

REVISÃO DO



2ª Audiência de Consulta à População

4 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...



Tema	Data	Horário	Local
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...);

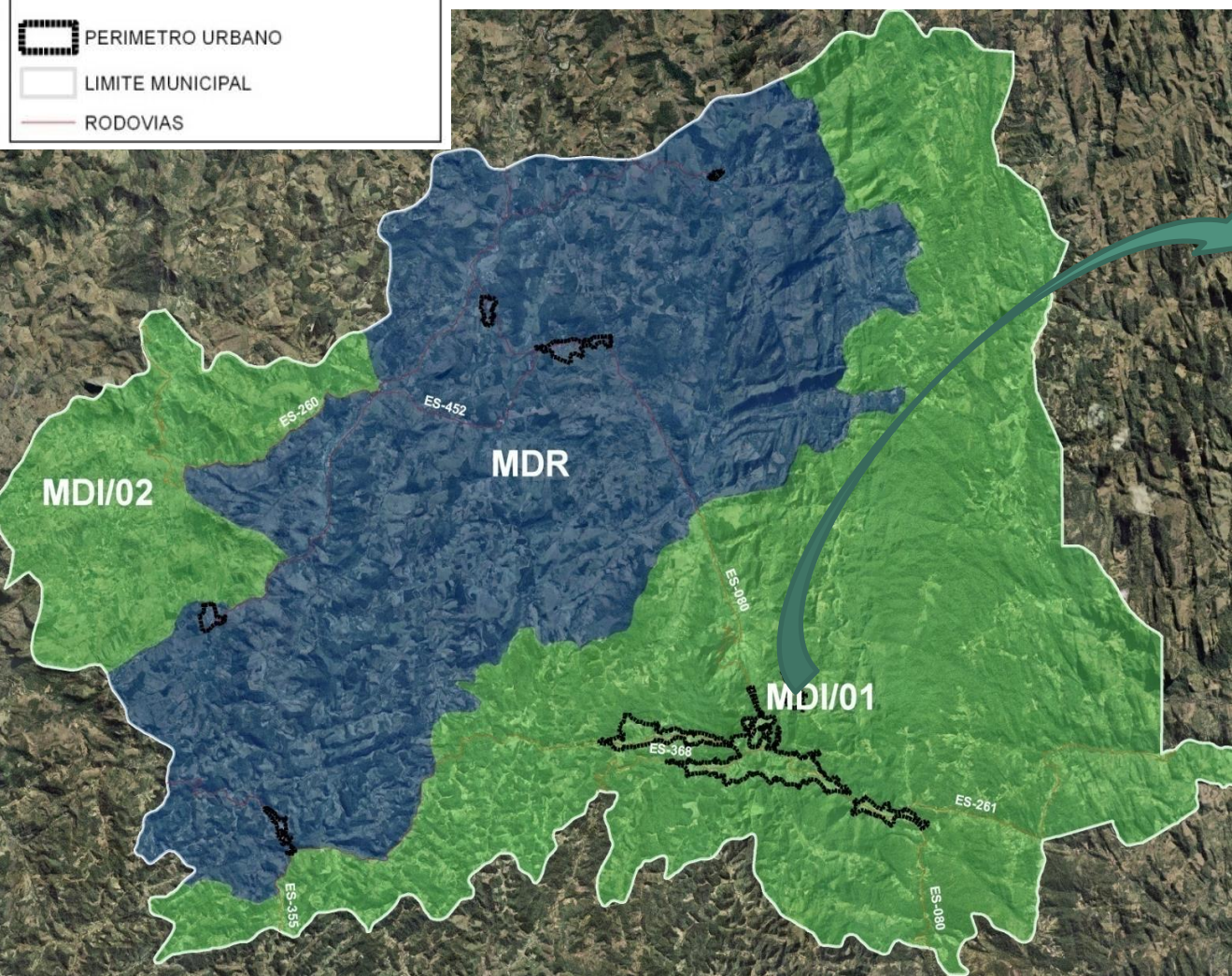
Quando estes usos coexistem tenta equilibrar o desenvolvimento dos mesmos sem levar a degradação do território municipal.

Proposta Macrozoneamento



→ Áreas com grande interferência ambiental

→ Áreas com predomínio de atividade rural e menor interferência ambiental



Macrozona de Desenvolvimento Integrado – MDI/01

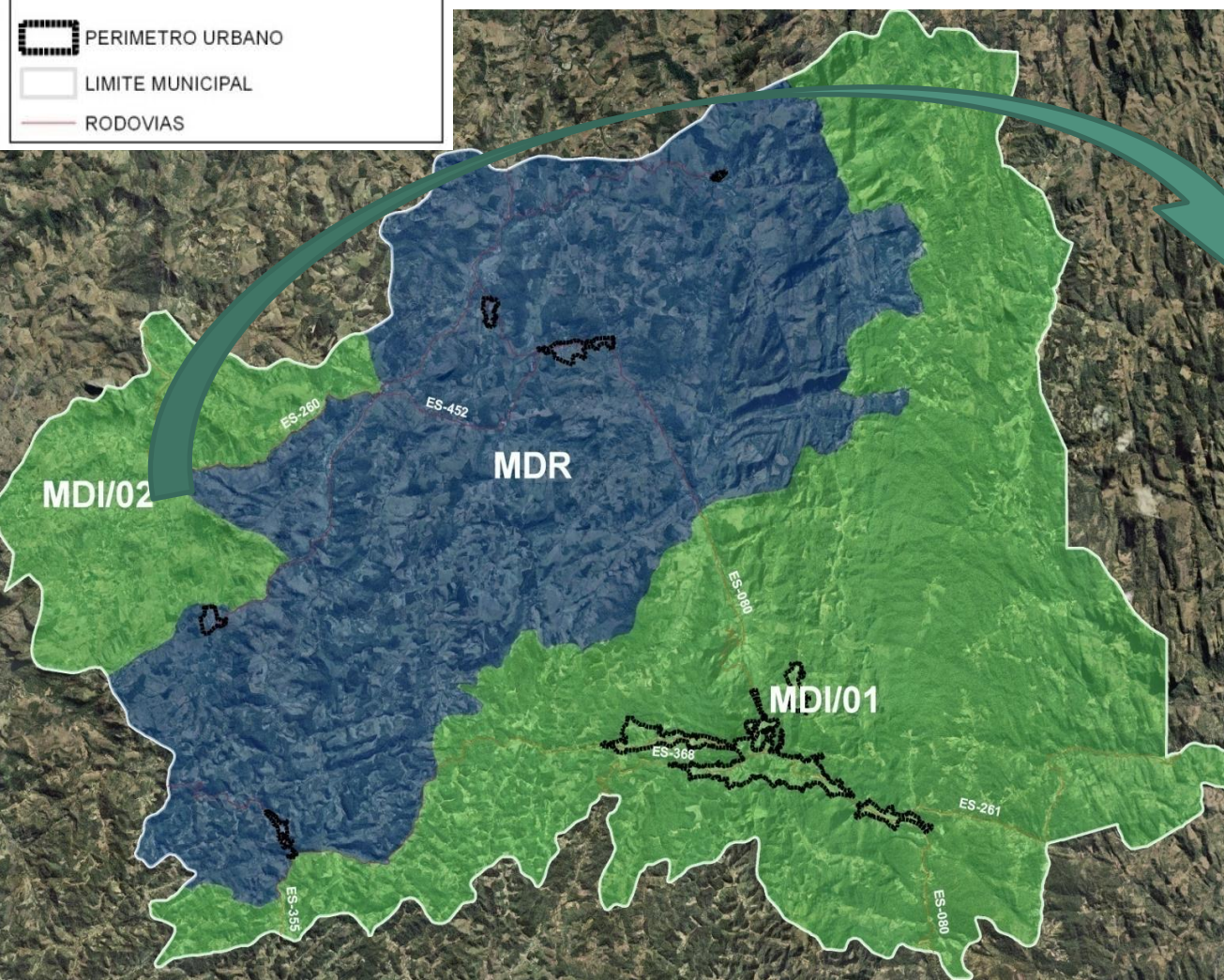
Agrega a Sede do Município. Concentra as principais ofertas de comércio e serviço e oportunidades de trabalho e os principais remanescentes do bioma Mata Atlântica. Maior desenvolvimento das atividades turísticas nas modalidades agroturismo, ecoturismo e turismo de aventura, e gastronomia, desenvolvimento 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

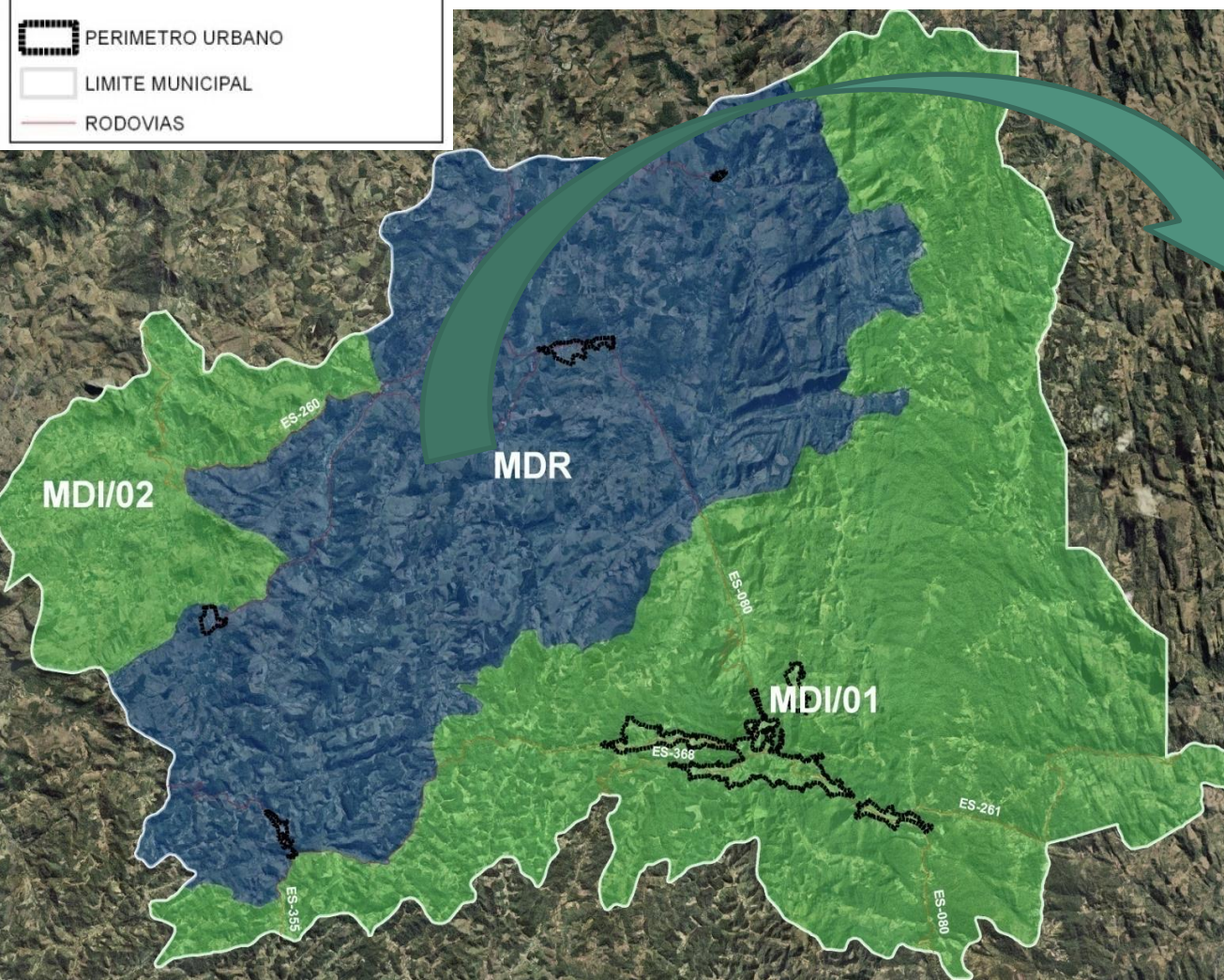
Localizada a noroeste do município, agrega o desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria (queijo, cachaça), com a presença de áreas de interesse ambiental características do bioma Mata Atlântica de ecossistema rupestre.

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.



SEDE

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

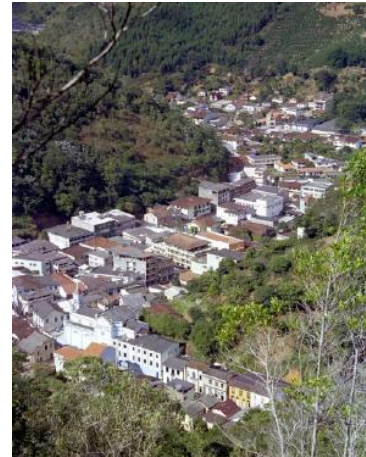
Histórico e Formação



Na Sede a ocupação inicial foi estabelecida ao longo do rio São Lourenço, em 1874, e se desenvolveu naturalmente acompanhando os vales dos rios São Pedro e Timbuí que passam pelo centro urbano.

Na Sede, assim como nos distritos, a ocupação foi espontânea e se estendeu as margens dos rios ou das principais vias de ligação entre sede e outros municípios.

Na década de 80 surgiram os primeiros loteamentos planejados na cidade. O primeiro foi o bairro Jardim da Montanha, seguido pelo Vale do Canaã e Residencial São Lourenço na Sede, e o Vila Colibri no distrito de Santo Antônio do Canaã.





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.

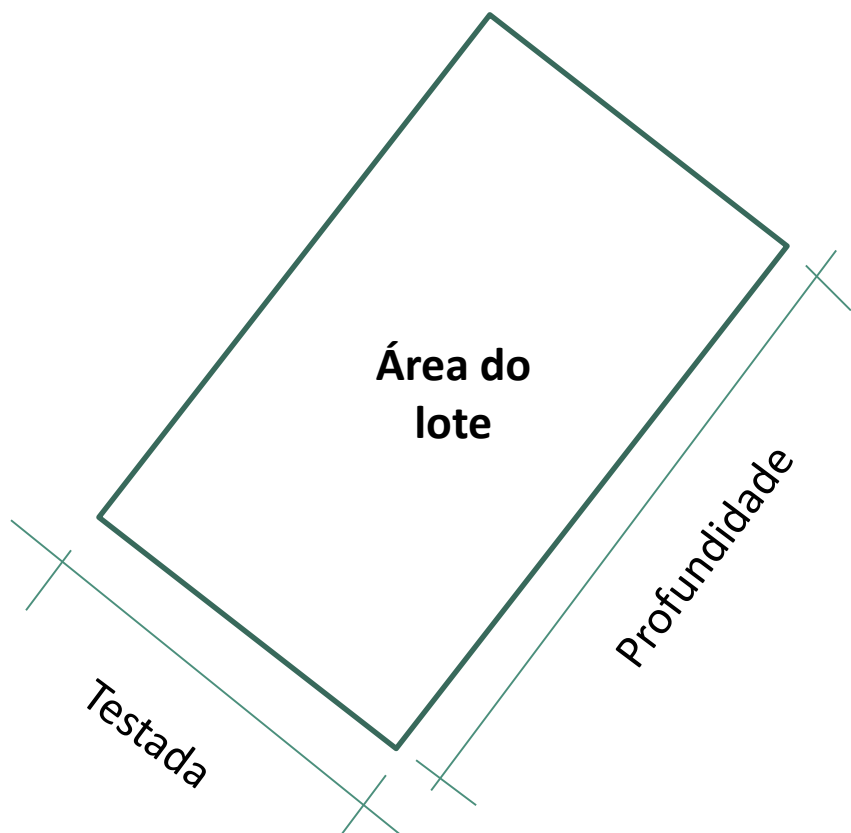
O objetivo do Zoneamento é permitir um melhor aproveitamento do espaço urbano sem grandes impactos ambientais, de fluxo ou paisagístico.



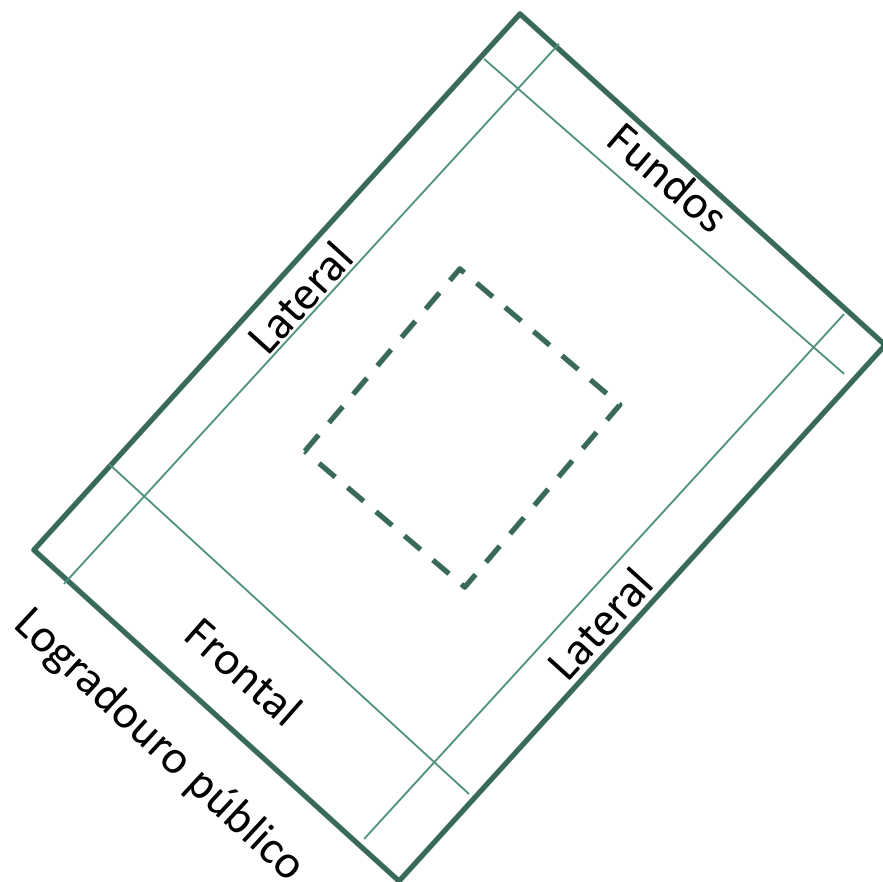
Índices Urbanísticos

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

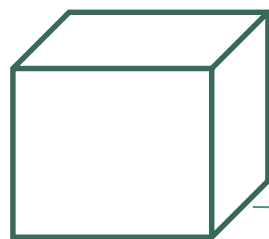


**Área mínima do lote =
Profundidade x Testada**



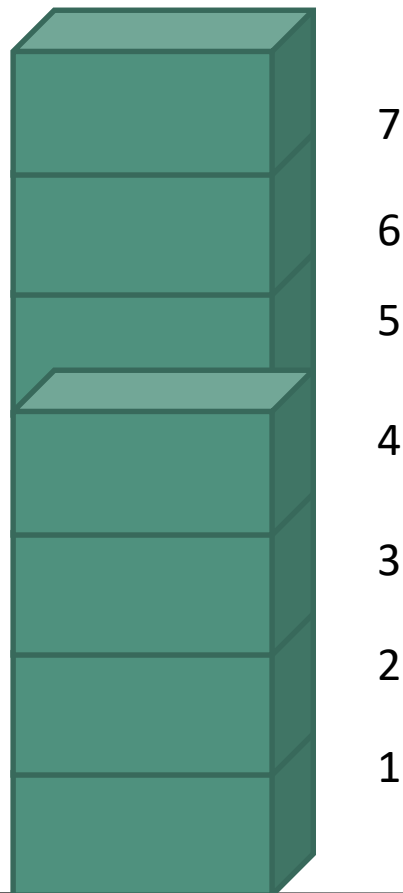
Afastamento =

**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**



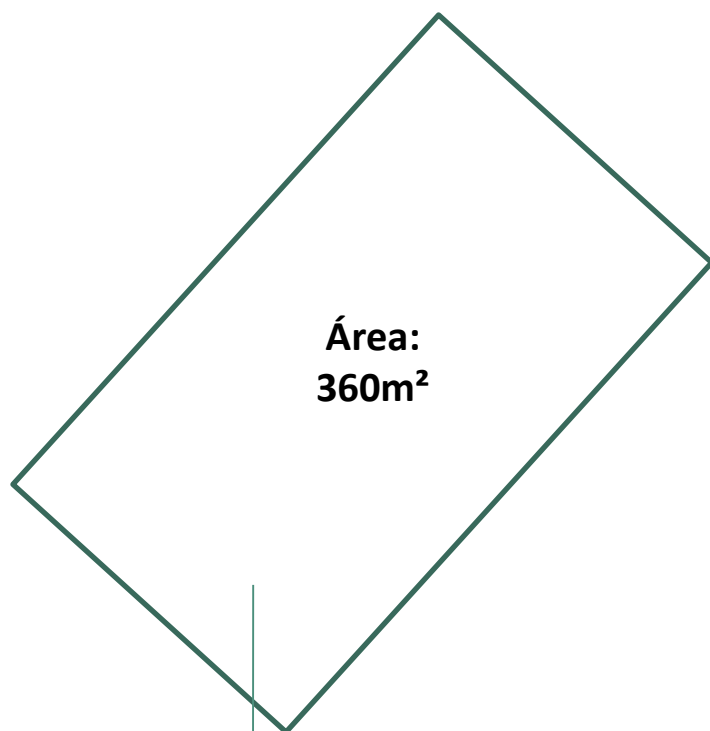
Gabarito Máximo =

Número máximo de Pavimentos

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

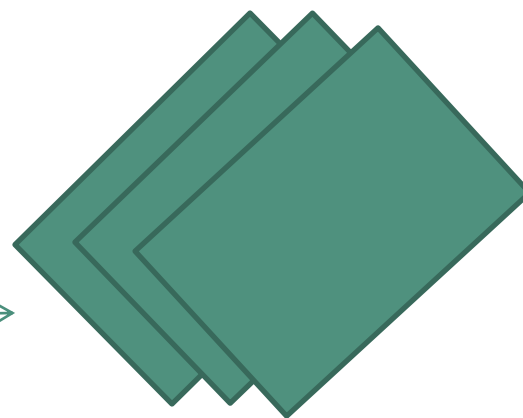
**Coeficiente
Aproveitamento (C. A.)=**

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



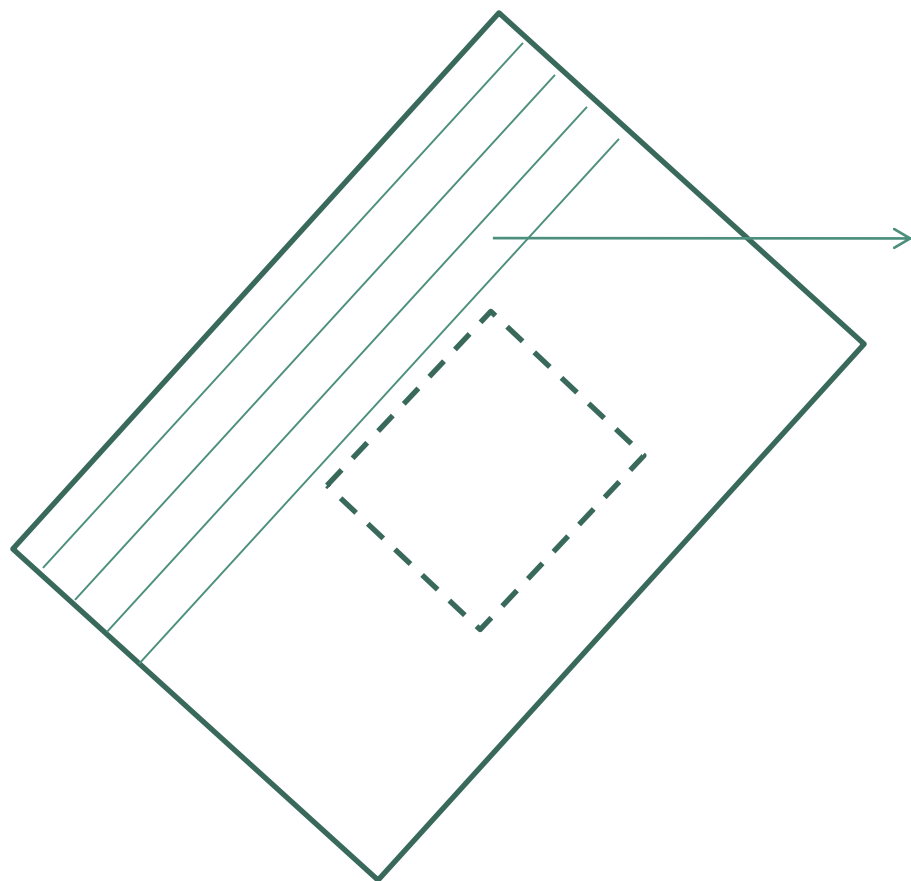
C.A.=

3



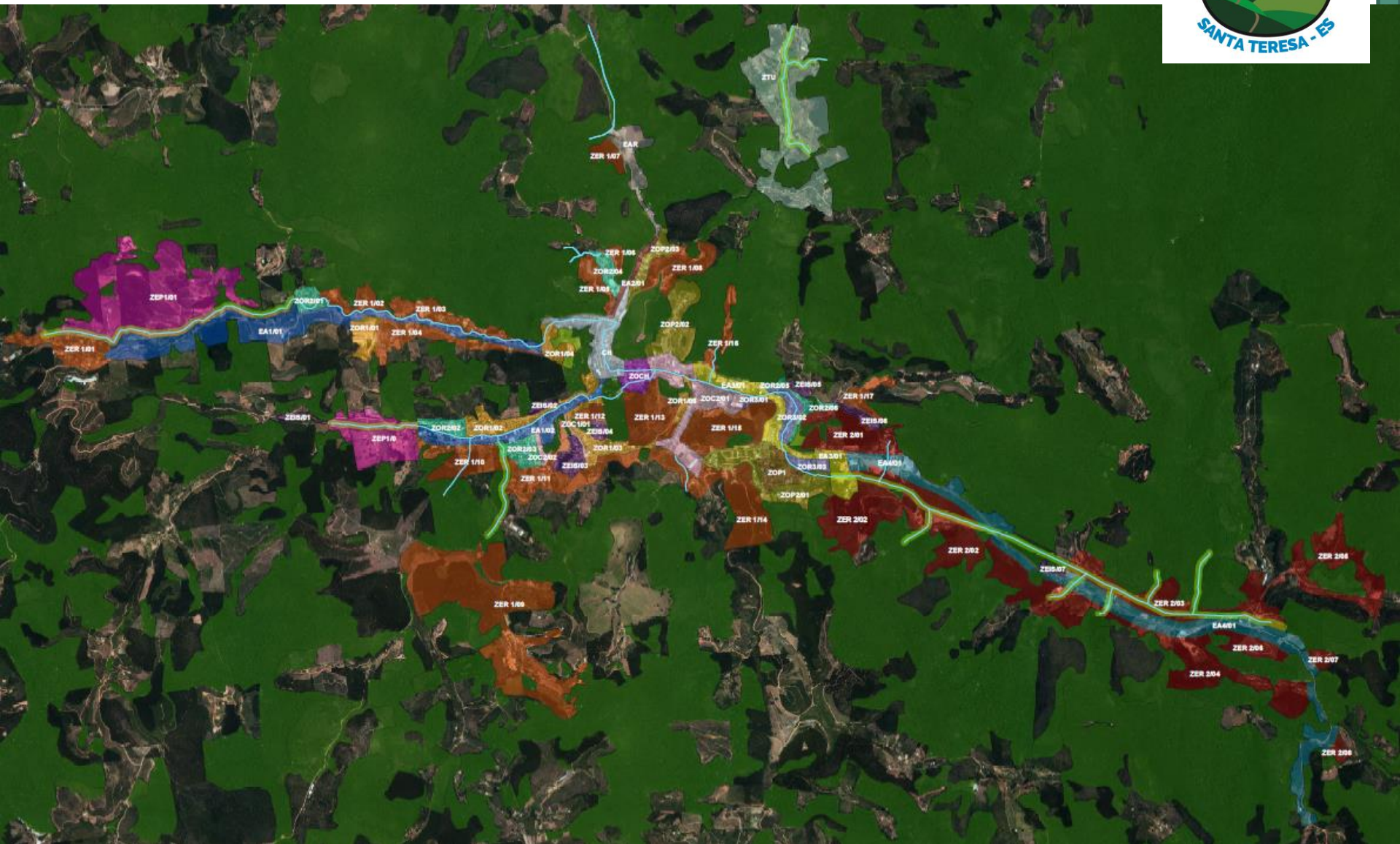
**Área máxima a ser
construída = 3x**

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



Taxa de permeabilidade =

É a percentagem da área do terreno que deve permanecer permeável





Zoneamento e Índices Urbanísticos Propostos

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

Zoneamento

APROVADO SEM ALTERAÇÃO



 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 APROVADO SEM ALTERAÇÃO



Possibilidades de Uso e Ocupação:

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



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



ATUAL - RECUSADO



EIXO ARTERIAL 01 – EA1

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	60%	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.											
Misto¹		2,0			4	18m					
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,8	70%			3				12m	
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



EIXO ARTERIAL 01 – EA1

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	1,5m com abertura	12m nas demais	300m² nas demais			
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Proposta - Sede

Zoneamento



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

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



EIXO ARTERIAL 02 – EA2

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	60%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m	450m²
Res. Mult.		2,0			4	18m		2,5m com ou sem abertura	2,5m com ou sem abertura		
Misto¹											
Com/ser. Local/Bairro/principa	Com/ser. Especial										
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto	1,8	70%	3	12m	1,5m com ou sem abertura		1,5m com ou sem abertura			

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



EIXO ARTERIAL 02 – EA2

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	450m²
Res. Mult.		4,5			7	26m		1,5m com ou sem abertura a partir do 3º paviment o	2,5m com ou sem abertura		
Misto¹											
Com/ser. Local/Bairro/ principa	Com/ser. Especial										
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto										

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



EIXO ARTERIAL 03 – EA3

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	60%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m	450m²
Res. Mult.		1,8			4	18m					
Misto¹											
Com/serv. Local Bairro/ principal	Com/serv. Especial										
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto		70%								

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



EIXO ARTERIAL 03 – EA3

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	12m	350m²		
Res. Mult.		4,5										26m	1,5m com ou sem abertura a partir do 3º paviment o
Misto¹													
Com/serv. Local Bairro/ principal	Com/serv. Especial	2,4						4	16m			1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto												

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



EIXO ARTERIAL 04 – EA4

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	60%	20%	3	12m	5m	1,5m com ou sem abertura	1,5m com ou sem abertura	30m	1000m²
Res. Multi.											
Misto¹		1,8	70%								
Com/serv. Local/ bairro/ principal	Com/serv. especial										
Indústria baixo e médio Impacto	Industrial alto impacto										

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



EIXO ARTERIAL 04 – EA4

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	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 paviment o			
Misto¹											
Com/serv. Local/ bairro/ principal	Com/serv. especial										
Indústria baixo e médio Impacto	Industrial alto impacto										

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO



EIXO ARTERIAL RESTRITO - EAR

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	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										

Atual – sem proposta devido limitação ambiental e viária.

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.

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



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	12m	250m²
Res. Mult.											
Misto¹											
Com/serv. Local/Bairro		1,4									
Ind. Baixo impacto											

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



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	12 m	isento	1,5m com abertura	1,5m com abertura	10m	200m²
Res. Mult.											
Misto¹											
Com/serv. Local/Bairro		1,4									
Ind. Baixo impacto											

Proposta – sem alteração de gabarito devido a preservação da ambiência e estrutura viária.

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.

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOCH

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO¹	
							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. Principal³	1,4			3	12m					
Ind. Baixo impacto											

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

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	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											

Atual - Proposta

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.



Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

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	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											

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

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	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							2,4			
Ind. Baixo impacto											

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO



ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - ZOP

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS³	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	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										

Atual – Proposta, sem alteração de gabarito devido a preservação da ambiência

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



ATUAL - RECUSADO



ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - ZOP

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS¹	CA MÁXIMO²	TO MÁXIMA²	TP MÍNIMA²	GABARITO²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO²	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	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										

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - ZOP

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS¹	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 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										

Proposta - Sede

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.



Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO



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			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, coletoras 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										

Atual - Proposta

Zoneamento



Zona de Ocupação Restrita 2: Bairros São Lourenço, Vila Nova, Recanto do Vale, 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.

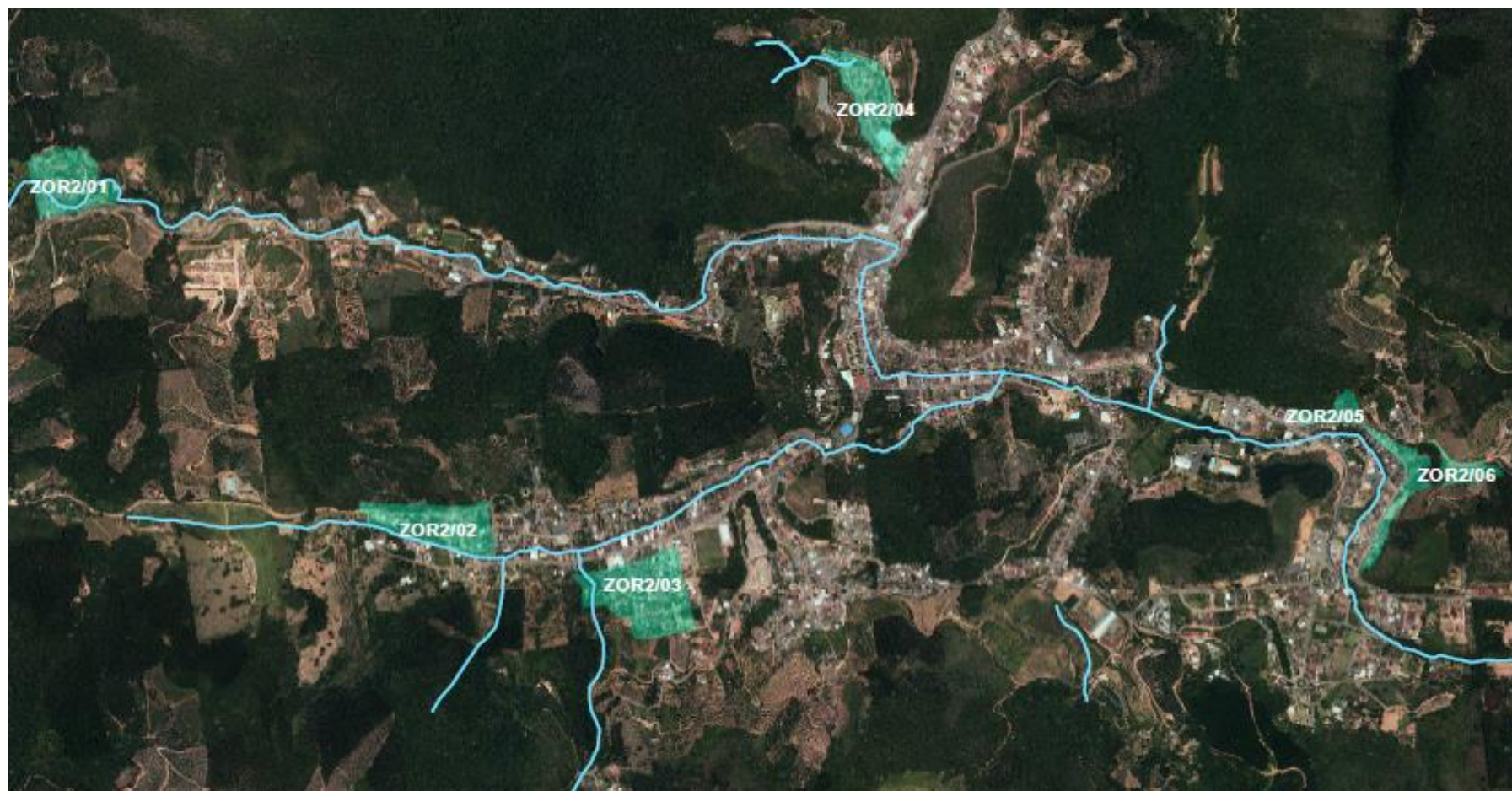


Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA 2 – ZOR2

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 nas demais vias	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m²
Res. Multi.		1,7			3	12m					
	Misto				3	12m					
	Com/serv. local				3	12m					
	Indústria de baixo impacto	1,7			3	12m					

Proposta

Zoneamento



Zona de Ocupação Restrita 3: Bairros Centenário 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.

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA

ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA3 - ZOR3

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 nas demais vias	1,5m com abertura	1,5m com abertura	8m	150m²
Res. Multi.		2,4			4	18m					
	Misto										
	Com/serv. local										
	Indústria de baixo impacto	1,7			3	12m					

Proposta

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.

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



ZONA RURBANA

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		0,35	20%	40%	2	8m	5m	5m	5m	20m	1.500m²
	Res. Multi. ¹										
	Misto										
	Comércio e serviço local/bairro										
	Industrial de baixo impacto										

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA

 ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA

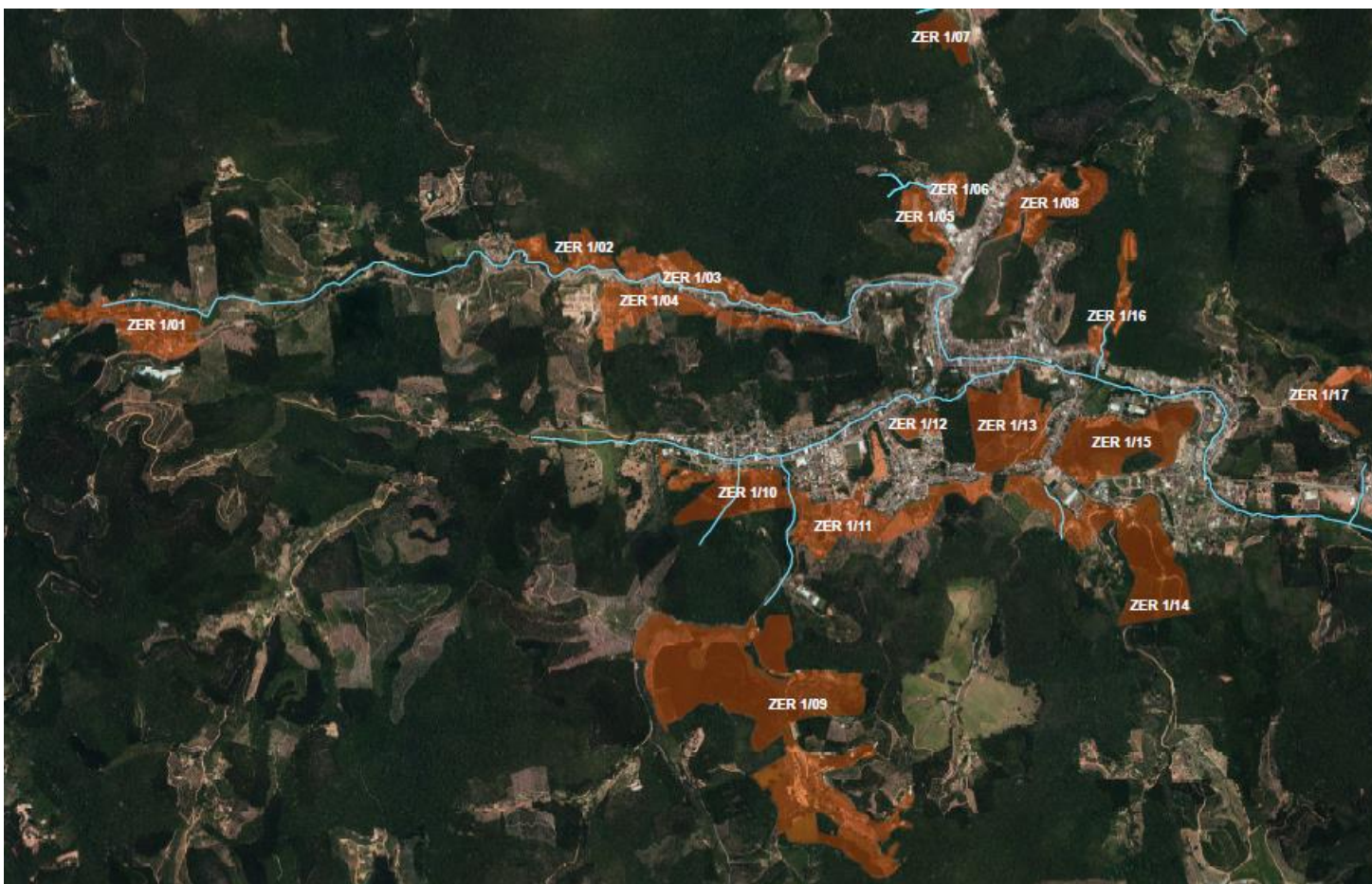
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Res. uni		0,75	50%	40%	3	12m	5m	5m	5m	15m	500m ²
	Res. Multi. ¹										
	Misto										
	Comércio e serviço local/bairro										
	Industrial de baixo impacto										

Proposta - Sede

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.

Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA – ZER

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS ²	CA MÁXIMO ²	TO MÁXIMA ²	TP MÍNIMA ²	GABARITO ³	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO ³	
							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	250m ² na ZER /14 à ZER/21 350m ² nas demais
Res. Multi.											
	Com/ser Local ¹										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto										

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



PROPOSTA APROVADA

ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA 2 – ZER2

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS²	CA MÁXIMO³	TO MÁXIMA³	TP MÍNIMA³	GABARITO³	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO³	
							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 ¹										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto										

Proposta

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.

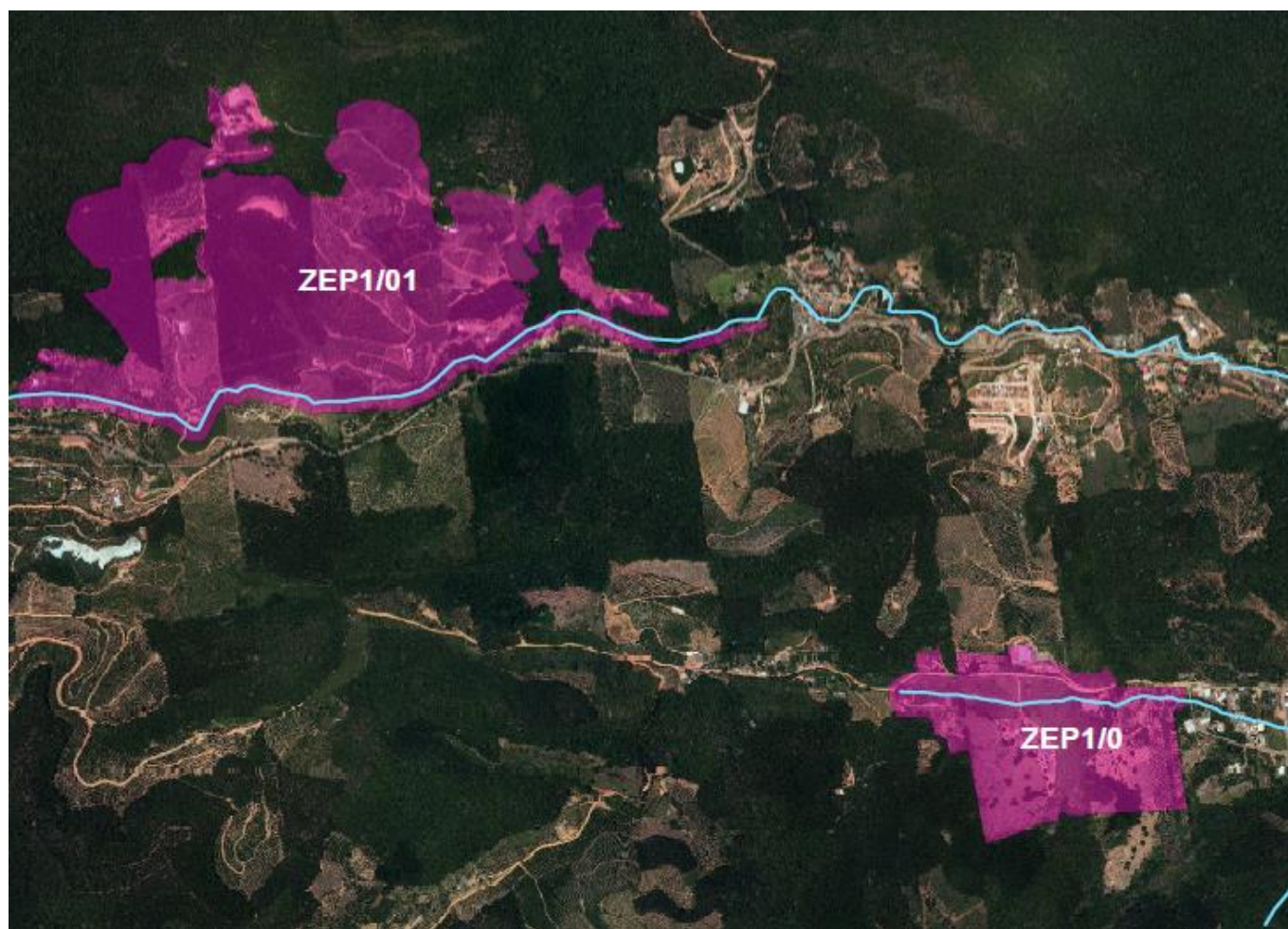


Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



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.		1,4	60%	20%	3	12m	3,0m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	15m	600m²
Res. Mult.		1,8			4	18m					
Misto¹		2	70%					3	12m		
Com/serv. Local	Com/serv. Bairro³	1,5									
	Ind. Baixo impacto³										

Atual

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE EXPANSÃO PREFERENCIAL 1 – 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 pavimen to			
Misto¹											
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										

Proposta

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.

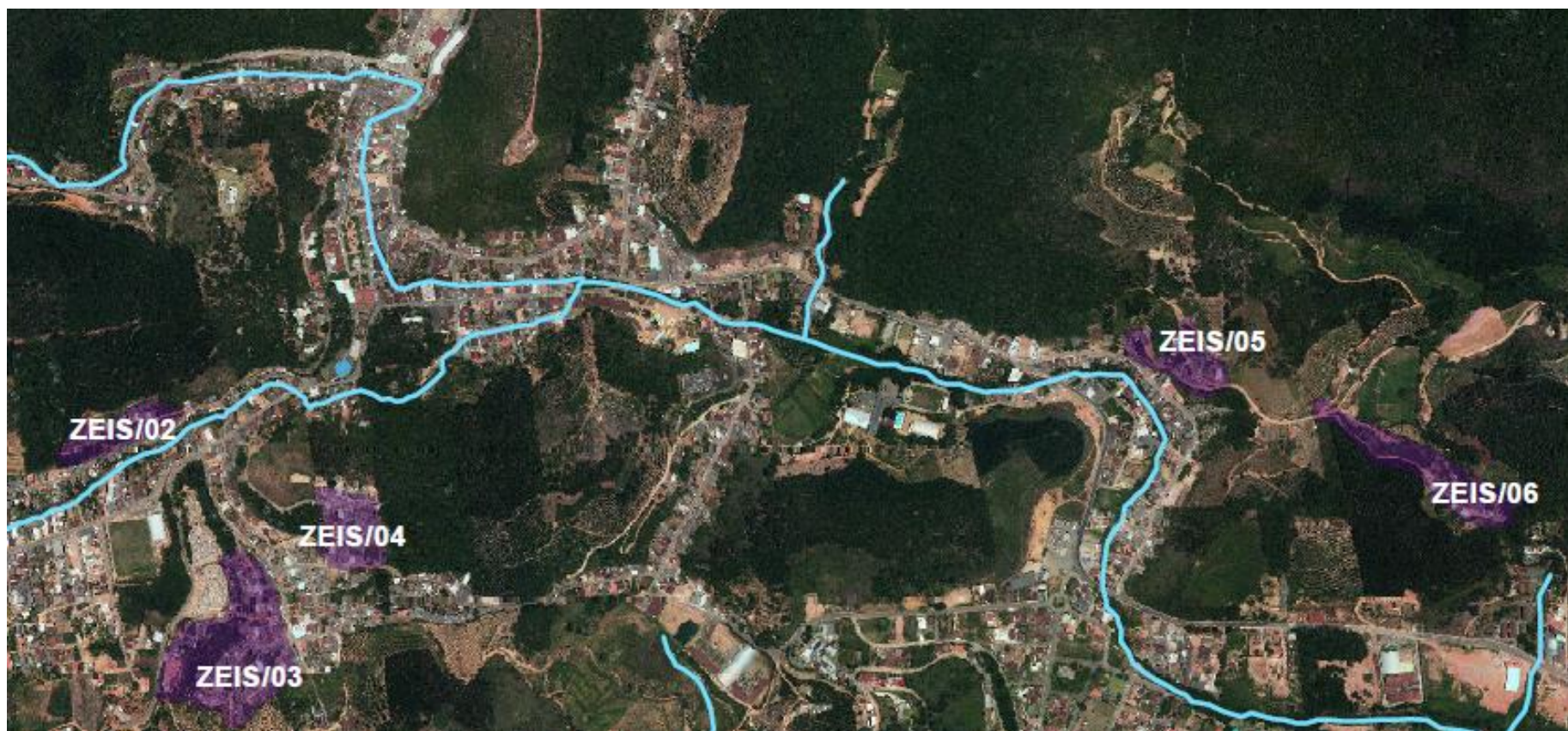


Tabela de Controle Urbanístico



APROVADO SEM ALTERAÇÃO

TABELA DE CONTROLE URBANISTICO



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

Atual - Proposta

Perímetro Urbano



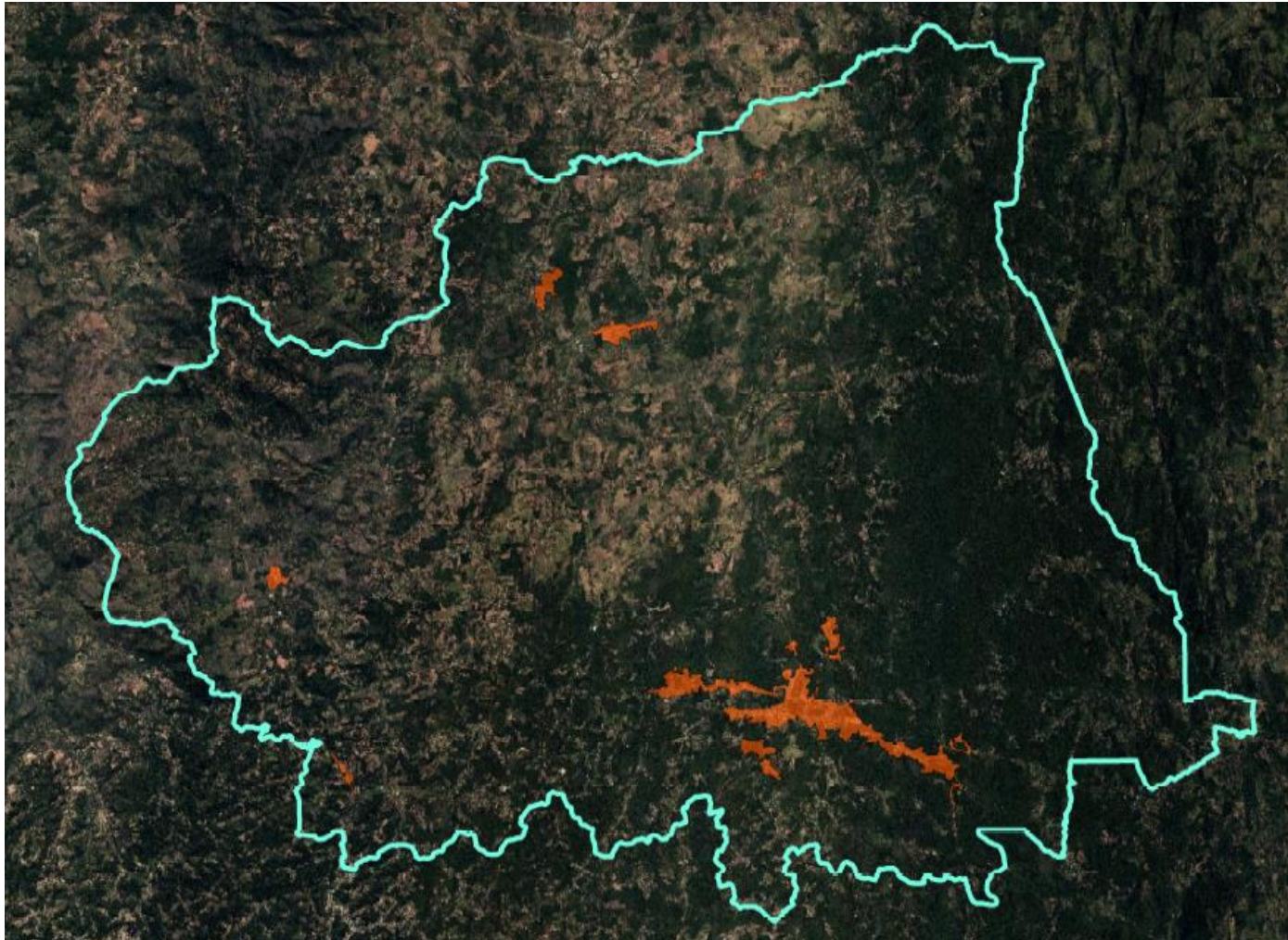
**A junção de todos os zoneamentos compõe
o Perímetro Urbano do Município**



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....



PROPOSTA APROVADA

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

