

REVISÃO DO



Apresentação de Minuta de Lei

16 de Dezembro de 2019

Apoio
Técnico:

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves



Histórico...



Abril/2019 - FÓRUM MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL



Maio/Junho/Julho/2019 – OFICINAS TEMÁTICAS



Dezembro/2019 – AUDIÊNCIAS PÚBLICAS Apresentação do diagnóstico do Município e das propostas de zoneamento



Dezembro/2019 – APRESENTAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Principais Questões



1. Ampliar a quantidade de espaços públicos adequados a socialização e lazer dos moradores
2. Necessidade de Regularização Fundiária
3. Desvio de caminhões no Centro Histórico
4. Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Ambiental e Paisagístico
5. Fachadas em modelo colonial
6. Expansão da Zona Urbana na Sede
7. Transformação das áreas não edificantes em ZER
8. Taxa de Ocupação
9. Altura do Gabarito
10. Afastamento Frontal
11. Novas regras de loteamentos e condomínios
12. Revisão da ocupação do solo rural
13. Outorga onerosa

Principais Questões



1. Ampliar a quantidade de espaços públicos adequados a socialização e lazer dos moradores
2. Necessidade de Regularização Fundiária



Problemas causados principalmente pela ocupação irregular e/ou clandestina



- Projetos de regularização fundiária com adequação dos espaços públicos
- Maior fiscalização para coibir o surgimento de novas ocupações irregulares e/ou clandestinas

Principais Questões



3. Desvio de caminhões no Centro Histórico



- Transito não municipalizado
- Depende de estudo de rota alternativa que seja economicamente viável

4. Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Ambiental e Paisagístico

5. Fachadas em modelo colonial



- Educação patrimonial
- Revisão da lei de preservação patrimonial
 - Incentivos fiscais

Principais Questões



6. Expansão da Zona Urbana na Sede



- Feita através de requerimento dos interessados, com avaliação ambiental e urbanística
 - ZEPs – pouco ocupadas

7. Transformação das áreas não edificantes em ZER



- Não existe mais zona não edificante
- Deverá ser apresentada topografia para futuros parcelamentos
 - Proibido parcelamento acima de 45%

Principais Questões



8. Taxa de Ocupação

9. Altura do Gabarito

10. Afastamento Frontal



- Tais índices foram calculados por Zona levando em consideração as características do sistema viário e do uso e ocupação do solo, e participação popular
- Foram considerados também a fase de revitalização ou ocupação do solo onde as novas construções deverão considerar fatores como afastamentos, iluminação e ventilação, sombreamento e permeabilidade, que são importantes questões que envolvem saúde e segurança pública

Principais Questões



11. Novas regras de loteamentos e condomínios



- Adequação a nova legislação
- Diminuição da área de doação do sistema viário
 - Inclusão dos condomínios de lotes

12. Revisão da ocupação do solo rural



- Estabelecimentos de novas diretrizes

13. Outorga onerosa



- Fonte de recursos para o município
- Aumento do gabarito – ZOP2 e ZEPs



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...);

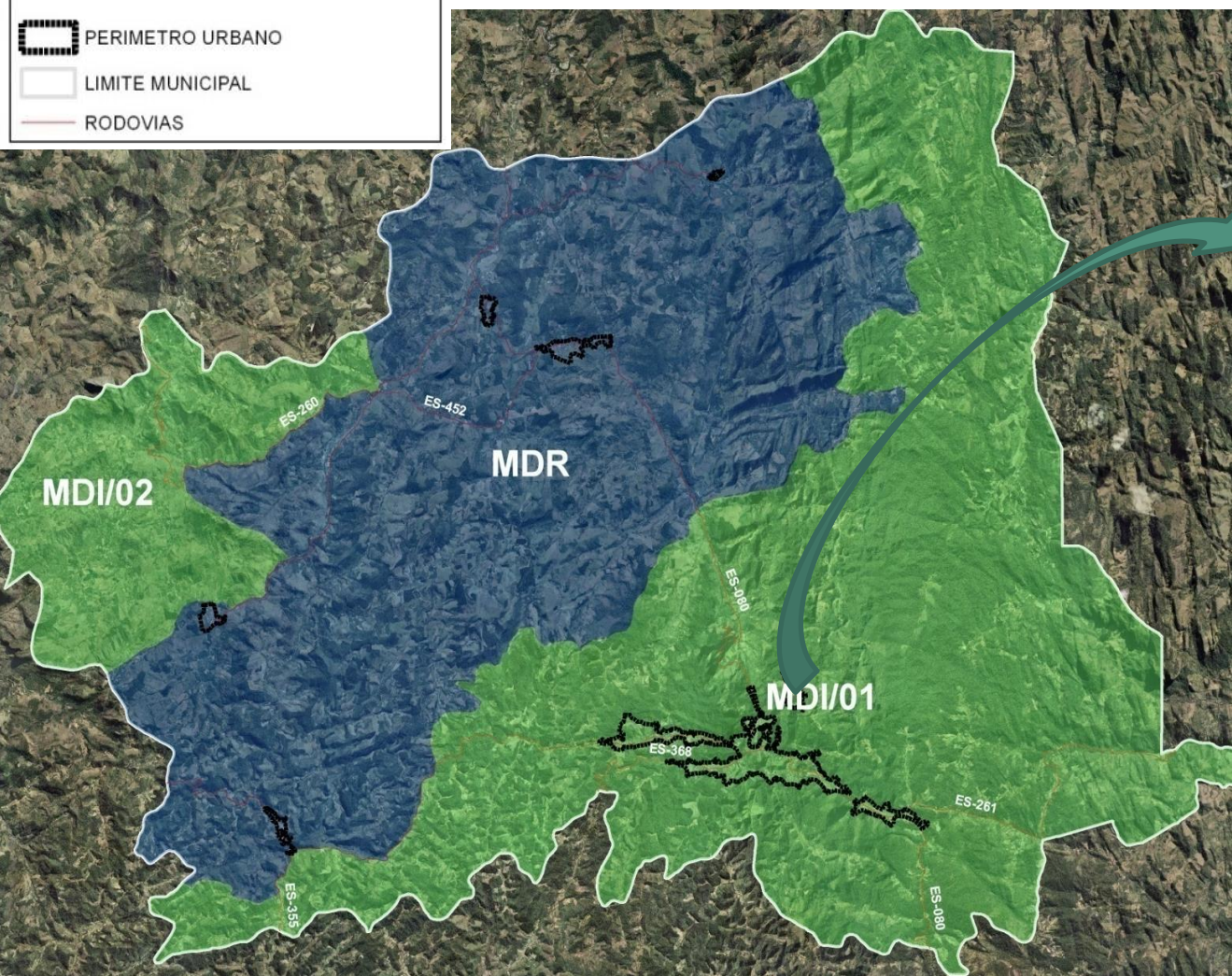
Quando estes usos coexistem tenta equilibrar o desenvolvimento dos mesmos sem levar a degradação do território municipal.

Proposta Macrozoneamento



→ Áreas com grande interferência ambiental

→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



Macrozona de Desenvolvimento Integrado – MDI/01

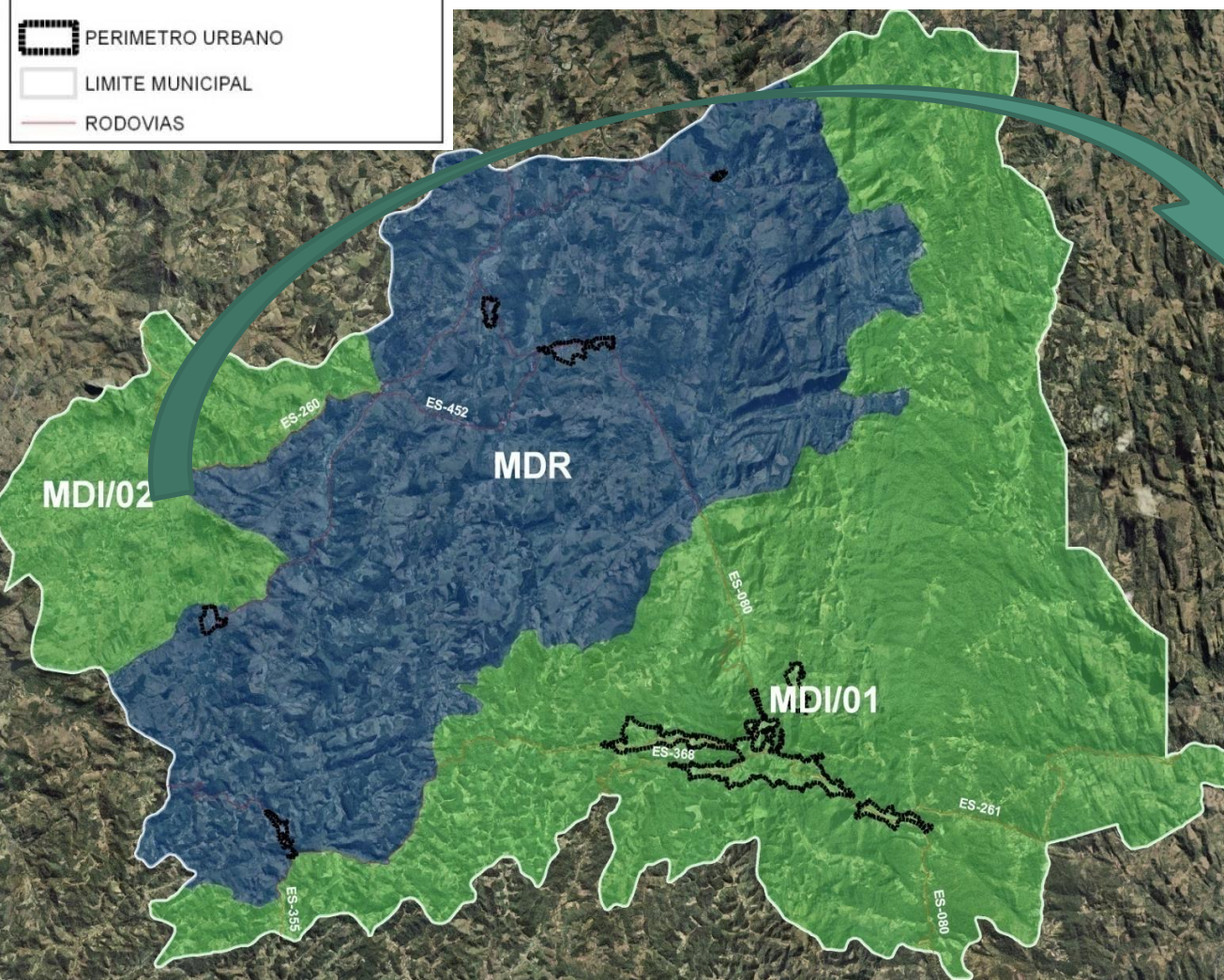
Agrega a Sede do Município. Concentra as principais ofertas de comércio e serviço e oportunidades de trabalho e os principais remanescentes do bioma Mata Atlântica. Maior desenvolvimento das atividades turísticas nas modalidades agroturismo, ecoturismo e turismo de aventura, e gastronomia, desenvolvimento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

Proposta Macrozoneamento



→ Áreas com grande interferência ambiental

→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



Macrozona de Desenvolvimento Integrado – MDI/02

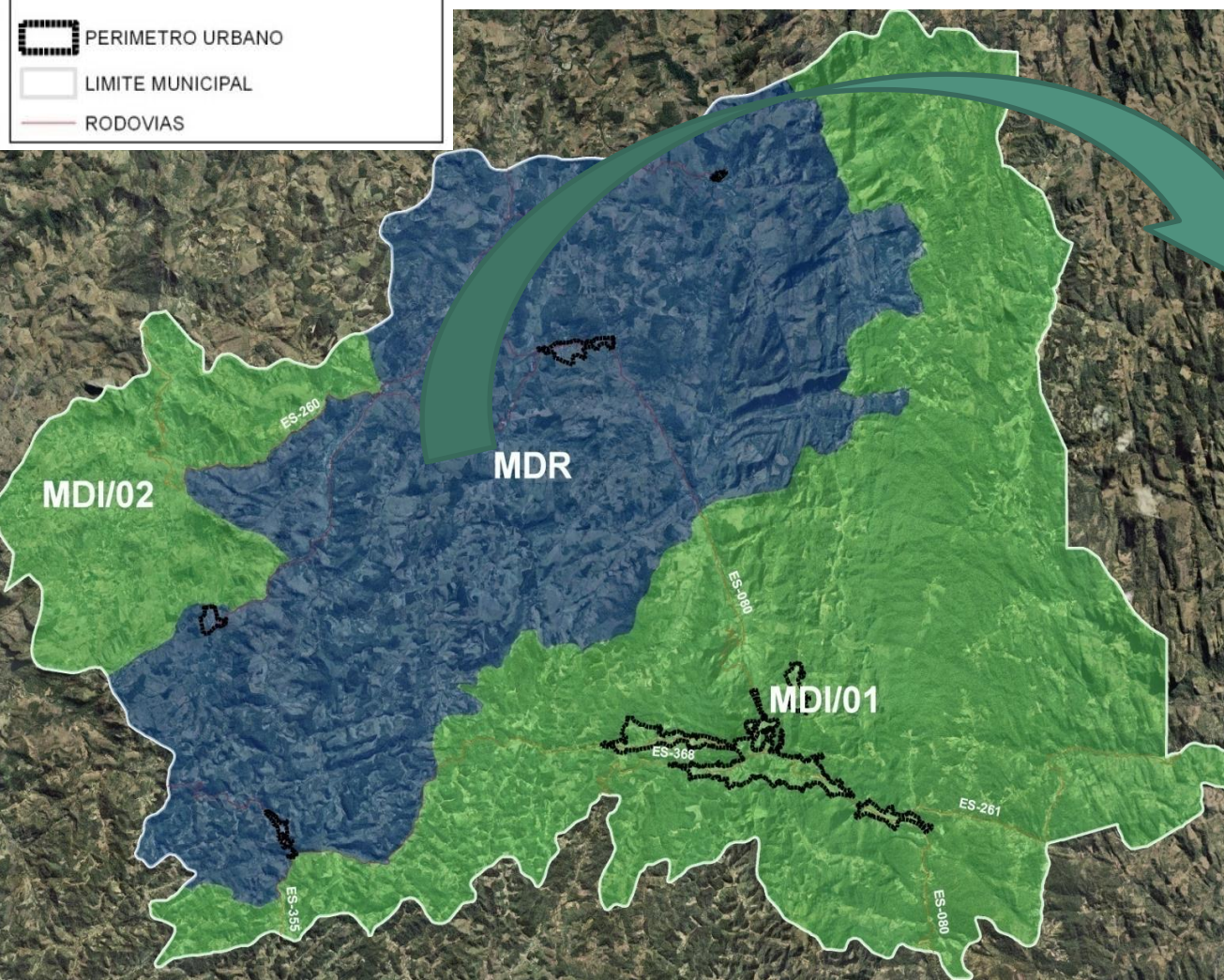
Localizada a noroeste do município, agrega o desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria (queijo, cachaça), com a presença de áreas de interesse ambiental características do bioma Mata Atlântica de ecossistema rupestre.

Proposta Macrozoneamento



→ 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.



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

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.

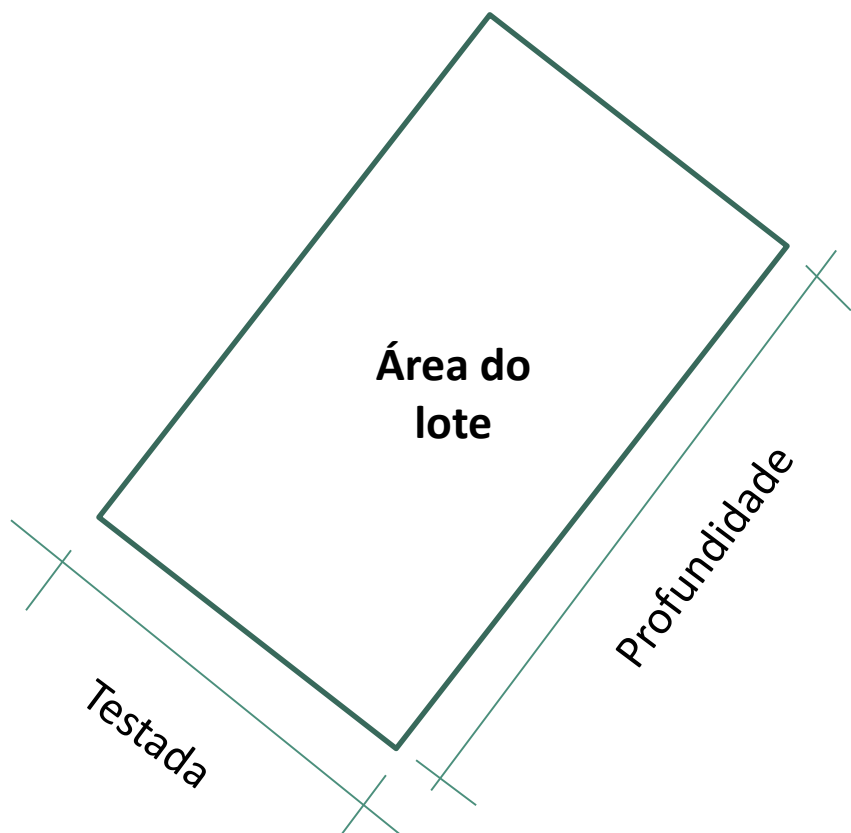
O objetivo do Zoneamento é permitir um melhor aproveitamento do espaço urbano sem grandes impactos ambientais, de fluxo ou paisagístico.



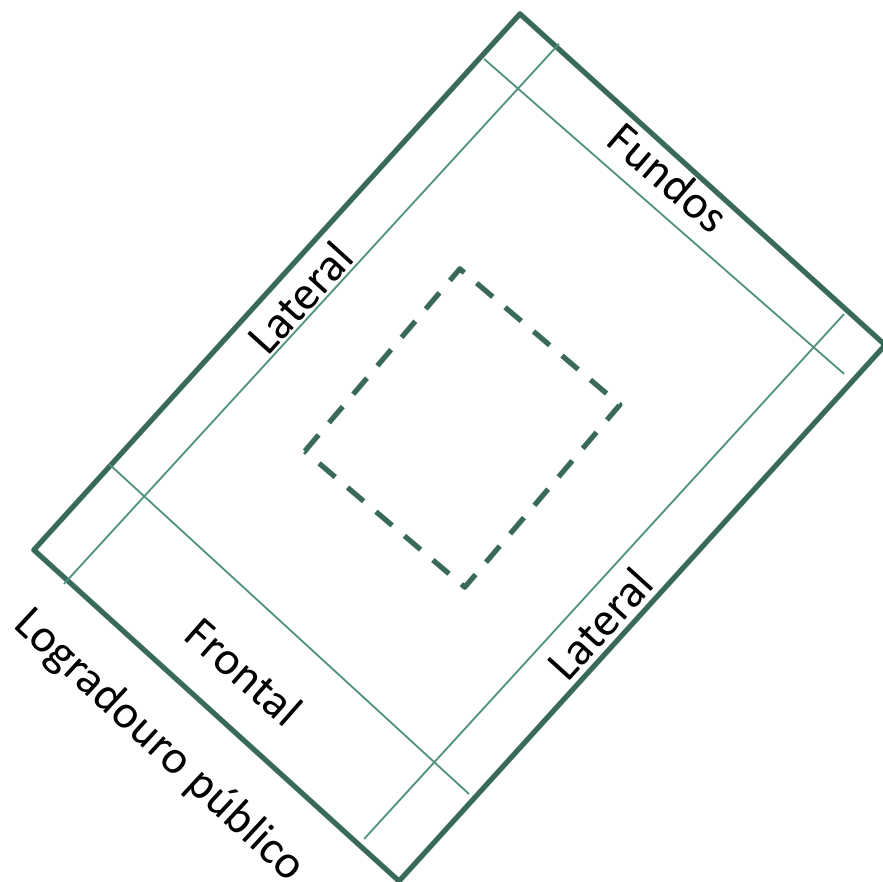
Índices Urbanísticos

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

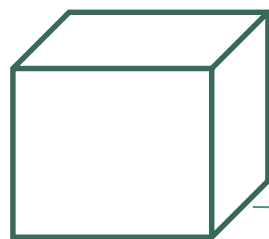


**Área mínima do lote =
Profundidade x Testada**



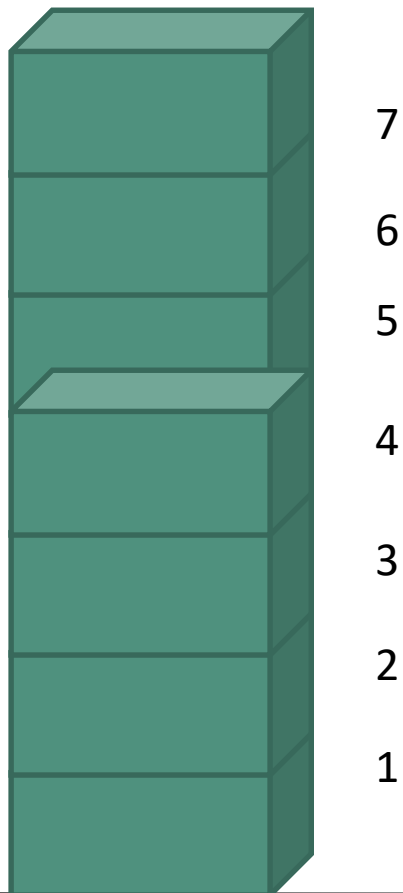
Afastamento =

**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**



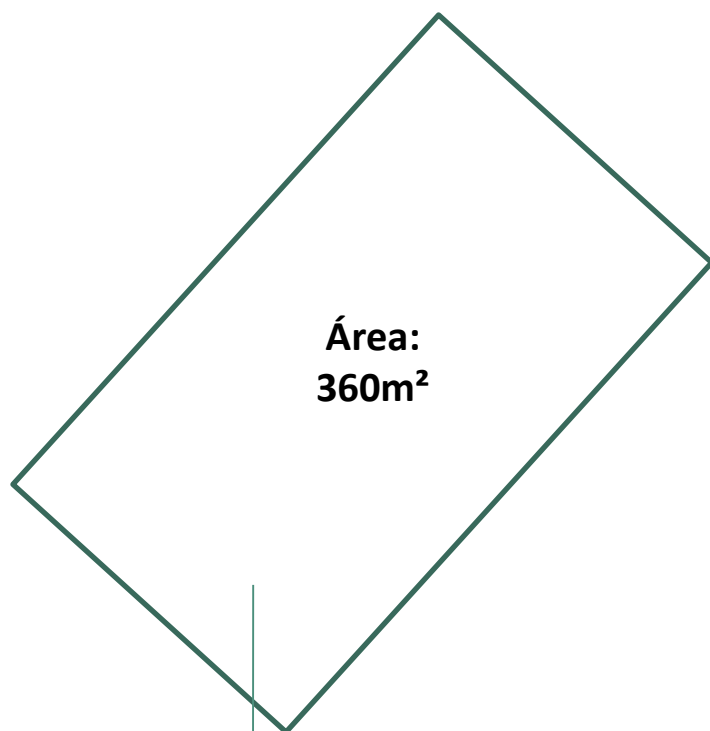
Gabarito Máximo =

Número máximo de Pavimentos

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

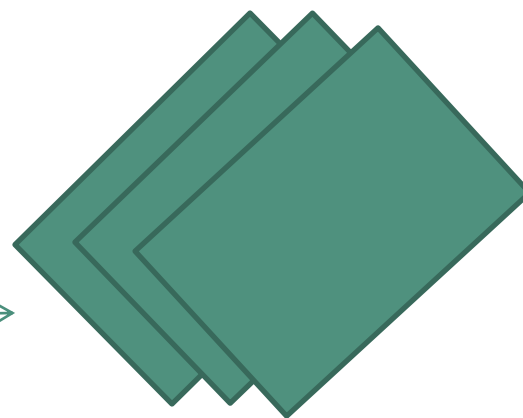
**Coeficiente
Aproveitamento (C. A.)=**

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



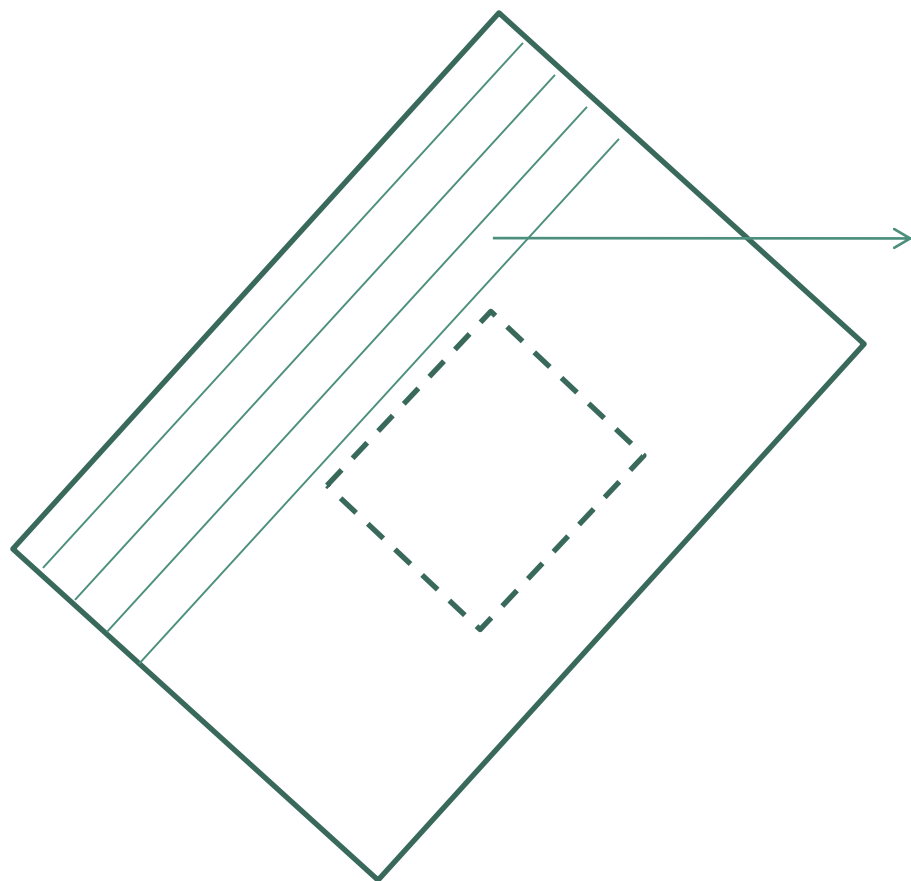
C.A.=

3



**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



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.



Zoneamento



Eixo Arterial 01: Principais eixos dos Bairros São Lourenço e Vila Nova. Possuem tráfego intenso com capacidade de suporte limitada, dão 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													
USOS		ÍNDICES											
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²			
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		
Res. Uni.		1,7	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m para lotes em frente a rodovia	450m² para lotes em frente a rodovia		
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento					
Misto¹													
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal							2,4				4	16m
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto												

Zoneamento

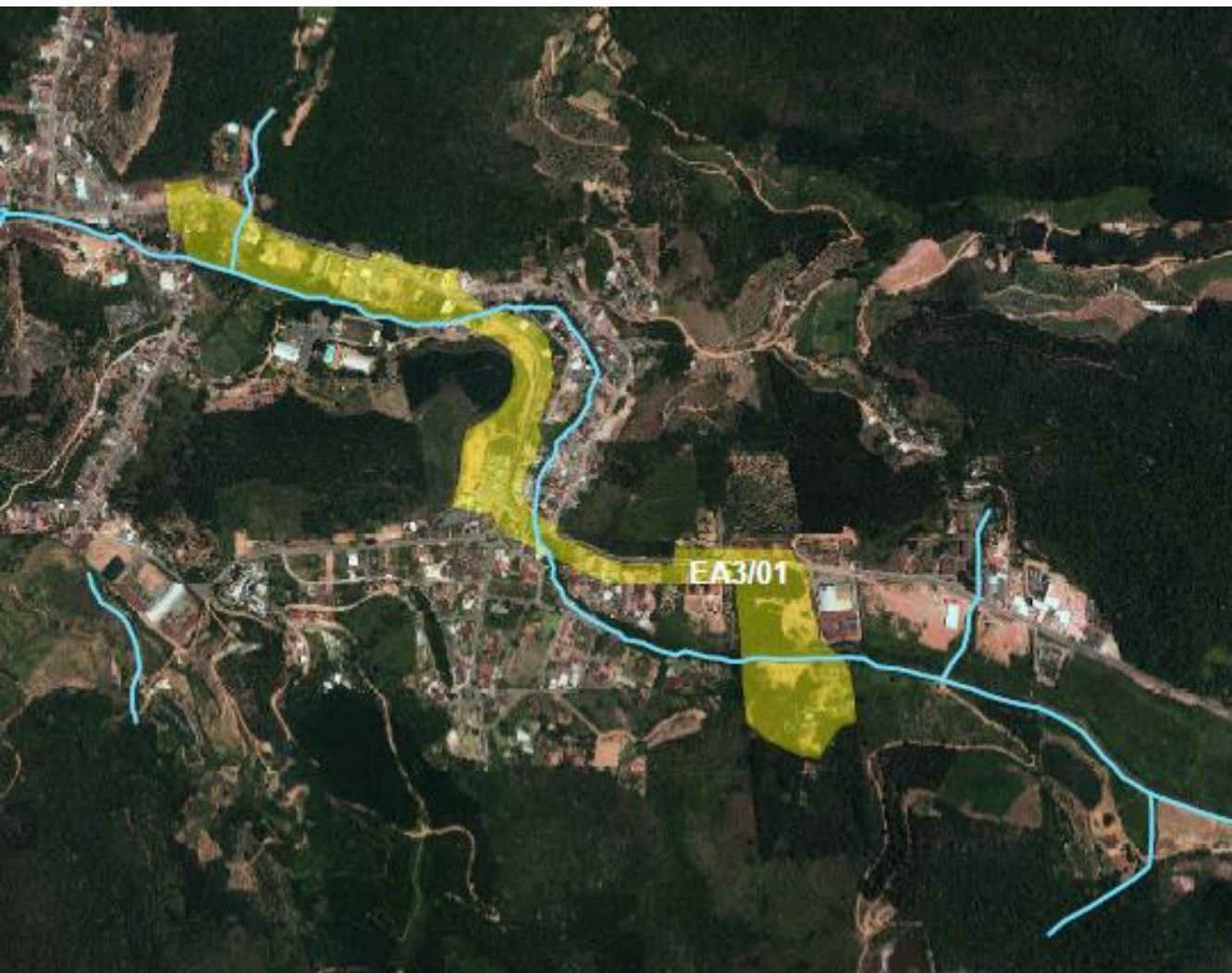


Eixo Arterial 02: Entre o Centro e o Bairro Canaã. Possui tráfego intenso com boa capacidade de suporte e uso predominantemente comercial.



USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MINIMA	AREA MINIMA
Res. Uni		1,7	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m	450m²
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento	2,5m com ou sem abertura		
Misto¹											
Com/ser. Local/Bairro/ principal	Com/ser. Especial							2,4	4		
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Zoneamento



Eixo Arterial 03: Parte da Rua Bernardino Monteiro. Possui tráfego intenso e capacidade viária restrita. Apresenta grande número de lotes vagos e melhor estrutura de parcelamento de solo, com lotes de maiores dimensões que permitem atendimento aos índices urbanísticos, sem maiores dificuldades e tendência de uso misto.

11

USOS		ÍNDICES										
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²		
							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	350m²	
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento				
Misto¹												
Com/serv. Local Bairro/ principal	Com/serv. Especial											2,4
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto											

Zoneamento



Eixo Arterial 04: Parte da Rodovia Josil Espíndula Agostini, principal acesso do Município. Apresenta 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.

El escudo de la ciudad de Santa Teresa está dividido en tres secciones. La parte superior izquierda muestra un colibrí azul y verde posado sobre una flor morada, con el año 1875 encima. La parte superior derecha muestra un ramo de flores rojas, con el año 1891 encima. La base del escudo representa un paisaje con colinas verdes y un camino que se curva hacia la izquierda. Debajo del escudo, el texto "SANTA TERESA - ES" está escrito en letras azules.



EIXO ARTERIAL 04 – EA4

USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,7	70%	20%	3	12m	5m	1,5m com abertura	1,5m com ou sem abertura	15m para lotes em frente a rodovia	450m² para lotes em frente a rodovia
Res. Multi.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento			
Misto¹											
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										

Zoneamento



Eixo Arterial Restrito:
Rodovia ES-080, próximo
ao Fórum Thieres Vellozo.
Possui capacidade viária
restrita, baixa densidade de
ocupação, limitado pelo
relevo acidentado e Áreas
de Preservação
Permanente.



USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni		1,4	60%	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	15m	450m²
Res. Multi											
	Misto										
	Com/serv.¹										
	Indústria de baixo impacto¹										

Zoneamento



Centro Histórico:

Principais ruas do Centro.

Concentra o maior número de edificações de valor histórico e arquitetônico do município. Apresenta predomínio de usos diversos, com concentração de comércio e lazer noturno, intenso tráfego de veículos e pedestres, capacidade viária restrita, com muitos pontos de conflitos.

 CENTRO HISTÓRICO - CH

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		2,0	80%	10%	3	12m	isento	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m²
Res. Mult.											
Misto¹											
Com/serv. Local/Bairro		1,4									
Ind. Baixo impacto											

Zoneamento



Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico: A partir da Rua Antonio Perini, tendo como principais eixos a Rua Antonio Roatti, Avenida José Ruschi, Rua Ricardo Loureiro até a Rua Francisco Antônio Afonso de Alcantara. Tem uso predominantemente residencial, com ocupações em fase de renovação urbana, que apresenta uma boa infraestrutura viária e de serviços urbanos e localiza-se próxima ao Centro Histórico.



USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	250m²
Res. Mult.		2,1			4	18m					
Misto¹											
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,4			3	12m					
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Zoneamento



Zona de Ocupação Controlada 1:

Rua Primeiro Centenário

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.



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1 – ZOC1

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO¹	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MINIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni		1,4	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	250m²
Res. Mult		2,1			4	18m					
Misto¹											
Com/ser. Local Bairro	Com/ser. Principal³	1,4			3	12m					
Ind. Baixo impacto											

Zoneamento



Zona de Ocupação Controlada 2: Rua Vicente da Costa Oliveira, no Bairro Vila Nova, e do Centro ao Bairro Dois Pinheiros. São áreas com uso predominantemente residencial, com ocupações esparsas ou em fase de renovação urbana.



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 2 – ZOC2

USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO¹	
							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	250m²
Res. Mult		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento			
Misto¹											
Com/ser. Local Bairro	Com/ser. Principal³										
Ind. Baixo impacto											

Zoneamento



Zona de Ocupação Preferencial 1: Bairro Jardim da Montanha. Área derivada de parcelamento regular, com melhor infraestrutura, boa capacidade de suporte viário, uso predominantemente residencial, lotes padronizados e muitos vazios urbanos, onde se torna desejável induzir o adensamento de forma compatível com as características da área.

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 – ZOP1

USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS³	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MINIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	60%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	250m²
Res. Mult.		1,8			4	18m					
Misto¹		2,0	70%					3	12m		
Com/ser. Local	Com/ser. Bairro	1,5									
	Ind. Baixo impacto										

Zoneamento



Zona de Ocupação Preferencial 2: Bairros Jardim da Montanha, Vale do Canaã e Eco. Áreas derivadas de parcelamentos regulares, com melhor infraestrutura, boa capacidade de suporte viário, uso predominantemente residencial, lotes padronizados e muitos vazios urbanos, onde se torna desejável induzir o adensamento de forma compatível com as características da área.

Tabela de Controle Urbanístico



 ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2 – ZOP2

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS³	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,7	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com abertura	12m	250m²
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento			
Misto¹											
Com/ser. Local	Com/ser. Bairro	2,4			4	16m		1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura		
	Ind. Baixo impacto										

Zoneamento



Zona de Ocupação Restrita 1: Bairros Vila Nova, Alvorada, Dois Pinheiros, Residencial São Lourenço e São Lourenço.

Áreas de ocupação irregular, com pressão sobre a área ambiental, relevo acentuado, próxima às áreas de risco, sujeitas a deslizamento e enchente, com estrutura viária restrita.



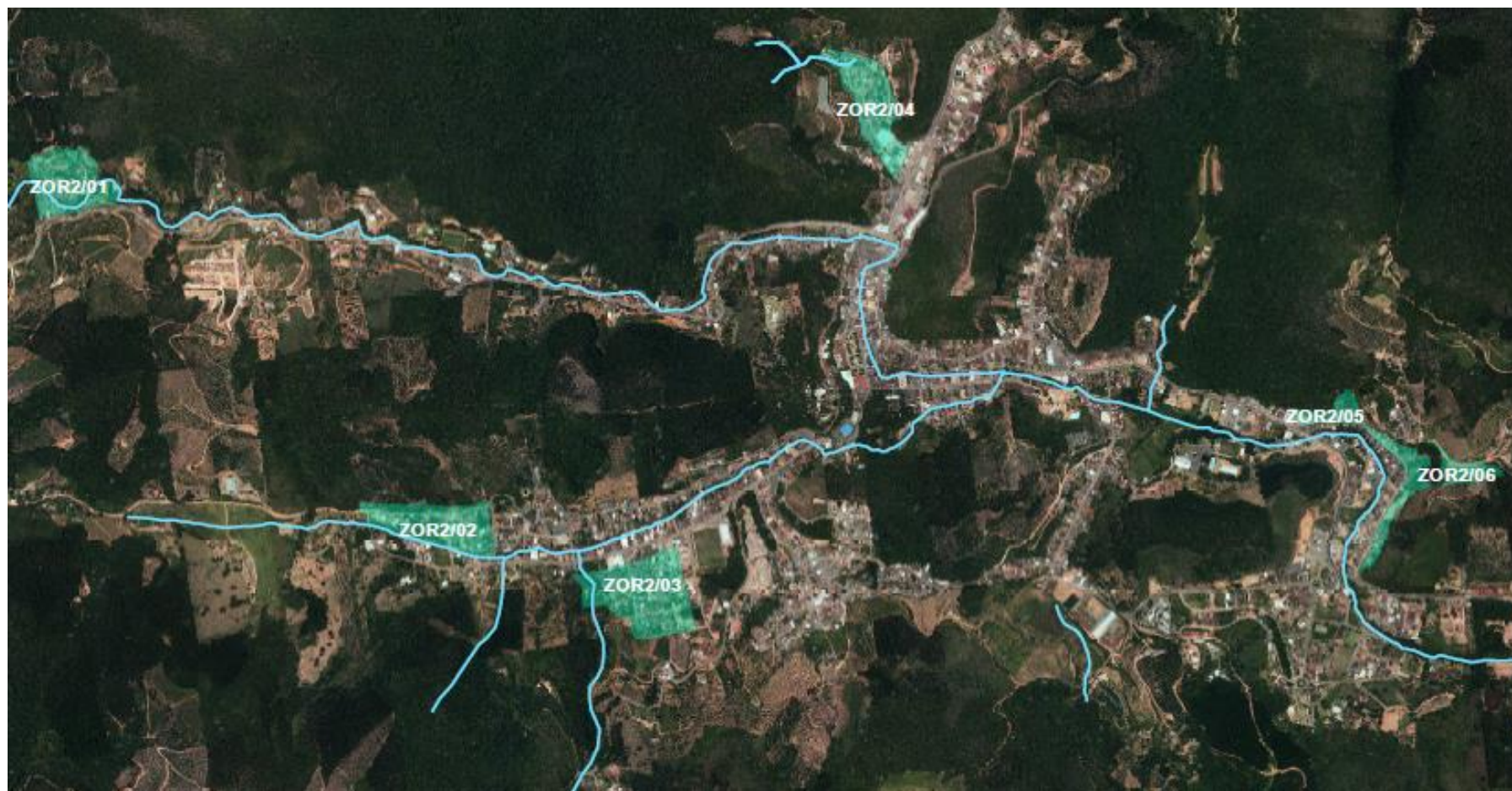


USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO	TO MAXIMA	TP MINIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	80%	10%	2	8m	3,0m para lotes com frente para vias arteriais, coletora s e locais principais 1,5m nas demais vias	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m²
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. Local										
	Indústria de baixo impacto										

Zoneamento



Zona de Ocupação Restrita 2: Bairros São Lourenço, Vila Nova, Recanto do Vale e João Júlio Migliorelli. Áreas de ocupação irregular com pressão sobre a área ambiental, relevo acentuado, próxima às áreas de risco, sujeitas a deslizamento e enchente, com estrutura viária restrita.





ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA 2 – ZOR2

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MAXIMO²	TO MAXIMA²	TP MINIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,7	70%	10%	3	12m	3,0m para lotes com frente para vias arteriais, coletora s e locais principais	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m²
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. local										
	Indústria de baixo impacto										

Zoneamento



Zona de Ocupação Restrita 3: Bairros Centenário, João Júlio Migliorelli e Jardim da Montanha. Áreas de ocupação irregular, com pressão sobre a área ambiental, relevo acentuado, próxima às áreas de risco, sujeitas a deslizamento e enchente, com estrutura viária restrita.



TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,7	70%	10%	3	12m	3,0m para lotes com frente para vias arteriais, coletoras e locais principais	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m²
Res. Mult.		2,4			4	18m					
Misto¹											
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,7			3	12m	1,5m nas demais vias				
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Zoneamento



Zona de Transição Urbana:
Antiga Rurbana, Alto Santo Antônio. Composta por áreas localizadas na transição entre a área urbana e a área rural do Município, que se encontra consolidadas por pequenas propriedades com características rurais e padrões de ocupação transitórios entre rural e urbano, onde se deseja controlar as formas de uso e ocupação, direcionando a expansão urbana de forma compatível com as características socioambientais do Município.



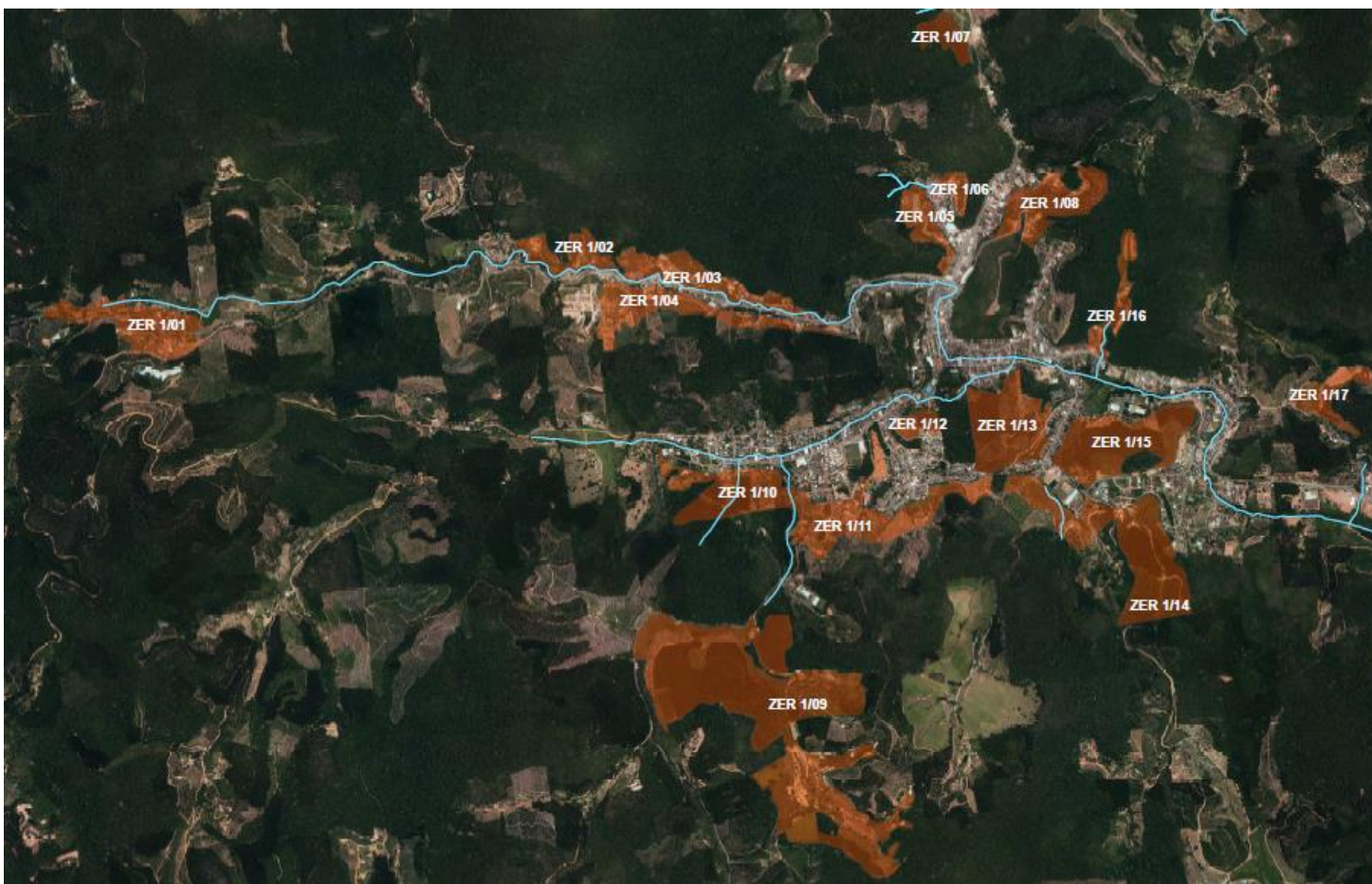
ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA - ZTU

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		0,75	50%	40%	3	12m	5m	5m	5m	15m	500m²
	Res. Multi. ¹										
	Misto										
	Comércio e serviço local/bairro										
	Industrial de baixo impacto										

Zoneamento



Zona de Expansão Restrita 1: Bairros São Lourenço, Recanto do Vale, Vale do Canaã, subida do Alto Santo Antônio, Valão de São Pedro, Vila Nova, Alvorada, Dois Pinheiros, Jardim da Montanha e João Júlio Migliorelli, localidade Córrego Sujo em Rua Orlando Tonini.



Áreas que foram identificadas para expansão urbana, com objetivo de melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e melhor conexão do tecido urbano, entretanto, em função das restrições de topografia e relevo, apresentam maiores restrições construtivas e de uso, incorporando a antiga Zona Não Edificante.



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA 1 – ZER1

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							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 12m nas demais	250m² na ZER /14 à ZER/21 350m² nas demais
Res. Multi.											
	Com/ser Local³										
	Indus. Baixo impacto ³										
	Misto³										

Zoneamento



Zona de Expansão Restrita 2: Bairro da Penha. Áreas que foram identificadas para expansão urbana, com aproveitamento da infraestrutura instalada e melhor conexão do tecido urbano, entretanto, em função das restrições ambientais e de relevo, apresentam restrições construtivas e de uso.





TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni		1,8	60%	20%	3	12m	3m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	10m na ZER /14 à ZER /21 12m nas demais	250m² na ZER /14 à ZER/21 350m² nas demais
Res. Multi.											
	Com/ser Local										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto										

Zoneamento



Zona de Expansão Preferencial 1: extensões dos Bairros São Lourenço e Vila Nova. Áreas localizadas dentro do perímetro urbano que apresentam condições de relevo menos acidentado e encontram-se próximas a áreas já infraestruturadas, com melhores condições de parcelamento.

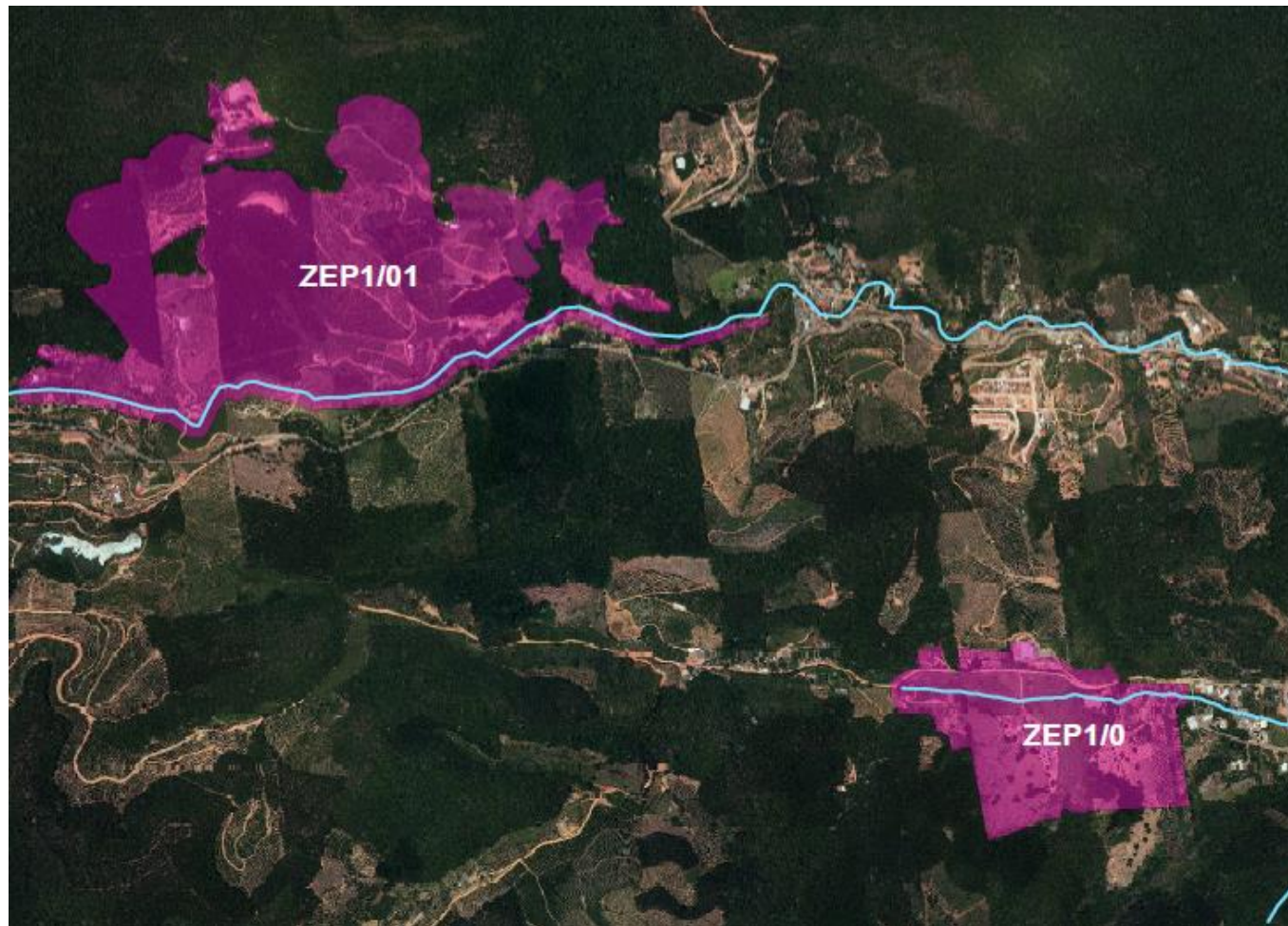


Tabela de Controle Urbanístico



ZONA DE EXPANSÃO PREFERENCIAL 01 – ZEP1

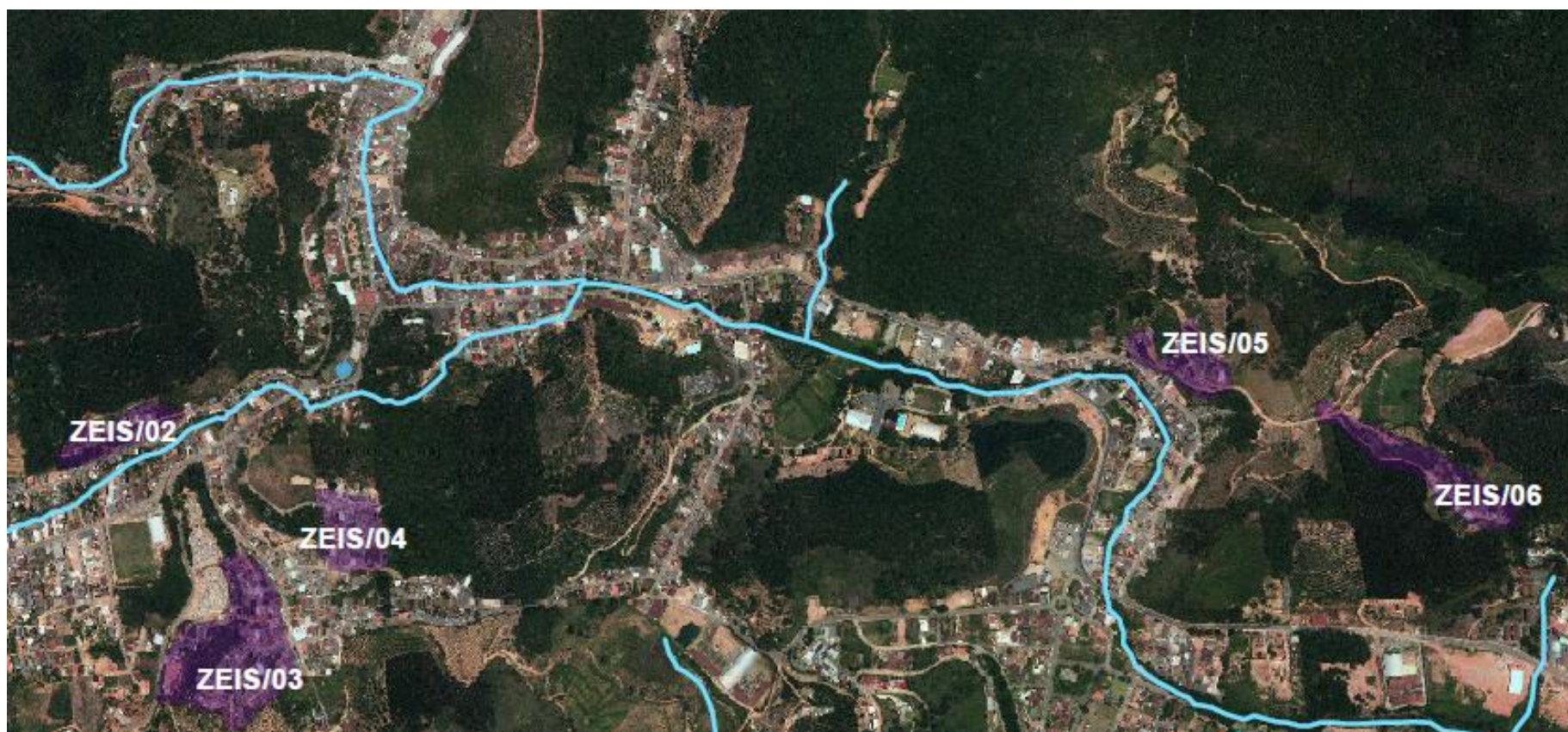
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,7	70%	20%	3	12m	3,0m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	350m²
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º pavimento			
Misto¹								1,5m com ou sem abertura			
Com/serv. Local	Com/serv. Bairro³	2,4			4	16m		1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura		
	Ind. Baixo impacto³										

Zoneamento



Zona Especial de Interesse Social: Bairros Vila Nova, Alvorada, João Júlio Migliorelli e nas localidades Córrego Sujo e Penha.

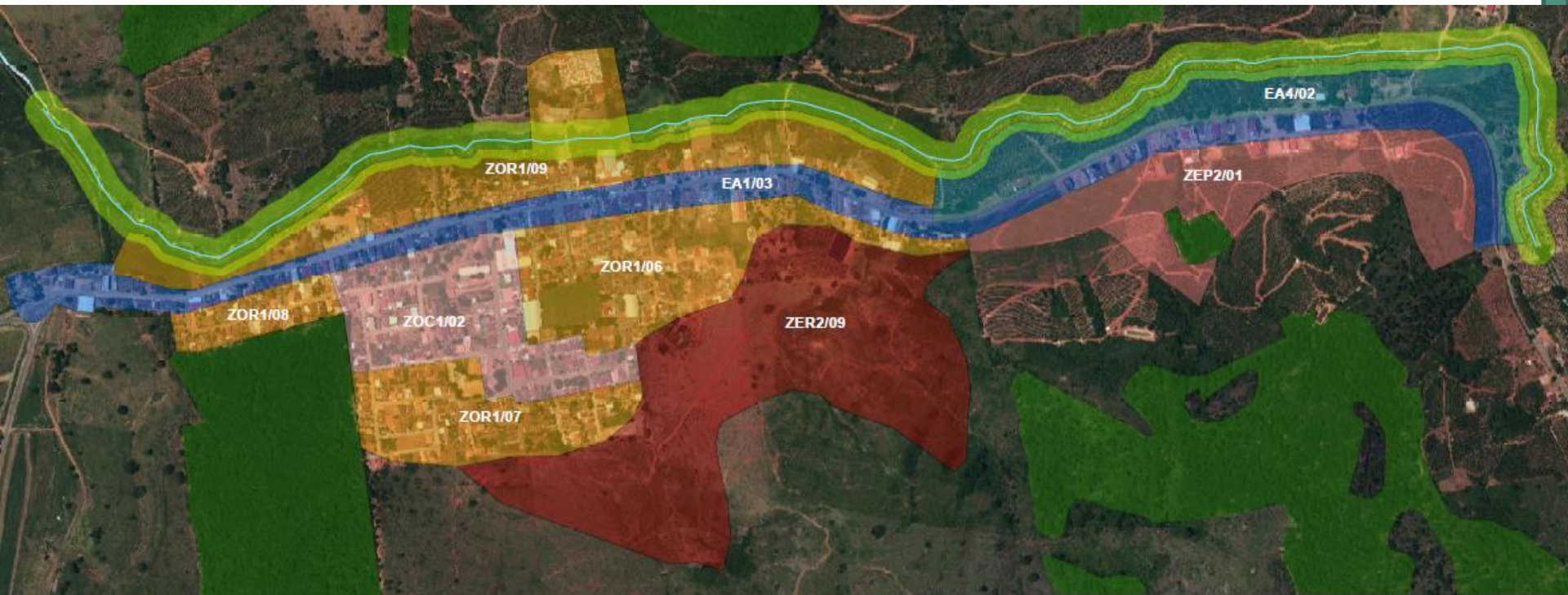
Composta por tecidos urbanos situados em locais de risco ou em Áreas de Preservação Permanente, com estrutura de parcelamento precário, frágil infraestrutura, ausência ou deficiência de cobertura de serviços urbanos básicos e que abrigam populações de baixa renda.



10

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	125m²
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. Local e bairro										
	Indústria de baixo impacto										

Zoneamento

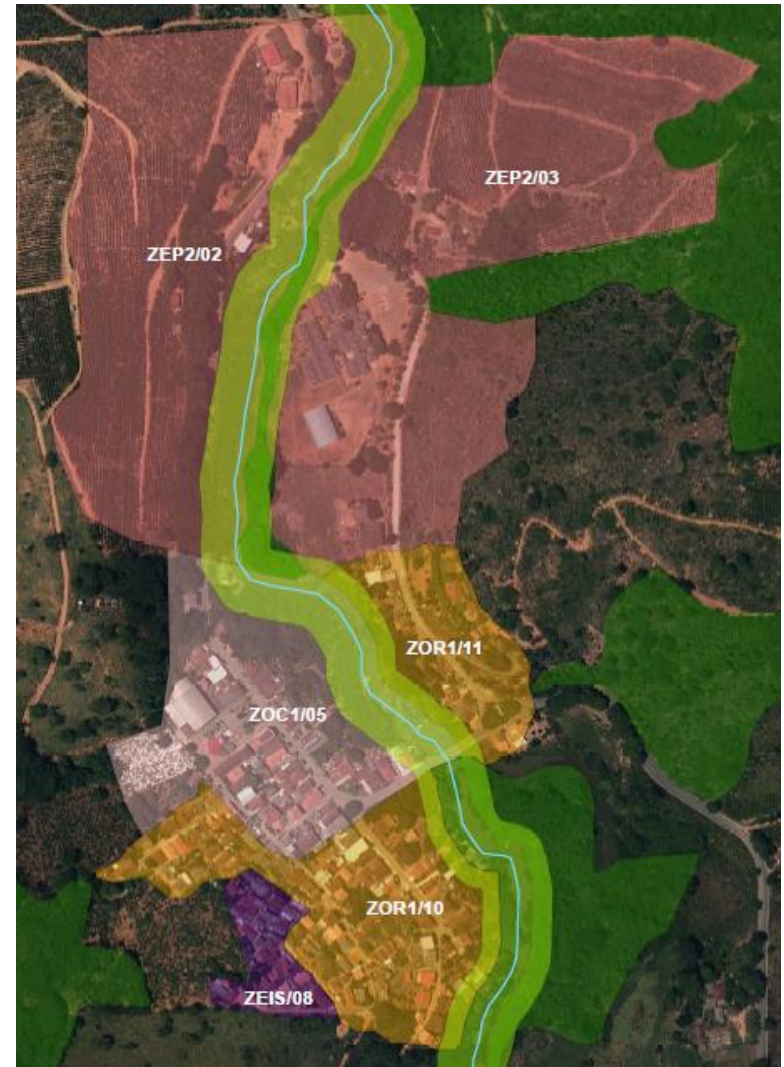


Santo Antônio do Canaã

Zoneamento



Alto Santa Maria



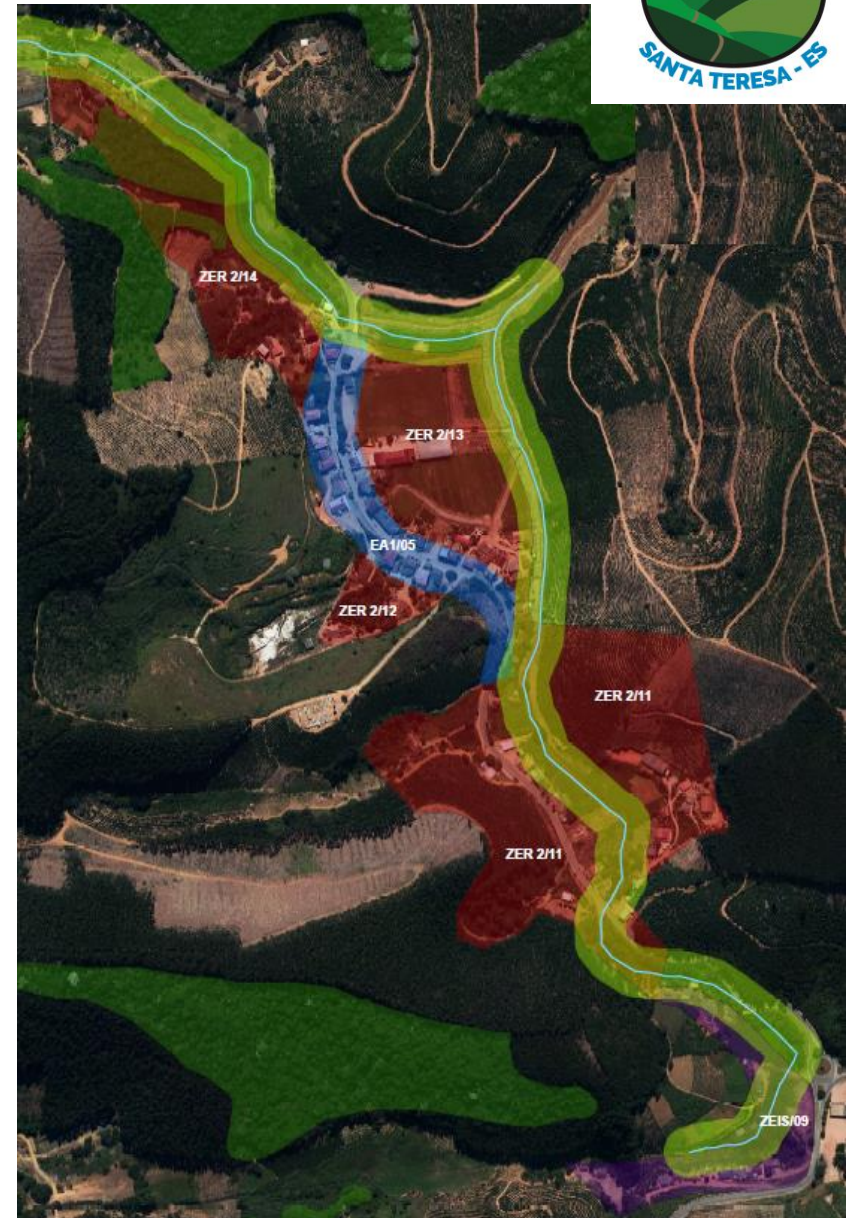
São João de Petrópolis

Zoneamento



25 de Julho

Alto Caldeirão





USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m na EA1/01 e EA1/02	450m² na EA1/01 e EA1/02
Res. Mult.					4	18m					
Misto¹		2,0									
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,8			3	12m					
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

10

USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	70%	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	15m para lotes de frente a rodovia	450m² para lotes de frente a rodovia
Res. Multi.											
Misto¹		1,8									
Com/serv. Local/ bairro/ principal	Com/serv. especial										
Indústria baixo e médio Impacto	Industrial alto impacto										

11

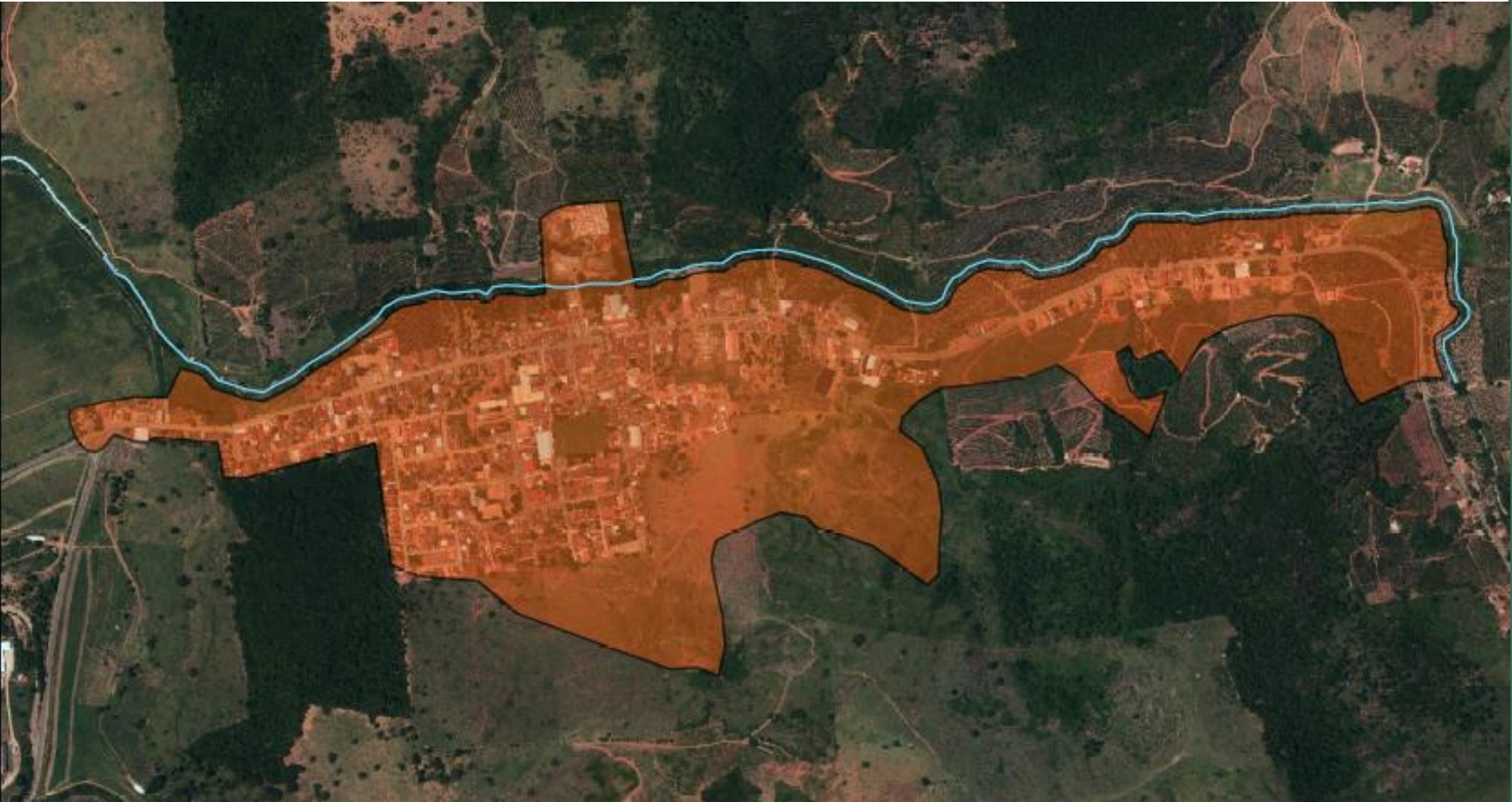
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. Uni.		1,4	70%	20%	3	12m	3,0m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	12m	300m²
Res. Mult.		2,0			4	18m		1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura		
Misto¹											
Com/serv. Local	Com/serv. Bairro³	1,4			3	12m					
	Ind. Baixo impacto³										

Perímetro Urbano

Sede



Perímetro Urbano

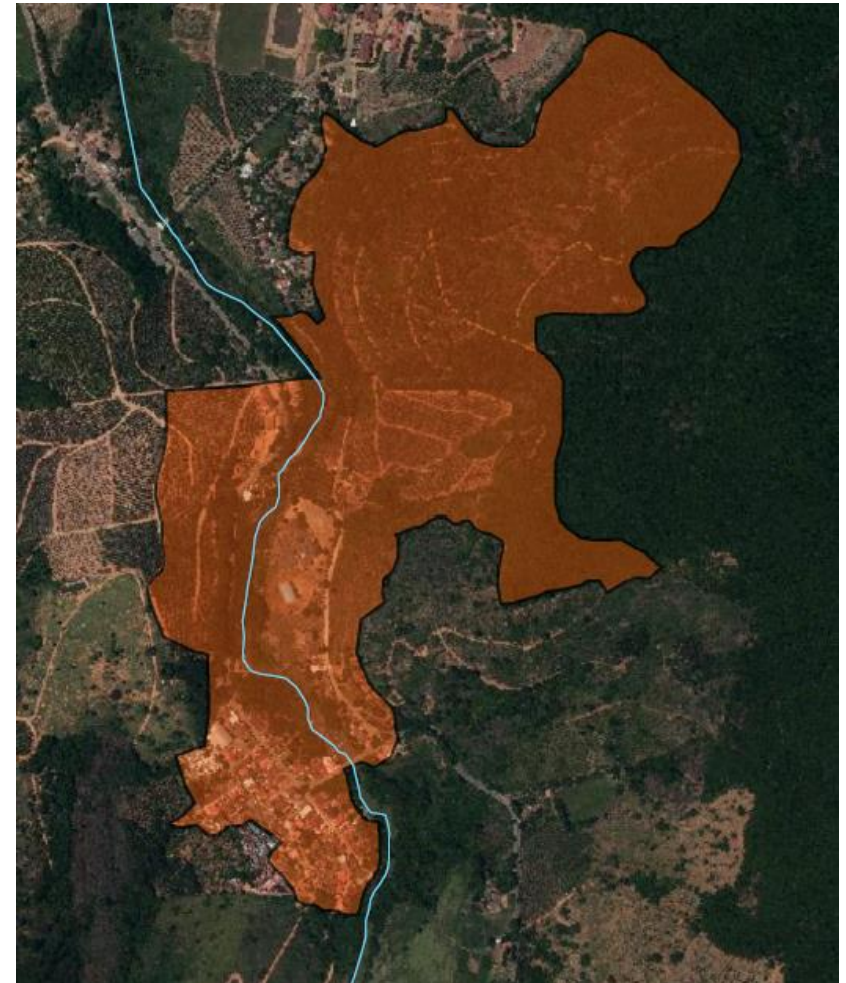


Santo Antônio do Canaã

Perímetro Urbano



Alto Santa Maria



São João de Petrópolis

Perímetro Urbano



25 de Julho

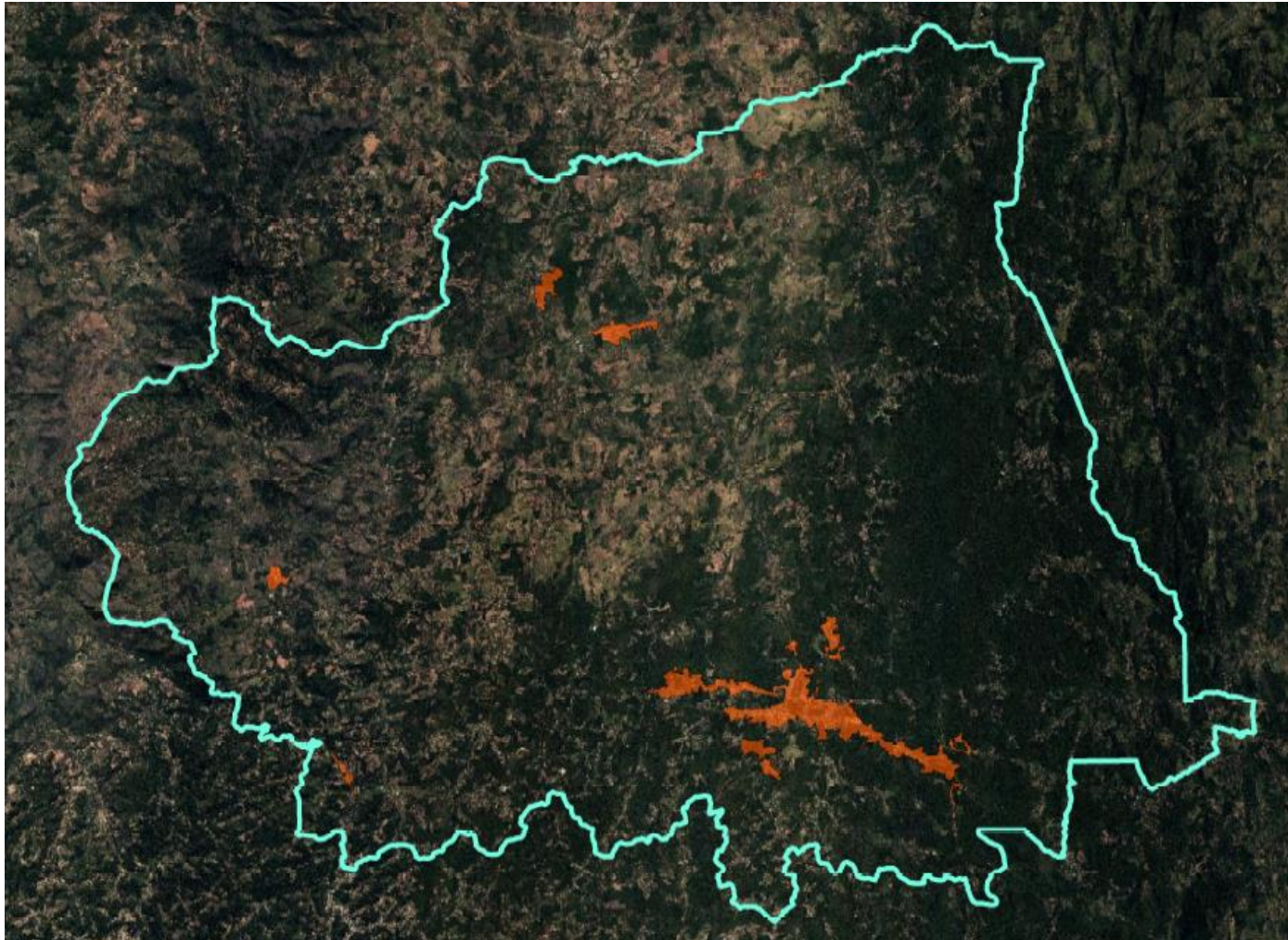


Alto Caldeirão

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 900m² ou necessitarem de Alvará Sanitário e Licenciamento Ambiental



Obrigada!

Secretaria de Planejamento e
Assuntos Estratégicos

Contatos: 27 3259.3876

projetos@santateresa.es.gov.br

planejamento@santateresa.es.gov.br

www.santateresa.es.gov.br

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

