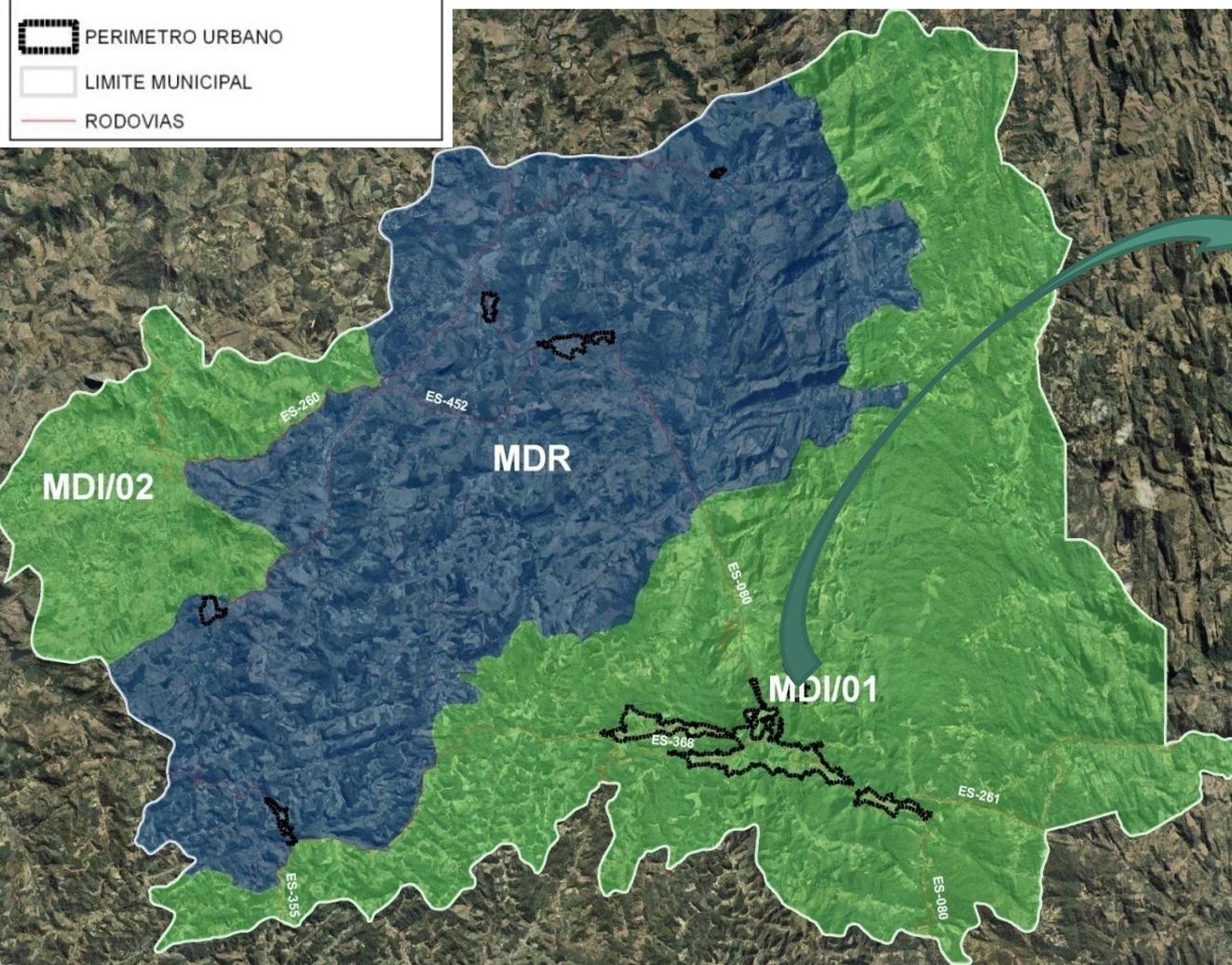


**Legenda**  
**MACROZONEAMENTO**

- 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...).

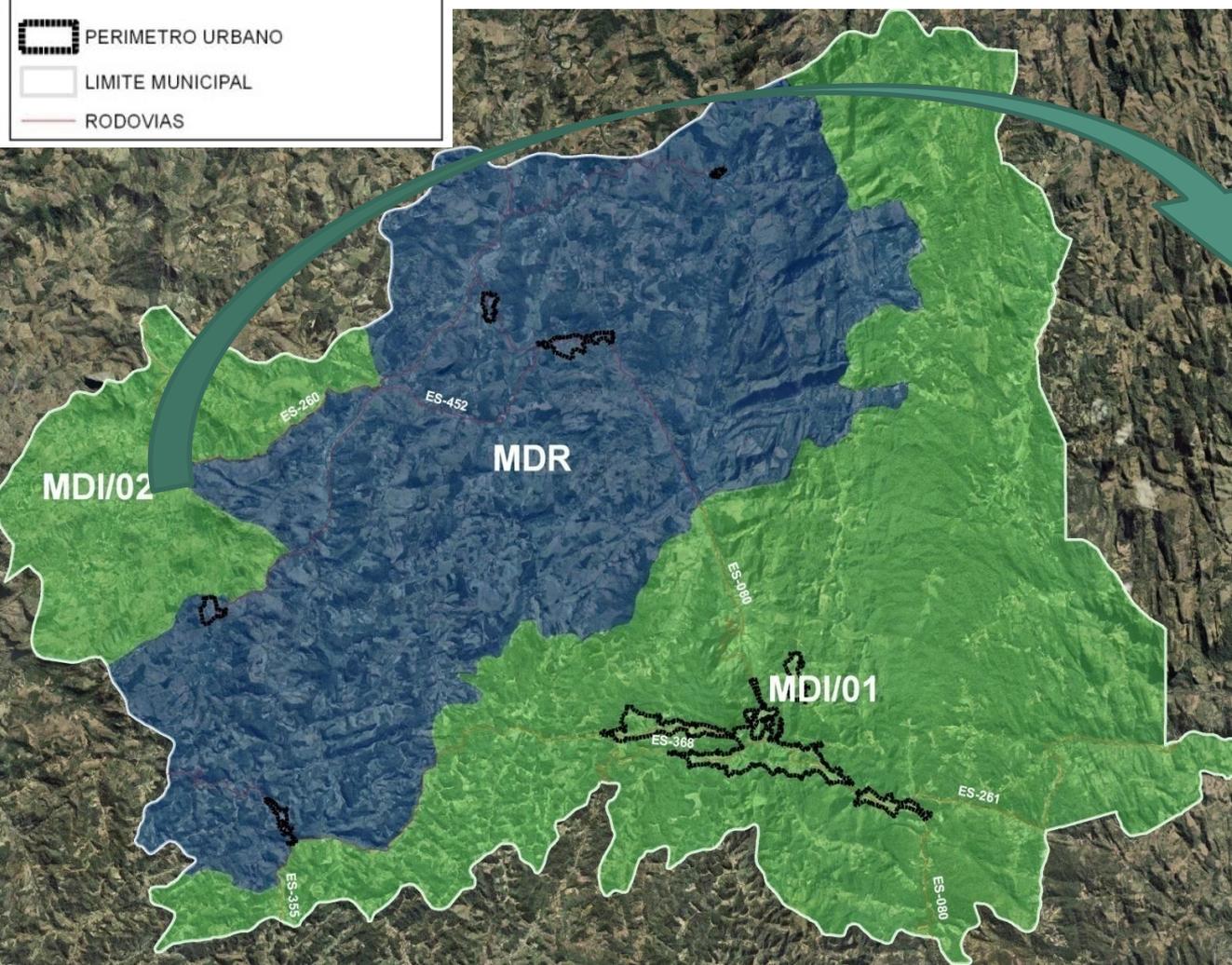
# Proposta Macrozoneamento



**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.

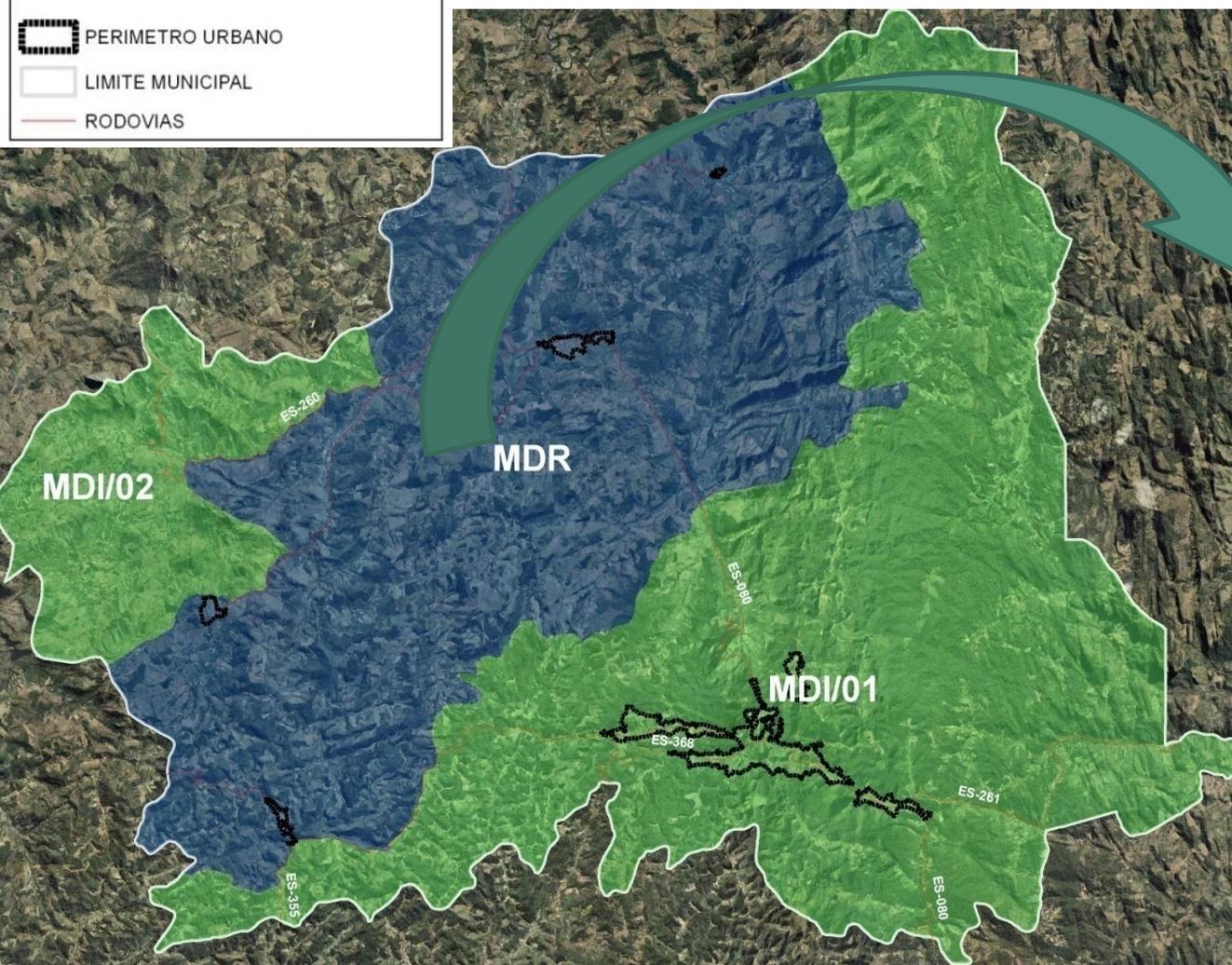
# Proposta Macrozoneamento



**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.



# Alto Santa Maria

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# Histórico e Formação



O Distrito de Alto Santa Maria, conhecido popularmente como Várzea Alegre teve sua ocupação iniciada por volta de 1911.

Tem paisagens privilegiadas: Pedra da Onça, a Pedra Alegre, a Pedra Paulista, Pedra do “Charuto”, Serra do Toma Vento; as montanhas do “Caldeirão”, as montanhas do Santo Hilário, bem como, o Vale do Rio Perdido que fica aquém da Serra de Santa Júlia.

É parte integrante do Corredor Ecológico do Alto Misterioso onde existem espécies da flora que não existem em nenhum outro local do mundo.

Tem boa estrutura de parcelamento do solo, boa possibilidade de expansão e dispõe de boa infraestrutura, contando com abastecimento de água, rede de esgoto e fornecimento de energia elétrica na maior parte do núcleo urbano.





# Proposições

**ZONEAMENTO  
ÍNDICES URBANÍSTICOS  
PERÍMETRO URBANO**



**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

# Zoneamento Urbano



Para melhor 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.

# Estrutura Viária e Fluxos



Principal Eixo Arterial  
Rodovia Florentino Corteletti,  
Rua José Pivetta e Rua São Paulo

## Legenda

### ESTRUTURA VIÁRIA

-  NÓS VIÁRIOS
-  PONTOS DE CONFLITO
-  ARTERIAL
-  COLETORA
-  ESTRADAS VICINAIS
-  LOCAL PRINCIPAL
-  PEDESTRES
-  RODOVIA
-  VIAS DE ALTA INCLINACAO
-  MANCHA URBANA

# 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.

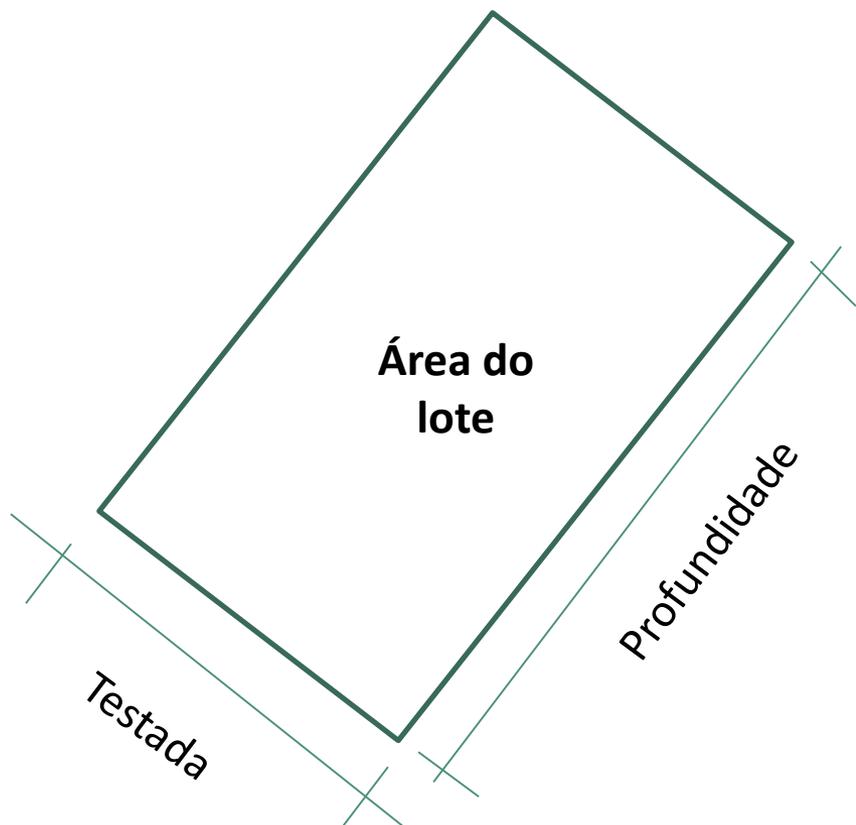
O objetivo do Zoneamento é permitir um melhor aproveitamento do espaço urbano sem grandes impactos ambientais, de fluxo ou paisagístico.



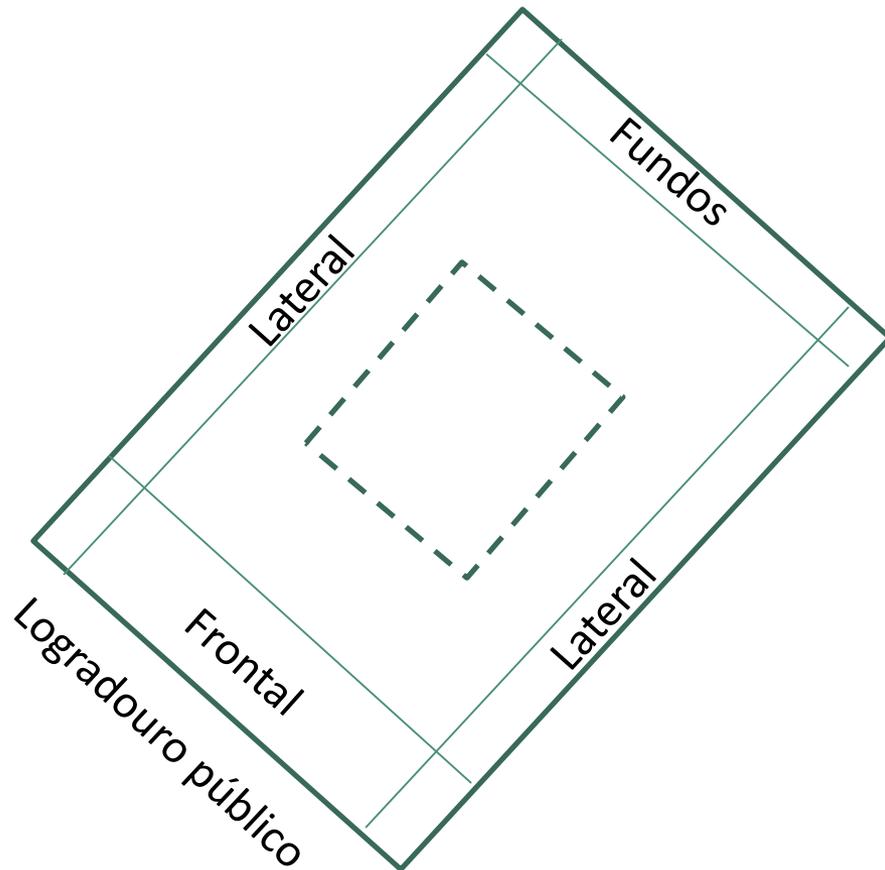
# Índices Urbanísticos

**IJSN**

Instituto Jones dos Santos  
Neves

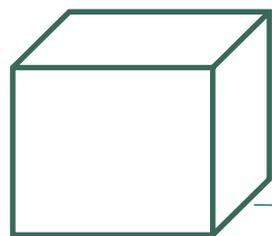


**Área mínima do lote =  
Profundidade x Testada**



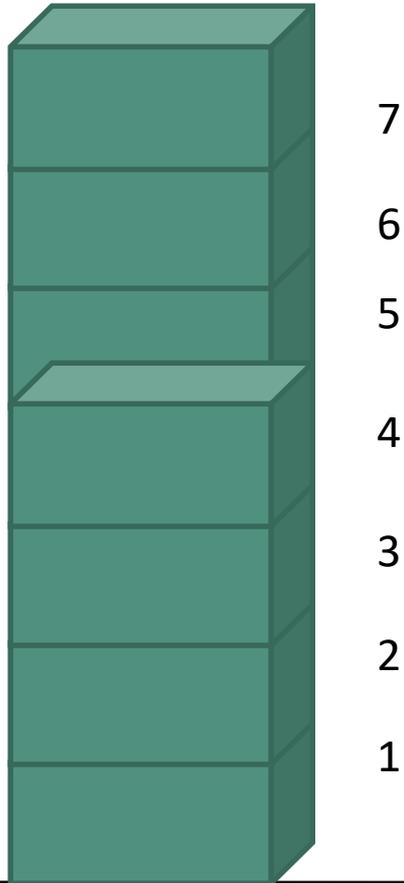
## Afastamento =

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



→ **Taxa de ocupação  
máxima=**

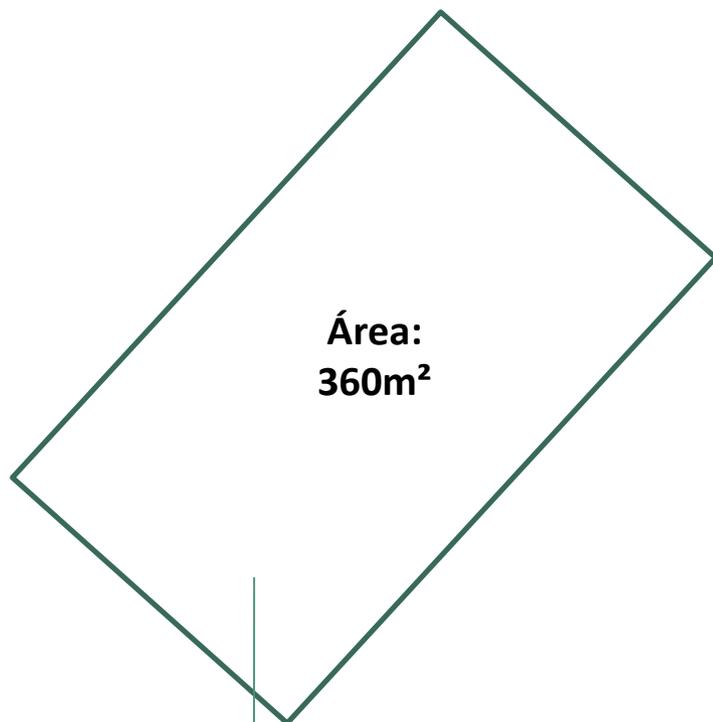
**É a relação percentual entre  
a projeção horizontal da  
edificação e a área do  
terreno**



**Gabarito Máximo =**

**Número máximo de Pavimentos**

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

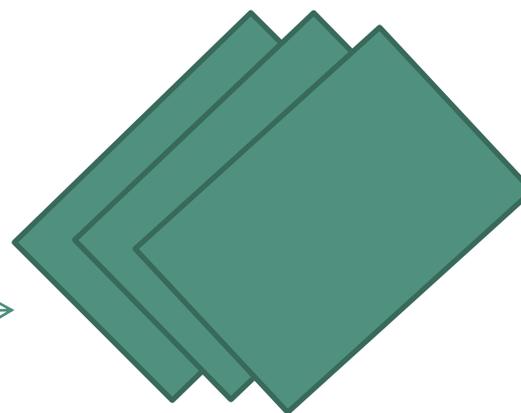


C.A.=



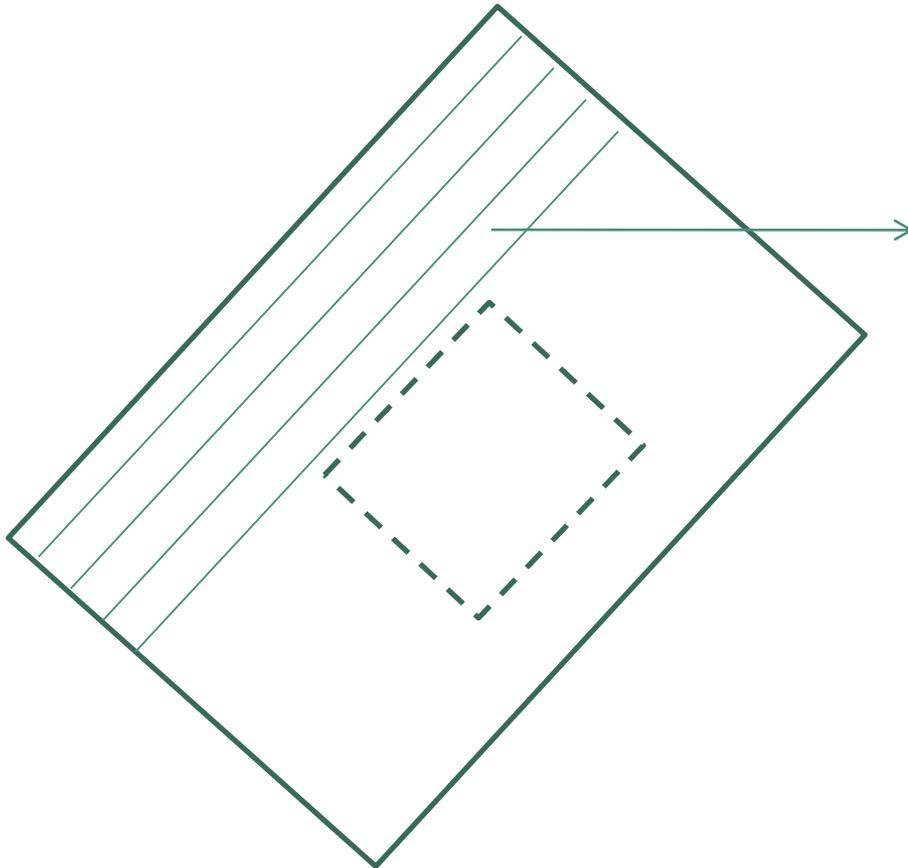
**Coefficiente  
Aproveitamento (C. A.)=**

**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



**Alto Santa Maria**

# Zoneamento



**Zona de Preservação Ambiental:** Áreas de interesse ambiental protegidas por

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



## **Possibilidades de Uso e Ocupação:**

- Deverá apresentar plano de uso e ocupação que deverá ser aprovado pelos Conselhos de Meio Ambiente e Turismo (Atividades ecoturismo, educação ambiental, turismo de aventura e turismo de lazer) e seguir a legislação ambiental.
- Áreas consolidadas no perímetro urbano - afastamento de 1,50m do rio.

# Zoneamento



**Eixo Arterial 01:**  
Rua José Pivetta e  
Rua São Paulo.  
Eixo de tráfego  
intenso com  
capacidade de  
suporte limitada,  
deverá ter  
recuperação dos  
afastamentos  
frontais para  
melhorar a  
acessibilidade local.

# Tabela de Controle Urbanístico



## FEITA PADRONIZAÇÃO DOS DISTRITOS

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	60%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	<del>15m na EA1/01 e EA1/02</del>	<del>450m<sup>2</sup> na EA1/01 e EA1/02</del>
Res. Mult.					4	18m				<b>10m</b>	<b>300m<sup>2</sup></b>
Misto <sup>1</sup>		2,0									
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,8	70%		3	12m				<del>12m nas demais</del>	<del>350m<sup>2</sup> nas demais</del>
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

**Atual**

# Tabela de Controle Urbanístico



## RECUSADO



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.		<b>1,7</b>	<b>70%</b>	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m para lotes em frente a rodovia	450m <sup>2</sup> para lotes em frente a rodovia	
Res. Mult.		<b>4,5</b>			<b>7</b>	<b>28m</b>						1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento
Misto <sup>1</sup>												
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	<b>2,4</b>			<b>4</b>	<b>16m</b>				12m nas demais	300m <sup>2</sup> nas demais	
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto							<b>1,5m com abertura</b>		<b>10m</b>	<b>300m<sup>2</sup></b>	

**Proposta - Sede**

# Zoneamento



**Eixo Arterial 04:** Rodovia Florentino Corteletti, principal acesso do Distrito.

Eixo de expansão com bom suporte viário, baixo nível de adensamento, grande vazios urbanos que possibilita planejamento urbano e vocação para empreendimentos de serviços de grande porte.

# Tabela de Controle Urbanístico



## FEITA PADRONIZAÇÃO DOS DISTRITOS



EIXO ARTERIAL 04 – 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>	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%							<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**

# Tabela de Controle Urbanístico



## RECUSADO

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.		1,7	70%	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com abertura	15m para lotes em frente a rodovia	450m <sup>2</sup> para lotes em frente a rodovia		
Res. Multi.		4,5			7	28m							1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento
Misto <sup>1</sup>													
Com/serv. Local/ bairro/ principal	Com/serv. especial	2,4			4	16m							1,5m com ou sem abertura
Indústria baixo e médio Impacto	Industrial alto impacto						12m nas demais	350m <sup>2</sup> nas demais					

**Proposta - Sede**

# Zoneamento



**Zona de Ocupação Controlada 1:**  
Predomínio de uso diverso com boa capacidade de suporte viário, boa infraestrutura Urbana.

# Tabela de Controle Urbanístico



## FEITA PADRONIZAÇÃO DOS DISTRITOS

 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					
Ind. Baixo impacto											

**Atual**

# Tabela de Controle Urbanístico



## RECUSADO



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		1,7	70%	10%	3	12m	3m		1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	250m <sup>2</sup>		
Res. mult		4,5			7	28m								1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento
Misto <sup>1</sup>														
Com/ser. Local Bairro	Com/ser. Principal <sup>3</sup>	2,4			4	16m								1,5m com abertura
Ind. Baixo impacto														

**Proposta - Sede**

# Zoneamento



## **Zona de Ocupação Residencial Restrita 1**

Zona de pressão sobre a área ambiental, de relevo acentuado, proximidade com áreas de risco (deslizamento e/ou enchente), com estrutura viária restrita.

# Tabela de Controle Urbanístico



## APROVADO SEM ALTERAÇÃO



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>2</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

# Zoneamento



## Expansão

### Preferencial 2

Zona de relevo menos acidentado onde deverá ser fomentado o uso residencial, comércio e serviço de pequeno e médio porte.

# Tabela de Controle Urbanístico



## FEITA PADRONIZAÇÃO DOS DISTRITOS \*



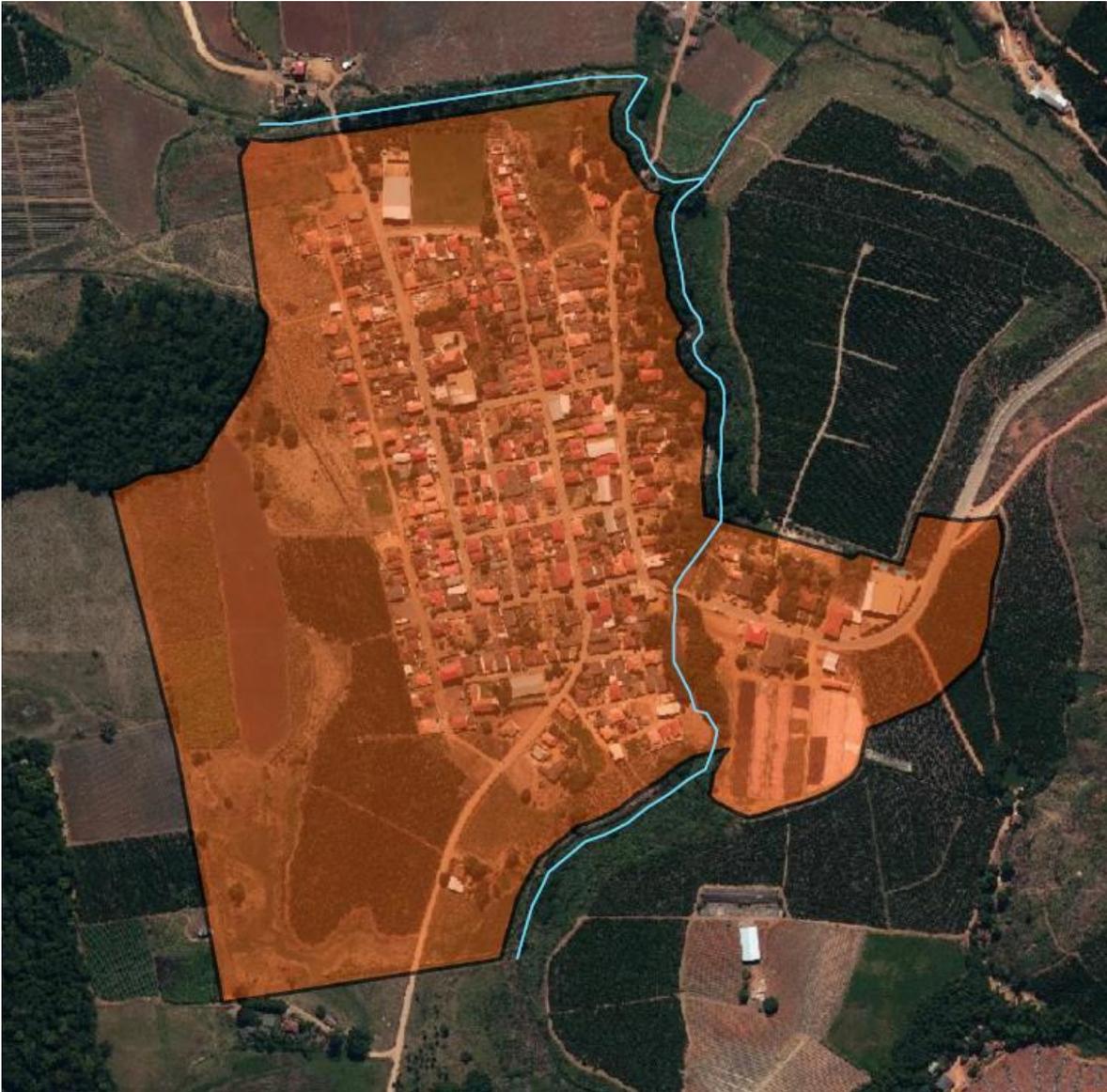
ZONA DE EXPANSÃO PREFERENCIAL 02 – ZEP2

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>										

\* CONSIDERANDO: 1. A BAIXA PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO LOCAL, 2. O GABARITO MÉDIO DE 2 PAVIMENTOS, 3.A FALTA DE INFRAESTRUTURA URBANA, 4.QUE NAS DEMAIS AUDIÊNCIAS DOS DISTRITOS O GABARITO NÃO FOI ELEVADO PARA 7 PAVIMENTOS, 5. O VEREADOR PARTICIPANTE NÃO ERA DA COMUNIDADE LOCAL

**Atual**

# Perímetro Urbano

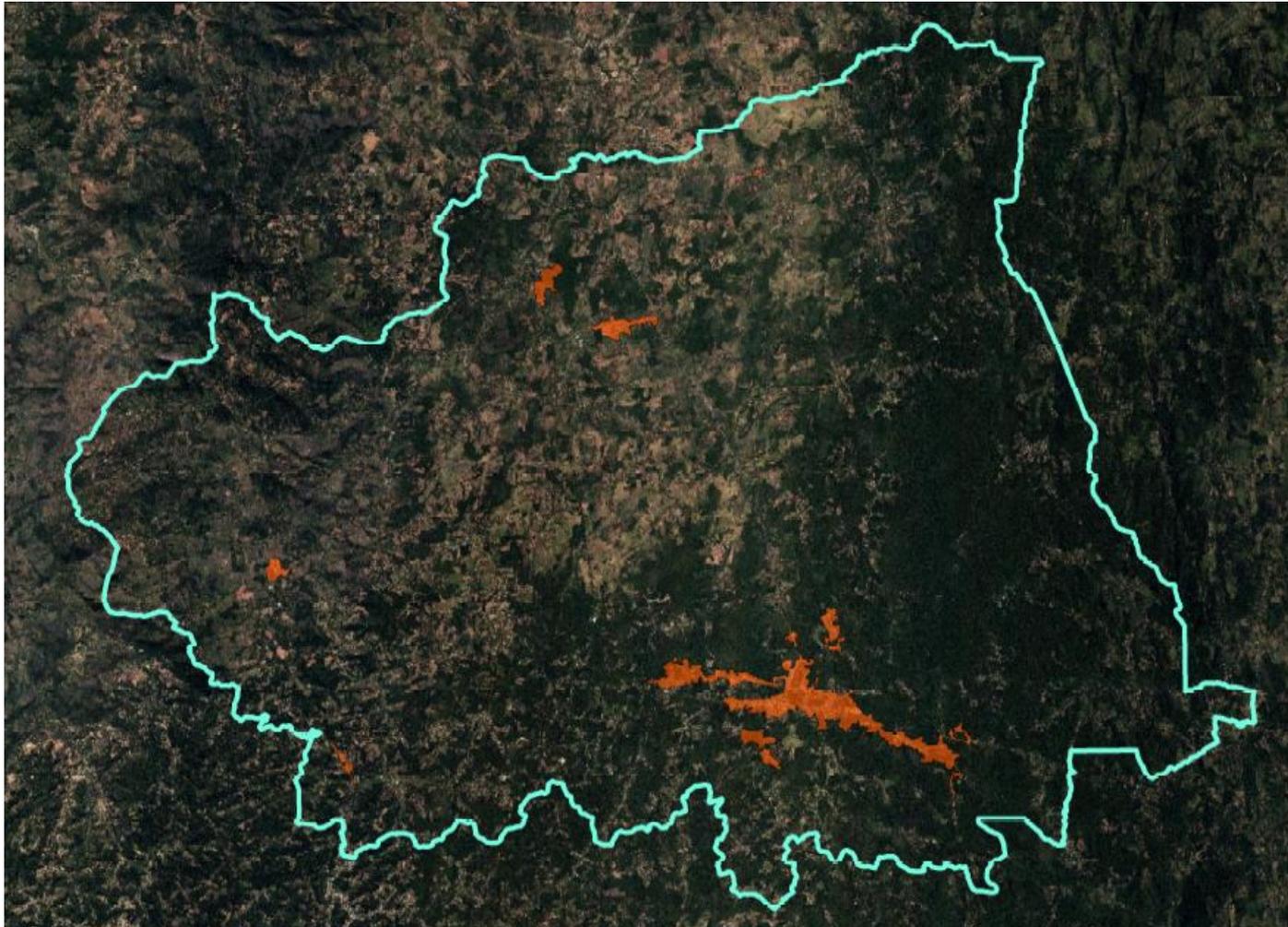


**Alto Santa Maria**

# 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