

REVISÃO DO



3ª Audiência de Consulta à População

5 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 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

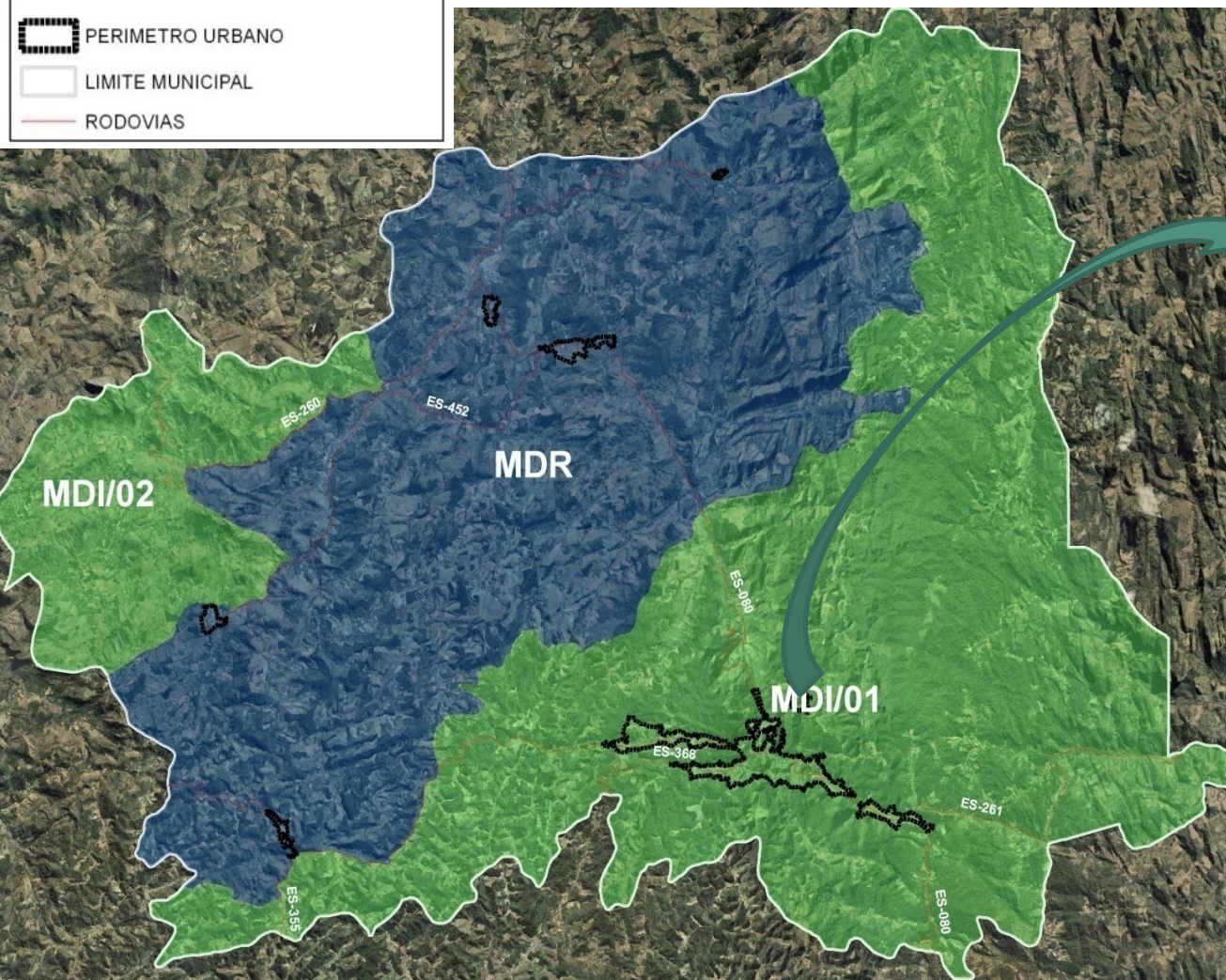


Legenda
MACROZONEAMENTO

- 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...).

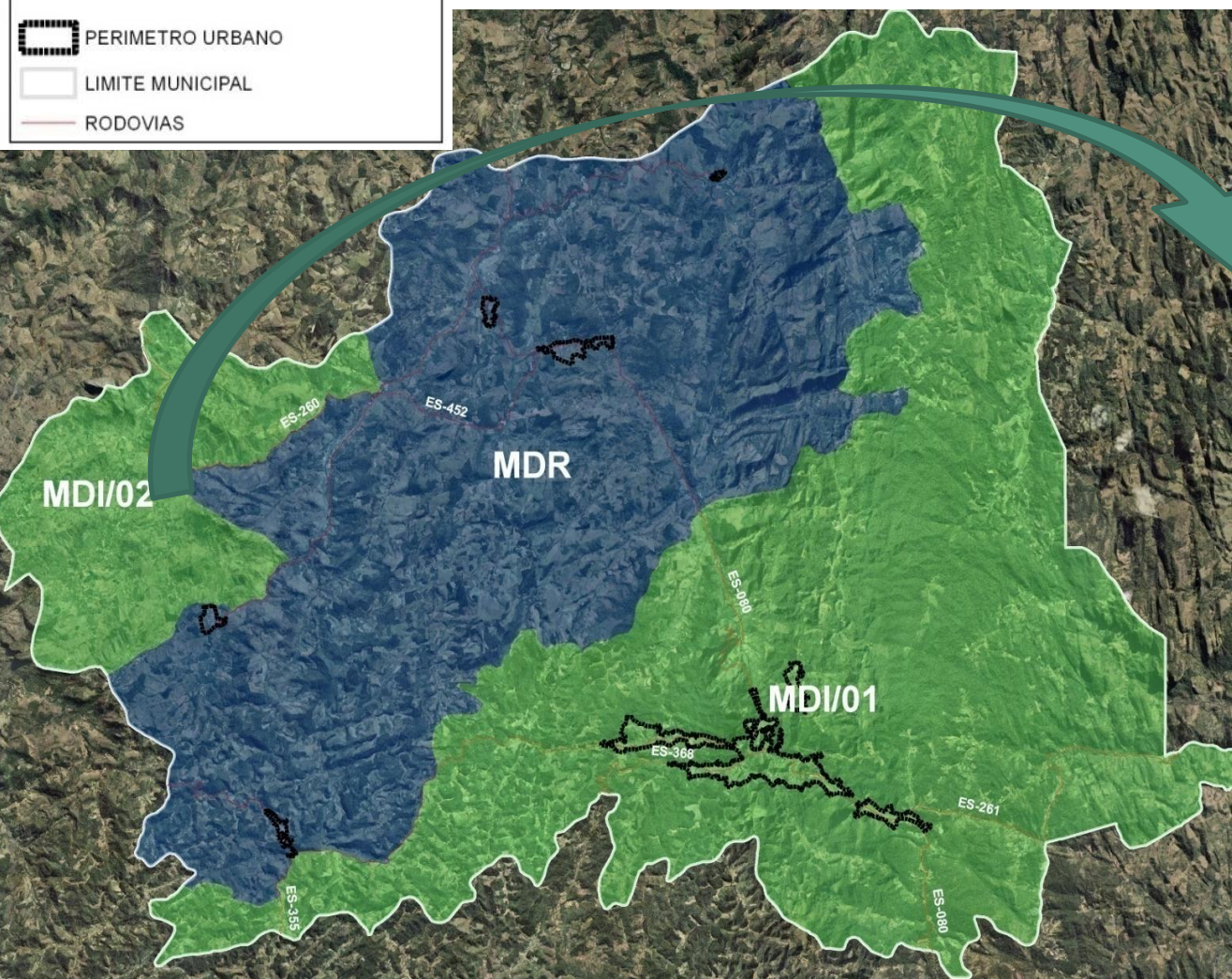
Proposta Macrozoneamento



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

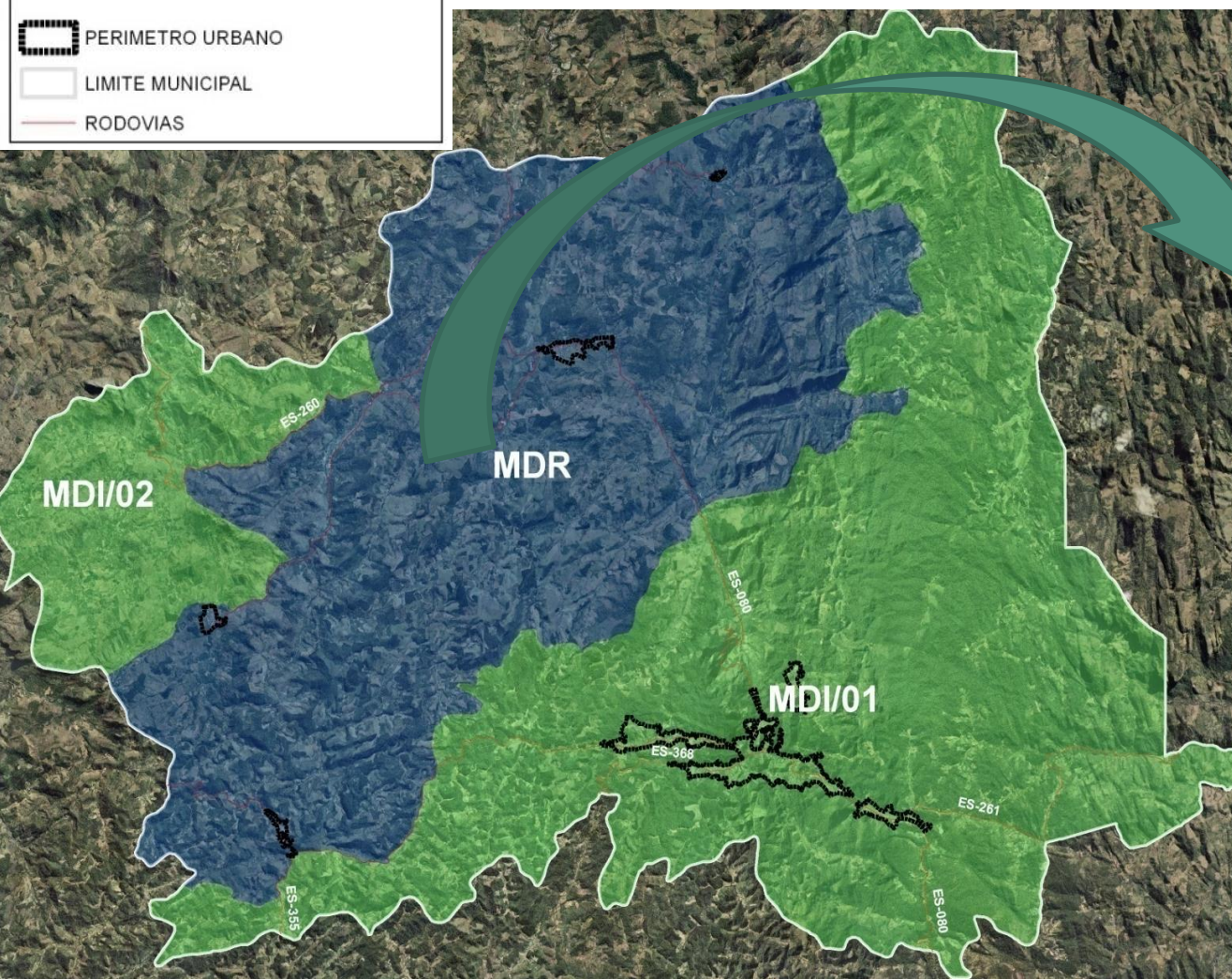


Legenda
MACROZONEAMENTO

- 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.



ALTO CALDEIRÃO

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves

Histórico e Formação



O início da ocupação de Alto Caldeirão foi por volta de 1923 com a abertura da primeira estrada. Assim como na sede e nos demais distritos essa ocupação foi espontânea entre o rio Santa Maria e a rodovia Golerano Afonso Ventutini que foi inaugurada em 1986.

Em 1948 foi inaugurada a primeira igreja tendo como padroeira Nossa Senhora das Graças e em 1961 foi construída a escola da comunidade.

Em 1991 foi instaurado o distrito de Alto Caldeirão que anteriormente pertencia ao Distrito de Alto Santa Maria.





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.

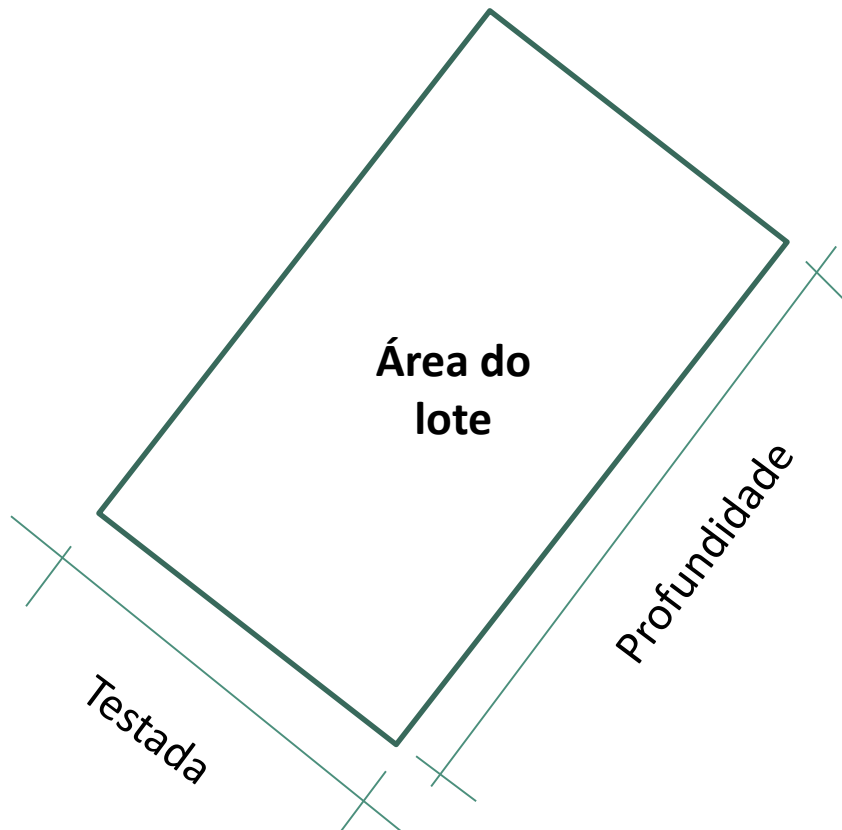
O objetivo do Zoneamento é permitir um melhor aproveitamento do espaço urbano sem grandes impactos ambientais, de fluxo ou paisagístico.



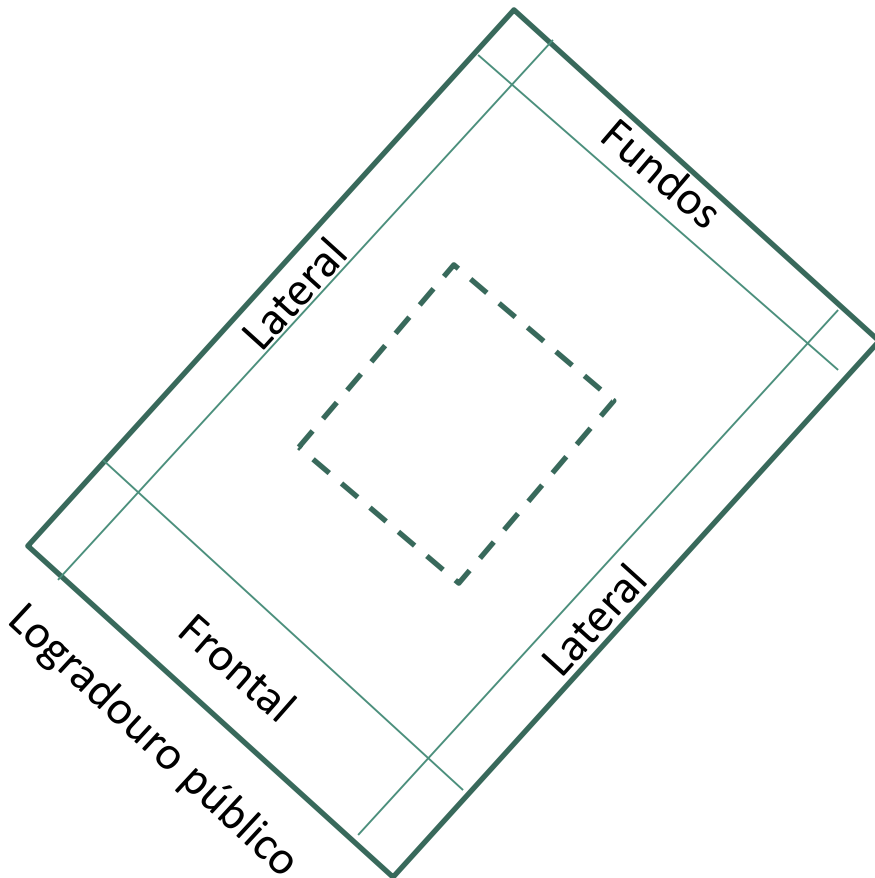
Índices Urbanísticos

IJSN

Instituto Jones dos Santos
Neves



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

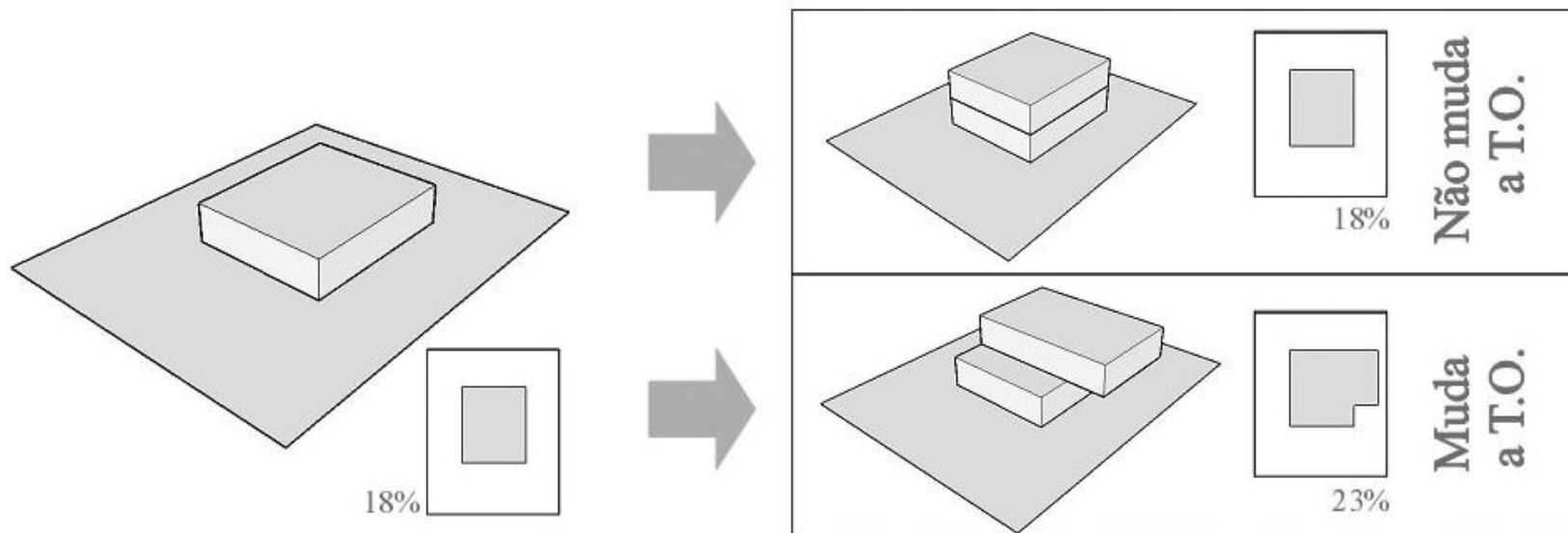


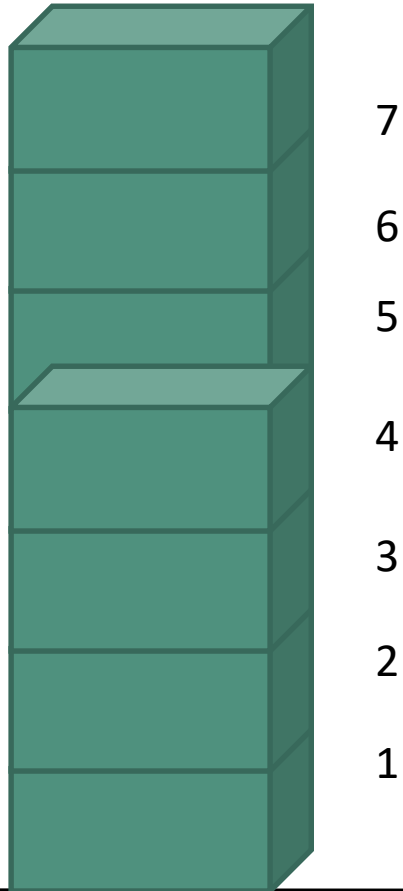
Afastamento =

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

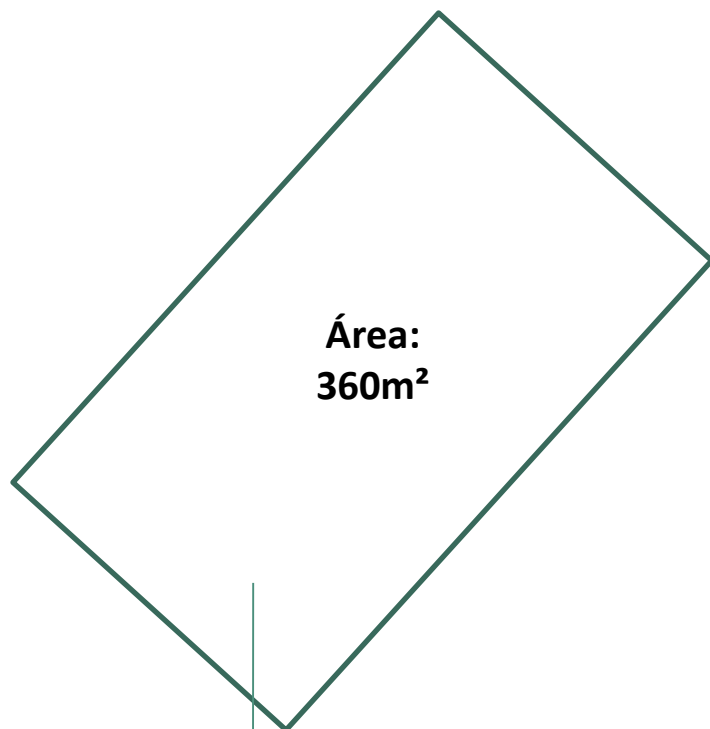




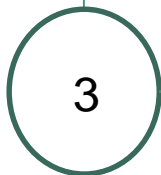
Gabarito Máximo =

Número máximo de Pavimentos

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

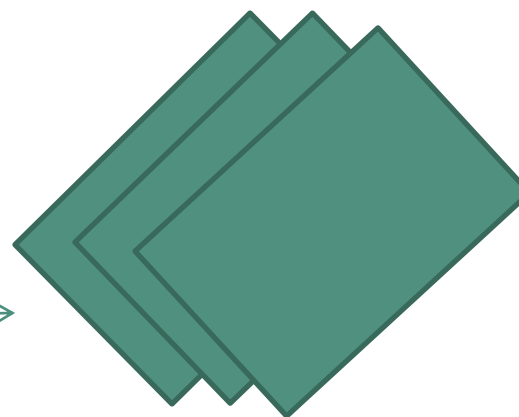


C.A.=



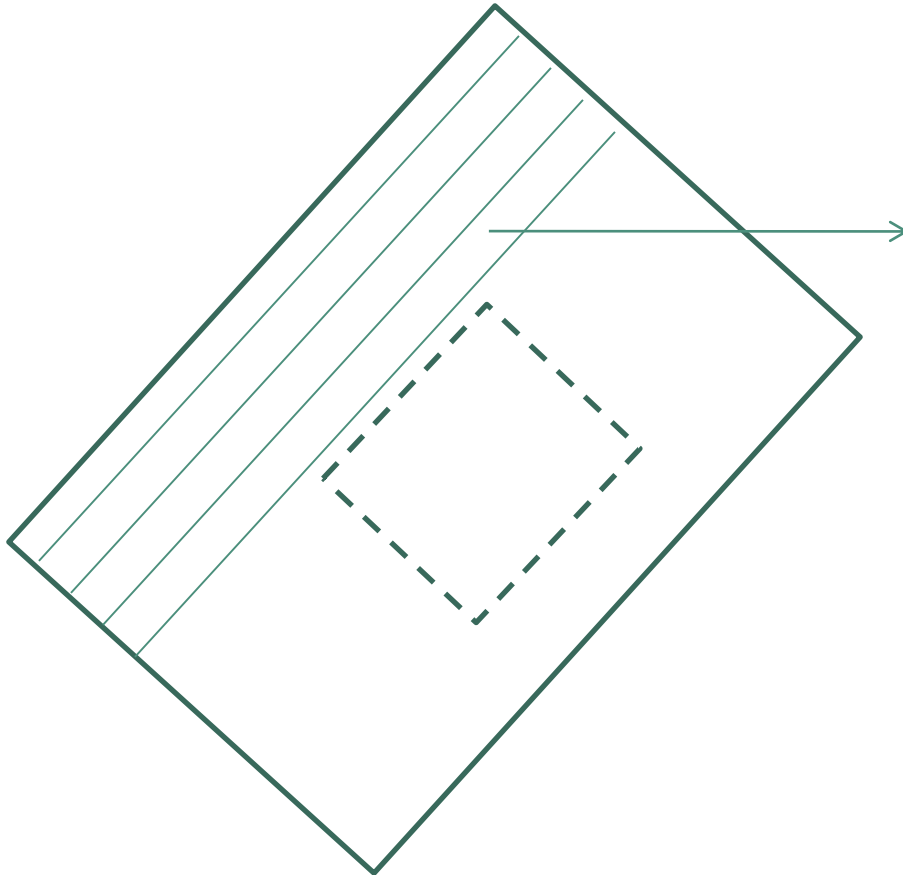
**Coefficiente
Aproveitamento (C. A.)=**

**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



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.

Possibilidades de Uso e Ocupação:

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

Zoneamento



Eixo Arterial 01: Eixo viário da Avenida José Daleprani. Possui tráfego intenso com capacidade de suporte limitada, dando acesso às principais áreas de expansão e deve 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 ²	TO MÁXIMA ²	TP MÍNIMA ²	GABARITO ²	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO ²	
							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	450m ² na EA1/01 e EA1/02
Res. Mult.					4	18m					
Misto ¹		2,0									
Com/ser. Local /Bairro	Com/ser. Principal	1,8	70%	3	3	12m				12m nas demais	350m² nas demais
Ind. Baixo impacto	Ind. Médio impacto									10m	300m²

Atual

Zoneamento



Zona de Expansão Restrita 1: 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.

Tabela de Controle Urbanístico



ATUAL - RECUSADO



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA – ZER

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS ²	CA MÁXIMO ²	TO MÁXIMA ²	TP MÍNIMA ²	GABARITO ²	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	250m ² na ZER /14 à ZER/21
Res. Multi.											
	Com/ser Local ¹										
	Indus. Baixo impacto										
	Misto									12m nas demais	350m ² nas demais

Atual - Proposta

Tabela de Controle Urbanístico



PROPOSTA APROVADA



ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA 2 – ZER2

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO													
USOS		ÍNDICES											
PERMITIDOS	TOLERADOS ²	CA MÁXIMO ³	TO MÁXIMA ³	TP MÍNIMA ³	GABARITO ³	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO ³			
							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	250m ² na ZER /14 à ZER/21		
Res. Multi.													
	Com/ser Local ¹											12m nas demais	350m ² nas demais
	Indus. Baixo impacto												
	Misto												

Proposta Sede

Zoneamento



Zona Especial de Interesse Social: 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 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 ²
Res. Multi.											
	Misto										
	Com/serv. Local e bairro										
	Indústria de baixo impacto										

Atual - Proposta

Perímetro Urbano



A junção de todos os zoneamentos expostos compõe o Perímetro Urbano do Distrito de Alto Caldeirão

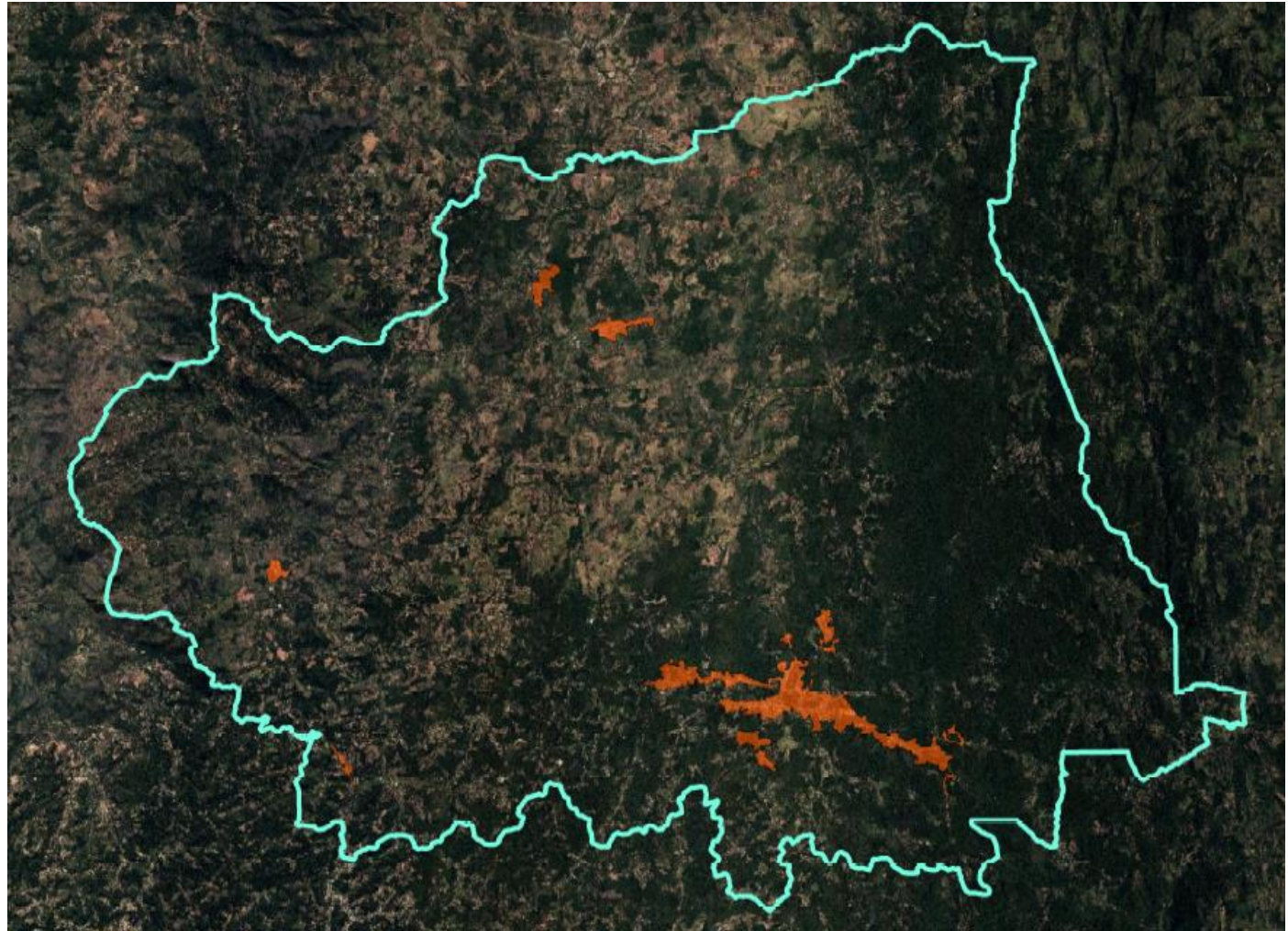
Perímetros Urbanos



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

O traçado do Perímetro Urbano buscou:

- Excluir as áreas de interesse de preservação;
- Excluir os terrenos de inclinação inadequada;
- Excluir as áreas com vocação rural;
- Garantir integração do tecido urbano.





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