

# Plano de Ordenamento Urbano da Vila de Itaúnas Proposta IPES



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO  
INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO  
JONES DOS SANTOS NEVES

**PROPOSTA – IPES**  
**PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS**

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
José Ignácio Ferreira

SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEJAMENTO  
Guilherme Henrique Pereira

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO  
JONES DOS SANTOS NEVES  
Guilherme Henrique Pereira

DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA  
Jussara Maria Chiappane

GERÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
Terezinha Guimarães Andrade

#### EQUIPE TÉCNICA

Carlos Eugênio Alves - Arquiteto

Carmen Júlia B. Noé - Arquiteta

Maria da Penha Cossette - Economista

Terezinha G. Andrade - Advogada

Vera Maria Carreiro Ribeiro – Engenheira Civil

#### ARTE GRÁFICA

Eugênio Herkenhof

**SUMÁRIO****PÁGINA**

<b>FUNDAMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS – RELATÓRIO PRELIMINAR.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ITAÚNAS NA ROTA NACIONAL E A CONSTRUÇÃO DA ESPECIALIZAÇÃO EM TURISMO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ATRIBUTOS TURÍSTICOS .....</b>	<b>8</b>
2.1 O fenômeno das dunas .....	8
2.2 Sítio natural geográfico.....	8
2.3 Cultura local.....	9
<b>3. A ESCALA E A SUSTENTABILIDADE DA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA.....</b>	<b>10</b>
3.1 O componente população .....	10
3.2 Componente uso do solo.....	12
3.2.1 Habitação .....	14
3.2.2 Tipologia das construções.....	15
3.3 Componente infra-estrutura .....	15
3.3.1 Acesso .....	15
3.3.2 Transporte urbano.....	15
3.3.3 Saúde pública e saneamento .....	15
3.4 Componente capacidade instalada para o turismo.....	17
3.5 Componente fluxo de turistas .....	17
3.6 Componente atividades econômicas do entorno.....	18
3.7 Emprego e renda da população local.....	19
<b>4. CENÁRIOS .....</b>	<b>20</b>
4.1 Cenário tendencial - turismo predatório .....	20
4.2 Cenário alternativo — turismo sustentável .....	21
<b>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE ORDENAMENTO URBANO DA VILA DE ITAÚNAS – PARTE I – RELATÓRIO PRELIMINAR .....</b>	<b>26</b>
<b>1. DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PLANO DE ORDENAMENTO URBANO .....</b>	<b>27</b>
1.1 Quanto à área de expansão urbana .....	27
1.2 Zoneamento urbano da vila.....	28
1.3 O controle (Parâmetros Urbanísticos).....	28
1.4 As atividades definidas (Categorias de Uso) .....	29
1.5 Parcelamento do solo .....	32
1.6 Diretrizes urbanísticas das condições gerais relativas às edificações .....	32
1.7 Sistema viário e estacionamento.....	34
<b>DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE ORDENAMENTO URBANO DA VILA DE ITAÚNAS – PARTE II – RELATÓRIO FINAL .....</b>	<b>36</b>
<b>ANTEPROJETO DE LEI.....</b>	<b>49</b>

**FUNDAMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO  
PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS  
RELATÓRIO PRELIMINAR**

## 1. **ITAÚNAS NA ROTA NACIONAL E A CONSTRUÇÃO DA ESPECIALIZAÇÃO EM TURISMO**

---

Paisagem de beleza ímpar com localização estratégica quanto ao sítio do Patrimônio Mundial Natural denominado “Costa do Descobrimento”, a Vila de Itaúnas ganhou projeção durante os anos 90, e atualmente está definitivamente incorporada ao roteiro turístico nacional.

Os primeiros afluxos turísticos datam da década de 70, mas em quantidade muito reduzida, estando a atividade praticamente restrita aos capixabas. Nessa época, a Prefeitura Municipal de Conceição da Barra ampliou o loteamento existente, aumentando o número de lotes disponíveis, concedendo o aforamento a qualquer pessoa que solicitasse, desde que respeitasse o prazo máximo de seis meses para início da construção.

Em conseqüência, na década seguinte foram construídas várias residências para uso sazonal (veraneio). No final dos anos 80 já existiam na pequena vila 87 residências sazonais, para um total de 156 imóveis de uso permanente (residências locais). Nessa época, boa parte dos visitantes hospedava-se nas casas dos moradores, e o convívio entre nativos e visitantes tornava-se rico para quem ia em busca de experiências de troca e integração cultural.

Naquela época, o ainda baixo fluxo de turistas da rota nacional podia ser observado pelo reduzido número de pousadas estabelecidas na vila (cinco em 1986) e pela existência de apenas vinte estabelecimentos comerciais.

A divulgação nacional da vila ocorrida nos anos 90 contribuiu para aumentar o fluxo de turistas para Itaúnas, refletido no expressivo aumento do número de pousadas e de estabelecimentos comerciais, que passam, respectivamente, de 5 para 50, e de 20 para 71, em 10 anos. Por sua vez o número de casas de moradores permanentes e o de casas de habitantes sazonais manteve-se praticamente inalterado, indicando alteração do perfil do turista.

Observa-se uma crescente profissionalização do turismo como atividade econômica. Hoje, em Itaúnas as pousadas têm administração regular e atividades ligadas a serviços turísticos mais estruturados, como a "Casinha de Aventura", mantida pela "Sociedade Amigos do Parque", que organiza expedições e passeios pelo parque e rio, gerando, em especial, ocupação para guias, aluguel de barcos, aluguel de bicicletas, aluguel de cavalos, entre outras atividades.

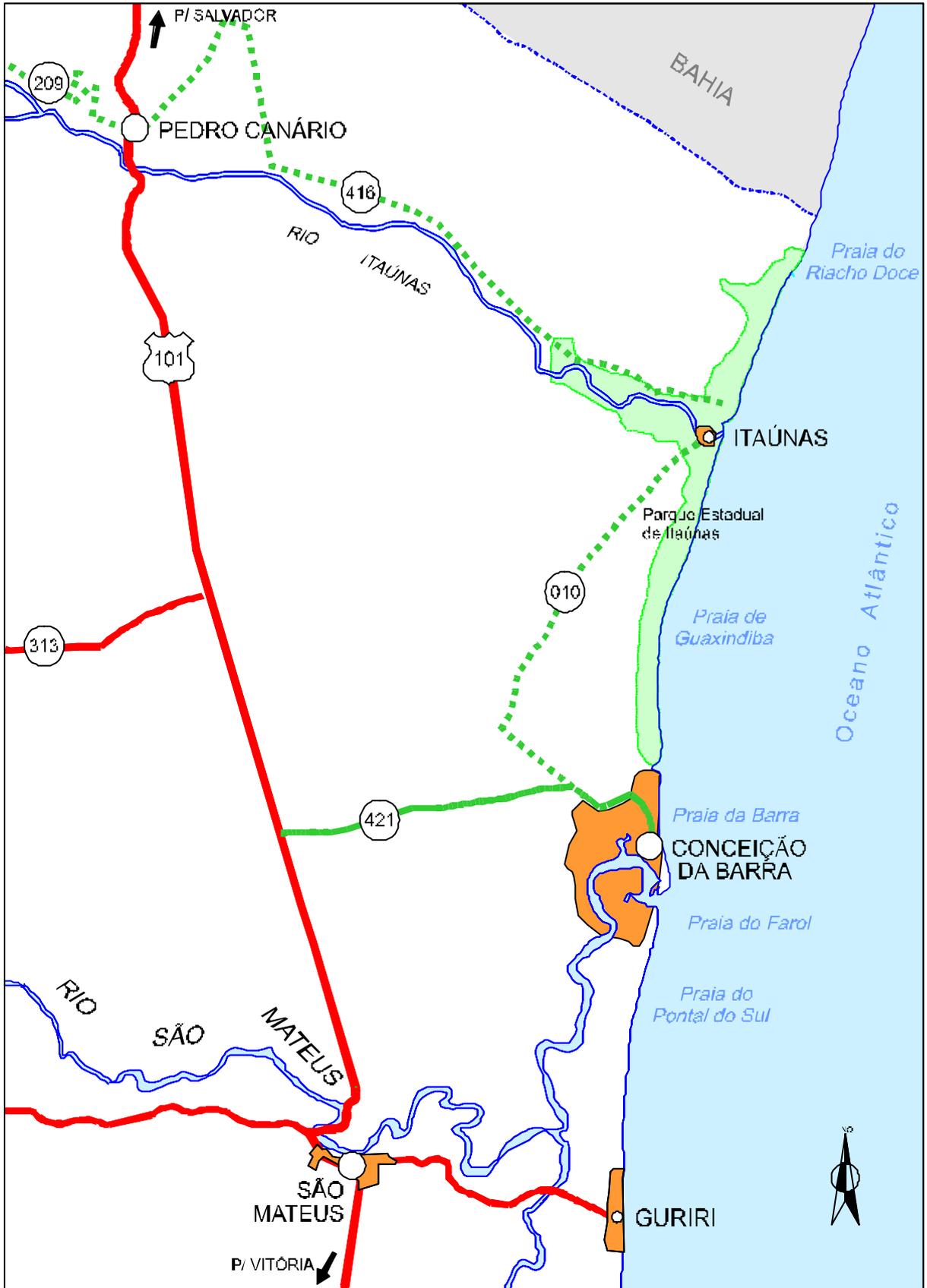
A "Central de Reservas", por sua vez, coordena a ocupação das pousadas e aluguel de casas, mantém site na Internet, faz reservas para passeios turísticos em outras cidades, como saída para Abrolhos de Caravelas/BA, organiza estadia de excursões, numa atividade mista de imobiliária e agência de viagem.

Atualmente, podemos considerar que o destino turístico da vila está consolidado quando verificamos a sua inclusão nos principais guias nacionais especializados em turismo e nos roteiros dos segmentos turísticos diferenciados, a exemplo de ecoturismo, tracking, camping e surf, incluído nos respectivos sites dessas organizações. A vila está também na rota dos pesquisadores em ciências naturais atraídos pelo Parque Estadual de Itaúnas.

O resultado desse processo foi a especialização da vila, transformando o turismo em, praticamente, a única atividade econômica existente.

As características naturais, a tranqüilidade da vila, os grupos folclóricos, em especial o Ticumbi e o Alardo, e o seu Forró contribuem para propagar as tradições locais e transformar Itaúnas num permanente ponto de atração turística, não deixando que ela se torne mais um “resort” anônimo, que poderia estar ancorado nas costas de qualquer outro país.

Figura 1 - Mapa de localização e de sistema viário do Distrito de Itaúnas



## 2.

## ATRIBUTOS TURÍSTICOS

---

A conjugação de fatores naturais e culturais criou a ambiência atrativa para o turismo na vila. Com o aumento do fluxo e a exploração mercantil do turismo, sem a criação de mecanismos de controle já se observam alguns impactos negativos que podem a médio prazo significar sua descaracterização e, conseqüentemente, a eliminação desse diferencial.

Os principais fatores que devem ser considerados para a manutenção da atratividade da vila para o turismo são:

- O fenômeno das dunas
- O sítio natural geográfico
- A cultura local

### 2.1 O fenômeno das dunas

O interesse por Itaúnas estendido para além de suas fronteiras iniciou-se com o fenômeno do soterramento da antiga vila, estabelecida entre o rio e o mar, pelas areias. Tal fenômeno, iniciado na década de 50, é atribuído ao desmatamento da cobertura vegetal de uma das colinas de areia que circundava a vila e à retificação do curso do rio Itaúnas (segundo o historiador Hermógenes Lima Fonseca).

A nova vila, conservando o mesmo nome, foi iniciada na década de 60, a partir de um assentamento (de iniciativa da prefeitura municipal), na margem direita do rio, que incorporou os moradores da antiga vila (descendentes de índios, negros e portugueses), aos quais juntaram-se imigrantes das regiões vizinhas.

O desastre ecológico que originou o soterramento da antiga vila motivou o afluxo de ambientalistas, cientistas e pesquisadores. Aos poucos o perfil dos visitantes se foi ampliando também atraídos pelas belezas naturais e pela hospitalidade dos nativos.

Em 1986, o Conselho Estadual de Cultura, por meio da Resolução nº 08/86, publicada no Diário Oficial de 16/10/86, aprova o tombamento das Dunas de Itaúnas como monumento natural.

### 2.2 Sítio natural geográfico

A importância do distrito é ressaltada pela riqueza dos recursos naturais, possuindo este remanescentes da chamada Floresta Atlântica de Tabuleiro e dos ecossistemas a ela associados, como manguezais e restingas que compõem todo o ecossistema típico da região, caracterizando-se como uma das mais importantes áreas de preservação do Estado.

Parte dessa riqueza natural, cerca de 3 mil hectares, que vão desde a foz do rio Itaúnas até a foz do riacho Doce, no limite do Estado da Bahia, está protegida pelo

Parque Estadual de Itaúnas, criado pelo Decreto nº 4967-E, em 8 de novembro de 1991, e pelo Decreto nº 4966-E.

### 2.3 Cultura local

A atitude dos moradores perante os primeiros visitantes que começaram a aparecer na vila era típica de uma população que vivia de atividades de subsistência e com poucas relações para fora dos limites da vila. Não viam nos turistas que chegavam uma oportunidade de ganhar dinheiro. Ao contrário, estabeleciam com os visitantes relações de grande receptividade, indiferentes a perspectivas econômicas. A hospedagem desses turistas passou a ser mais uma atividade de subsistência para essa população. Alugavam quartos da casa, forneciam refeições, abriam pequenos bares.

Junto com os turistas vieram também os investidores. Iniciaram-se investimentos de pequeno porte, feitos em pousadas, restaurantes e bares, casas noturnas e também em embarcações turísticas. Mas o fato é que, hoje, existe um capital investido que precisa obter retorno, e isso altera **a relação da vila com o turista**. A cordialidade ainda se mantém, mas estabelecida muito mais sobre parâmetros mercantis.

Os moradores locais, por sua vez, apesar de exercerem, em pequena escala, a atividade de pesca, obtêm essencialmente renda por meio de pequenos comércios ou serviços ligados ao turismo, que é, hoje, praticamente a única atividade econômica da vila.

Itaúnas já não é apenas uma Vila de Pescadores, o que não impede que seus moradores, que ficaram a reboque nesse processo de profissionalização do turismo, mantenham as tradições culturais; ao mesmo tempo incorporem elementos culturais dos visitantes.

## 3.

## A ESCALA E A SUSTENTABILIDADE DA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA

---

A vila de Itaúnas cresceu em construções voltadas para a exploração do turismo, tais como pousadas, restaurantes e bares. O crescimento de residências para uso sazonal e permanente foi pouco expressivo. A população residente também mantém-se pequena, embora cresça a taxas altas. Passou de 580 habitantes em 1991 para 1.033 em 2001, o que equivale a uma taxa anual de crescimento de 6%. Essa taxa indica a existência de fluxo imigratório para a vila, ainda que em pequena dimensão. São aproximadamente 60 pessoas a mais a cada ano, incluindo o crescimento vegetativo e a provável imigração. Se continuar a crescer nesse ritmo, alcançará 1.745 habitantes em 2010. Excluindo os domicílios de uso sazonal, a média de moradores por domicílio é, atualmente, de seis pessoas. Para uma população prevista de 1.745 pessoas são necessários 291 domicílios para residência permanente, o que significa 86 novas residências, que demandarão 30.960 m<sup>2</sup> de área de expansão, considerando um lote mínimo legal de 360 m<sup>2</sup>, sem considerar o déficit de coabitação já existente de 60 unidades.

Existem atualmente na vila apenas 23 lotes vagos, e a área para expansão é restrita ao entorno imediato ao núcleo, uma vez que o sítio urbano encontra-se cercado por áreas ambientalmente protegidas. Isso limita tanto as construções residenciais como também as comerciais, que vêm substituindo, em ritmo acelerado, o uso residencial. A escala ou tamanho da vila não poderá ser maior do que é atualmente, se se pretender preservar os fatores de sustentabilidade do turismo.

O que vai determinar o tamanho futuro da vila é o comportamento de seis variáveis básicas, a seguir relacionadas, e cuja evolução deverá ser monitorada de forma a não descaracterizar os fatores atrativos da vila.

### 3.1 O componente população

Muito embora o distrito de Itaúnas apresente uma população rural maior do que a urbana, constata-se a cada década o incremento da população urbana e o decréscimo da população rural.

Não há registro de explosão demográfica no distrito, apesar de a taxa de crescimento da vila ser considerada alta, ou seja, 6% ao ano no período 91-96 (aumento, no período, de 194 pessoas). Com base na hipótese de que essa tendência se tenha mantido no período 96-2001, estima-se hoje um contingente populacional de 1.033 pessoas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> O IBGE ainda não publicou a população dos distritos relativos ao Censo 2000.

A estimativa da população moradora em 1.033 pessoas para 2001 ou 971 pessoas para 2000 foi confirmada por fonte não oficial, segundo a qual o IBGE contou 951 pessoas em 2000, na vila de Itaúnas. Isso significa que a taxa de crescimento de 91/96, de 5,94%, está mantida para o período 96/2000.

Na vila, a população em idade ativa (na faixa de 15 a 64 anos) é de 224 mulheres e 217 homens, totalizando, em 1996, 441 pessoas. A média de estudos da população urbana ativa é de 5 anos, que não é considerada baixa se comparada com a estadual, que é de 6,6.

Até 14 anos, de acordo com informações obtidas em reunião com a comunidade em 20/02/2001, todos os alunos estão praticamente na escola. A partir dos 14 anos, a maioria abandona a escola, sem concluir o ensino fundamental.

**Tabela 1 - Média de anos de estudo da população de 15 a 64 anos no distrito de Itaúnas comparada com a média do Estado - 1996**

Distrito/Estado	Total	Rural	Urbana
Itaúnas	3,22	2,50	5,01
Espírito Santo	6,0	3,8	6,6

Fonte: IBGE

Projetando a população urbana em idade ativa para o ano de 2000, verifica-se que a relação entre o tamanho dessa população (556) e o número de estabelecimentos comerciais existentes na vila (121 unidades) é de 5 para 1, o que teoricamente poderia significar uma alta capacidade de absorção produtiva pela atividade turística, mesmo que sazonal.

Embora a população da vila seja reduzida, a intensa transformação (residencial/comercial) tem gerado necessidade de ocupação de novas áreas para habitação que, muitas vezes, tem ocorrido em lugares inadequados à urbanização, tais como áreas alagáveis, de preservação permanente, leito de rio, entre outras. Esse fato é bastante preocupante, em especial, por envolver aspectos ambientais relevantes e por ser a vegetação, hoje, existente na vila o principal fator de contenção do avanço da areia das dunas.

**Tabela 2 - Evolução da população do distrito de Itaúnas - 1970/1980/1991/1996/2001**

Ano	Urbana	Rural	Total	% Urbana/total
1970	299	3.587	3.886	7,69
1980	403	2.391	2.794	14,42
1991	580	1.732	2.312	25,09
1996	774	1.973	2.747	28,18
Estimativa 2001	1.033	...	...	

Fonte: IBGE

Nota: Elaboração: IPES.

**Tabela 3 - Taxa anual de crescimento da população no distrito de Itaúnas – 1970/1980/1991/1996**

Período	Urbana	Rural	Total
1970 a 1980	3,03	-3,97	-3,25
1980 a 1991	3,37	-2,89	-1,71
1991 a 1996	5,94	2,64	3,51

Fonte de dados: IBGE

Nota: Elaboração: IPES.

### 3.2 Componente uso do solo

Conforme levantamentos realizados pelo Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves, constata-se que o núcleo urbano de Itaúnas apresenta um total de 398 lotes, sendo os usos assim identificados:

**Tabela 4 - Evolução do uso do solo na Vila de Itaúnas - 1986/2001**

Uso dos lotes urbanos	1986	2001
Residência local	156	205
Residência sazonal	87	102
Pousada	5	50
Comércio	20	71
Institucional	...	15
Lazer	...	3
Vazio	82	23
TOTAL	337	475

Fonte: IPES

Nota: (\*) O total de usos identificados é superior ao número de lotes, uma vez que um mesmo lote pode apresentar mais de uma atividade.

Observa-se que a predominância de uso é residencial local (43%), seguido de residências de uso ocasional (sazonal), ficando o uso comercial e pousadas em 3ª posição. Se adicionarmos o número de estabelecimentos de uso comercial ao de pousadas ( $71 + 50 = 121$ ) e sendo pousadas também consideradas atividades de uso comercial, fica então o uso comercial como a 2ª atividade de maior predomínio.

É intensa na vila a demanda de lotes para novas pousadas ou ampliação das existentes, o que está contribuindo para a supervalorização dos terrenos. Muitos moradores já venderam seus terrenos e casas e tomaram destino ignorado. Hoje, o que se verifica é que vendem seus terrenos e aglomeram-se em mais de uma família numa mesma casa. Não há um processo de êxodo. Ao contrário, há o desejo de permanecer na perspectiva de ganhos com o turismo.

Assim sendo, os seguintes aspectos podem ser evidenciados no uso e ocupação do solo da vila de Itaúnas:

- há um aumento crescente do núcleo urbano com implantação de novos lotes;
- há uma tendência à transformação de uso residencial em comercial (pousadas);
- o número de lotes vazios não é suficiente para atender a demanda crescente da população nativa, que mora em coabitações.

No que se refere a expansão urbana, observa-se como *vetor de expansão natural* a área contínua à vila, ao longo da ES-010, estendendo-se até o limite do distrito de Conceição da Barra (Anexo 2 - Lei de Perímetro Urbano). Cópia de fotografia da área em questão está apresentada a seguir:

Figura 2 - Foto da área natural de expansão da Vila



Legenda: Área natural de expansão da Vila de Itaúnas - ES-010

Parte dos moradores demanda da prefeitura que seja desapropriada uma área localizada à margem direita da ES-010, sentido Itaúnas—Conceição da Barra, dentro do perímetro urbano legal do distrito de Itaúnas (área de expansão natural), já tendo esta sido objeto de tentativas de invasão por parte de moradores. Pretende-se nesta área realizar um loteamento público para solução de problemas de moradia da população local, problemas estes de coabitação e, muitas vezes, de proprietários que, atraídos pelo alto preço dos imóveis na vila, comercializam suas casas e demandam do Poder Público novas áreas para habitação.

A situação fundiária desta área, contada pelos moradores (com cópia das escrituras públicas), é a seguinte:

A Acesita era proprietária de uma área que totalizava 941 mil m<sup>2</sup>. Havia uma negociação entre moradores, Acesita e Prefeitura de Conceição da Barra para desapropriação de parte dessa área em favor dos moradores da vila. Em outubro de 1997 decidiu-se que a área não seria mais desapropriada. Em dezembro do mesmo ano a gleba de 941 mil m<sup>2</sup> foi adquirida pelo Sr. Claudionor Tadeu Elias e posteriormente desmembrada em várias áreas e vendida.

Desse desmembramento, três áreas limítrofes à ES-010 e contíguas ao atual núcleo formam a área pretendida pelos moradores. Duas são de propriedade do Sr. Claudionor Tadeu Elias (uma com 27 mil m<sup>2</sup>, onde estão seis casas construídas pela Acesita, e outra, com 38 mil m<sup>2</sup>, sem nenhuma benfeitoria). Uma terceira pertence ao Sr. Luiz Carlos Ribeiro Santos (entre as duas do Sr. Claudionor Tadeu Elias), tam-

bém sem nenhum uso ou benfeitoria. Essas três áreas juntas representam 103.750 m<sup>2</sup>.

No limite dessas três áreas existem a Fazenda Jequitibá, também de propriedade do Sr. Claudionor Tadeu Elias, e outras propriedades suas após o córrego da Velha Antônia (limite do perímetro urbano do distrito de Itaúnas).

As outras áreas de expansão natural mais próximas à vila, excluindo-se as de reserva ambiental, são as de eucalipto da Aracruz.

Verifica-se, também, nos levantamentos realizados pelo IPES, que a área contígua a esta área de expansão urbana do distrito de Itaúnas, já no distrito-sede de Conceição da Barra (área rural), apresenta ocupações irregulares já consolidadas, de uso comercial (pousadas/hotéis) e residencial.

Planta de situação da vila encontra-se apresentada no anexo 1, bem como a área de expansão urbana legal e a área de ocupação irregular.

### **3.2.1 Habitação**

Constata-se um alto índice de coabitação no município de Conceição da Barra, estimada, em 1996 (Contagem/IBGE), em 568 unidades, relativa a uma população total de 35.643 habitantes. Em relação à população de Itaúnas este índice representa uma demanda de 60 unidades.

Recentemente, em levantamento de campo realizado pelo Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves — IPES (jan/2001), constatou-se a necessidade de 25 novas unidades habitacionais para atendimento da demanda habitacional com relação a coabitação e mais 22 unidades relativas a habitações inadequadas (ocupação de ruas, lotes com mais de uma unidade habitacional), totalizando aproximadamente um déficit de 50 unidades habitacionais, confirmando a estimativa elaborada com base em estatísticas do IBGE.

Não considerando as áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e faixas de domínio ao longo da ES 010, este cálculo sugere a urbanização de uma área de 21.600 m<sup>2</sup> apenas para a implantação de 60 lotes mínimos legais de 360 m<sup>2</sup>, o que solucionaria o atual déficit, sem considerar o crescimento futuro da população.

Pelos cálculos do IPES, apresentados no item 3 deste documento, é estimada a necessidade de uma área de 30.960 m<sup>2</sup> para o crescimento futuro da população, totalizando, portanto, uma área superior a 52.560 m<sup>2</sup> para o atendimento do déficit atual e do crescimento futuro da população.

### **3.2.2 Tipologia das construções**

As mudanças econômicas, fundiárias e sociais, especialmente decorrentes da atividade de turismo, estabeleceram um efeito concreto sob vários aspectos de sua cultura, com reflexos na organização espacial da vila.

As primeiras construções da vila, em sua maioria, resolviam o problema da estrutura por meio da técnica mais simples – a taipa-de-mão. Esta técnica, proveniente da vila antiga, utilizava basicamente materiais locais com um custo muito baixo.

Atualmente a técnica tradicional não vem sendo mais utilizada, e a tipologia de construções da antiga vila de pescadores vem sofrendo uma descaracterização, à medida que as antigas casas são transformadas em pousadas e/ou casas de padrões construtivos mais sofisticados.

Apesar do processo em curso de descaracterização da tipologia construtiva, o sítio urbano ainda convive harmonicamente com o ecossistema natural, configurado pelo predomínio de edificações de até dois pavimentos e estética construtiva peculiar à região, evidenciada pelo emprego de material rústico, de procedência local.

A diversidade de plantas e projetos que atendem a um padrão mínimo construtivo e a multiplicidade de uso de material regional caracterizam o sítio urbano de Itaúnas como um reduto de arquitetura regional brasileira, cujo emprego de técnicas construtivas simplistas resgata a linguagem vernacular.

## **3.3 Componente infra-estrutura**

### **3.3.1 Acesso**

Distando 27 km da sede municipal e 280 km da cidade de Vitória, capital do Estado, a vila de Itaúnas situa-se no município de Conceição da Barra, ao Norte do Estado do Espírito Santo. A ligação rodoviária é feita exclusivamente pela ES-010, rodovia não pavimentada, através da BR-101, ES-421, ES-416 (Figura 1).

### **3.3.2 Transporte urbano**

A Viação Mar Aberto serve a vila de Itaúnas regularmente, sendo dois os horários previstos, fora da alta temporada e feriados: 8:00h e 15:00h (Itaúnas—C. da Barra) e 12:00h e 17:30h (C. da Barra—Itaúnas).

### **3.3.3 Saúde pública e saneamento**

Uma série de fatores e tendências já existentes, relativos ao município, apontam para a falta de um planejamento racional.

Infra-estrutura básica e serviços públicos são deficientes ou praticamente inexistentes em grande parte do município.

A vila conta apenas com um posto de saúde, com atendimento diário de um profissional da área de enfermagem e de um médico, duas vezes por semana.

Os serviços de saneamento relativos ao lixo urbano são realizados pelo poder público municipal, sendo a produção diária de aproximadamente  $15\text{m}^3/\text{dia}$ . No verão e no carnaval esta produção dobra, chegando a  $40\text{m}^3/\text{dia}$ . Neste período a composição básica do lixo urbano é: até  $5\text{m}^3/\text{dia}$  de lixo doméstico e o restante, galhos, capina de quintal e entulho de construção provenientes das casas de veraneio (segunda residência).

Em Itaúnas o lixo tem como destino final o aterro controlado de Conceição da Barra. Em razão de ser a coleta realizada de forma irregular devido ao custo de transporte, torna-se difícil uma estimativa exata da produção média diária. Contudo, pode-se inserir um cálculo aproximado de  $15\text{ m}^3$  semanais fora da alta estação chegando a triplicar ( $45\text{ m}^3$ ) na alta estação.

Uma nova área de 4,03 ha (Aracruz Florestal A1-132, talhão 09) está sendo estudada para ser transformada em aterro sanitário para Itaúnas.

O Parque Estadual de Itaúnas, em parceria com a prefeitura, visa a implantação de uma Unidade de Triagem e Compostagem (UTC) do lixo orgânico, onde também os sólidos comercializáveis (plásticos, latas, papel e vidro) serão separados e prensados.

O abastecimento d'água no município é feito pela captação de águas do rio São Mateus, no município de São Mateus, a 22 km da Estação de Tratamento de Água (ETA) localizada em Santana.

O córrego São Domingos, que até há quatro anos abastecia a cidade de Conceição da Barra, teve sua vazão reduzida drasticamente, inviabilizando a captação neste ponto.

De acordo com levantamentos realizados pelo IPES em 1998, a Cesan mantém próximo a este ponto três poços artesianos, que são usados no verão para complementar o abastecimento.

Em Sayonara a água para abastecimento é proveniente de uma represa da Destilaria de Álcool de Conceição da Barra (Alcon), e há um projeto que prevê a captação de água tratada diretamente do sistema de Braço do Rio.

Em Braço do Rio o conflito de uso da água para abastecimento humano, promovido pela Cesan e para uso industrial da Alcon, que iniciou a captação a montante da captação da Cesan, ocasionou a inviabilidade do sistema de captação e tratamento de água da Cesan no córrego do Macaco.

Segundo informações da Cesan, Itaúnas é abastecida por água subterrânea de três poços, não apresentando problemas no abastecimento, e inclusive possui estudos e cronograma para perfuração de mais dois poços nas proximidades dos atuais.

Foi constatado que vários habitantes e até mesmo uma pousada utiliza água de poço de perfuração própria. Essa alternativa certamente põe em risco a saúde pública, uma vez que não há na vila rede geral de coleta de esgotos domésticos, assim como tratamento.

A Cesan informou que há uma proposta para resolução do problema de saneamento básico para o distrito de Conceição da Barra, sendo viável incluir no programa a Vila de Itaúnas.

### 3.4 Componente capacidade instalada para o turismo

Há capacidade de hospedagem instalada para o triplo da população residente estimada, e se essa capacidade for plenamente utilizada a vila poderá abrigar o quádruplo de sua população habitual.

Para estimar a capacidade instalada considerou-se a média de dez quartos por pousada, com três pessoas por quarto, sendo três quartos para as residências sazonais, com três pessoas por quarto, e no mínimo 35% das casas de moradores da vila são alugadas na alta temporada, com dois quartos cada uma, estimando três pessoas por quarto.

**Tabela 5 - Estimativa da população na alta temporada**

Capacidade instalada	Unidades	Nº de quartos	Nº de leitos
Hotel	1	25	75
Pousadas	50	500	1.500
Residências sazonais	102	306	918
Residências locais alugadas	72	144	432
Camping	2	80	160
Número de turistas a plena capacidade		855	3.085
População residente da Vila			1.033
População total na alta temporada			4.118
<b>Fator de aumento da população na alta temporada</b>			<b>2,98</b>

Fonte: IPES

### 3.5 Componente fluxo de turistas

As únicas estatísticas disponíveis sobre os turistas são as registradas pela administração do Parque Estadual de Itaúnas referentes a seus visitantes.

Portanto, vamos tomar essas estatísticas como referência para dimensionar e caracterizar o turista de Itaúnas.

De acordo com esses registros, o "tempo de permanência na vila" é de até uma semana para 60% dos entrevistados e de uma a duas semanas para 29%.

Considerando uma semana como a média de permanência e multiplicando isso pela capacidade instalada calculada no item anterior, teríamos 30.850 turistas, considerando 75 dias de alta temporada a plena capacidade de ocupação. Os dados da Campanha Verão do Parque registraram 39.249 visitantes durante o verão 2000, o que nos leva à conclusão de que a vila está sendo utilizada no limite de capacidade de hospedagem.

A pesquisa mostra que:

- 67% dos turistas são provenientes de São Paulo e Minas Gerais;
- quase 50% possuem curso superior completo e 25% são estudantes universitários.

Podemos inferir a partir desses dados que o perfil do turista de Itaúnas é o do adulto jovem com formação universitária, que viaja com amigos, e não com a família, que realiza mais de duas viagens de lazer por ano e que provavelmente é atraído pelas características ecológicas do turismo de Itaúnas, já que metade declarou ter visitado o parque mais de uma vez.

### **3.6 Componente atividades econômicas do entorno**

Uma nova dinâmica econômica surgiu na região, a partir da década de 70, com a chegada do grande capital na região – as empresas Aracruz Celulose S/A, Acesita Energética S/A e Projeto Pró-Álcool –, provocando o aparecimento de novas relações econômicas nas figuras do assalariado e do bóia-fria.

A vila é cercada por reservas ambientais e eucaliptos da Aracruz Celulose ao sul, da Bahia Sul e da Suzano ao norte. As outras grandes empresas da região são as usinas de álcool e açúcar, que, além do emprego industrial, empregam muitos trabalhadores no plantio e corte da cana. A Disa e a Alcon localizam-se na BR-101, no povoado de Sayonara.

A presença de grande número de trabalhadores temporários reflete-se na configuração urbana da região. A mobilidade espacial desse tipo de trabalho possibilita o surgimento de núcleos urbanos em curto espaço de tempo. Isso aconteceu, durante a década de 80, em torno da BR 101. A circulação de renda gerada pelo turismo pode atrair essa população para os balneários.

A economia do município de Conceição da Barra já é predominantemente urbana. A agricultura ainda representa um peso expressivo e com presença das grandes empresas de reflorestamento, com estrutura fundiária altamente concentrada.

O PIB de Conceição da Barra em 1997 é de R\$116.745 mil, representando 0,73% do PIB estadual. É composto de 45% de atividades primárias, 40% de atividades ter-

ciárias e 15% de atividades industriais. Participa com 4,28 % do total do PIB agropecuário do Estado, com 0,29% e 0,53% do PIB industrial e terciário, respectivamente.

O PIB per capita para o município é de R\$ 4.376, ocupando o 12º lugar dentre os 77 municípios do Espírito Santo. O PIB per capita para o Estado é de R\$ 5.639,00.

### **3.7 Emprego e renda da população local**

A pesca artesanal de mar é uma atividade exercida durante todo o ano por parte da população. De outubro a fevereiro, os peixes são abundantes e dão para abastecer os restaurantes locais. De março a outubro a pesca é praticamente para autoconsumo. Segundo informações obtidas na Prefeitura de Conceição da Barra, os restaurantes de Itaúnas também compram peixe na sede do município, o que significa que a pesca local não é suficiente para abastecer a vila, quando o fluxo de turistas é mais intenso.

As pousadas empregam a população local a R\$ 10,00 o dia durante a alta temporada e feriados prolongados, que totalizam aproximadamente 60 a 75 dias, o que representaria para a população local uma renda anual de R\$ 600,00 a R\$ 750,00. Outra parte da população trabalha na construção e/ou reforma de pousadas e casas, durante todo o ano.

Trabalham, também, como diaristas na colheita de café em Pedro Canário. De 1970 até 1995, a Acesita empregou aproximadamente 100 pessoas da vila, na produção de carvão e nas fazendas de pecuária.

A Aracruz também já empregou mão-de-obra local, no corte do eucalipto. Hoje, dado o uso de tecnologia mais sofisticada, não emprega mais, pois os moradores não sabem manipular os equipamentos de corte.

A Aracruz tem empregados fixos para o corte que deslocam-se para onde é necessário. Nesse período 15 trabalhadores da Aracruz estão hospedados em pousadas de Itaúnas para o corte na região.

Aproximadamente seis pessoas da vila trabalham nas carvoarias da Susano, existentes no distrito. Segundo fontes locais, a maioria dos moradores vive com cerca de R\$ 80,00 por mês.

Além de bares e restaurantes, há em Itaúnas inúmeras lojinhas de roupas, bijuterias e acessórios para praia. Existe muito pouco artesanato local, praticamente restrito a algumas peças em madeira e pintura de motivos locais em cerâmica.

**4.****CENÁRIOS**

---

Pressuposto para todos os cenários:

O turismo é a especialidade de Itaúnas. Os cenários são montados a partir de várias possibilidades de exploração da atividade turística e de apropriação da renda gerada.

**Condicionantes:**

- o sítio urbano;
- as áreas de reservas ambientais.

**4.1 Cenário tendencial - turismo predatório**

A vila continua a crescer ao ritmo atual.

**População**

- crescimento de mais de 6% ao ano;
- incremento de fluxo imigratório atraído pela possibilidade de obtenção de renda no mercado informal de serviços do turismo;
- deslocamento da população de suas atuais moradias, substituídas estas por pousadas ou comércio;
- grande índice de coabitação (mais de uma família convivendo em um mesmo domicílio);
- aumento de famílias locais sem opção de moradia;
- exclusão da população nativa na apropriação da renda gerada pela exploração turística.

**Uso do solo**

- aumento do número de pousadas (forte pressão imobiliária para aquisição das casas de moradores locais, objetivando a construção de pousadas);
- valorização imobiliária;
- substituição do uso do solo de residencial para comercial;
- demanda de novas áreas para habitação;
- pressão sobre o sítio urbano da vila, que se expande em direção à rodovia ES-010, área rural do distrito de Conceição da Barra;
- pressão para ocupação de áreas protegidas em termos ambientais ou inadequadas;

- inexistência de espaços próprios para estacionamento;
- descaracterização da tipologia construtiva peculiar da região (materiais rústicos locais);
- crescimento de favelas e cortiços;
- invasão de áreas públicas na vila;
- falta de tratamento paisagístico adequado nas áreas livres de uso público (praças, orla do rio...);
- percentual excessivo de ocupação dos lotes;

### **Infra-estrutura**

- grande volume de produção de lixo com disposição inadequada;
- esgotamento sanitário inadequado (ausência de rede e de tratamento adequado);
- abastecimento de água potável adequado, inclusive na alta estação;
- circulação viária comprometida pela ausência de estacionamento, especialmente nas pousadas.

A característica básica deste cenário é o aumento da capacidade hoteleira, com alta geração de renda, porém com grande concentração da mesma, exclusão da maioria da população nativa e principalmente degradação dos aspectos urbanísticos, culturais e ambientais, que são os principais atrativos para o perfil de turistas que procuram Itaúnas. Isto com certeza reduzirá as vantagens competitivas de Itaúnas diante dos demais pequenos paraísos turísticos do litoral brasileiro, tirando-a dos roteiros de segmentos diferenciados de turismo.

## **4.2 Cenário alternativo — turismo sustentável**

Definição de escala sustentável para a vila

### **População**

- implementação de políticas públicas que visem a inserção produtiva da população residente na exploração turística;
- alocação da população adicional por crescimento vegetativo em áreas adequadas;
- monitoramento de possíveis fluxos imigratórios;
- integração da população residente com programas e propostas do Parque Estadual de Itaúnas (PEI) no melhor aproveitamento do potencial ecoturístico do mesmo.

**Uso do solo**

- regulamentação do uso do solo visando a manutenção de residências permanentes, de forma a não se produzir recorrente pressão por novos espaços residenciais;
- tratamento paisagístico que valorize os atributos turísticos;
- indicação de áreas para expansão urbana.

**Infra-estrutura**

- disposição final adequada do lixo urbano bem como coleta seletiva e reciclagem;
- esgotamento sanitário com tratamento adequado;
- abastecimento de água potável adequado, inclusive na alta estação;
- circulação viária e estacionamento adequados à escala da vila.

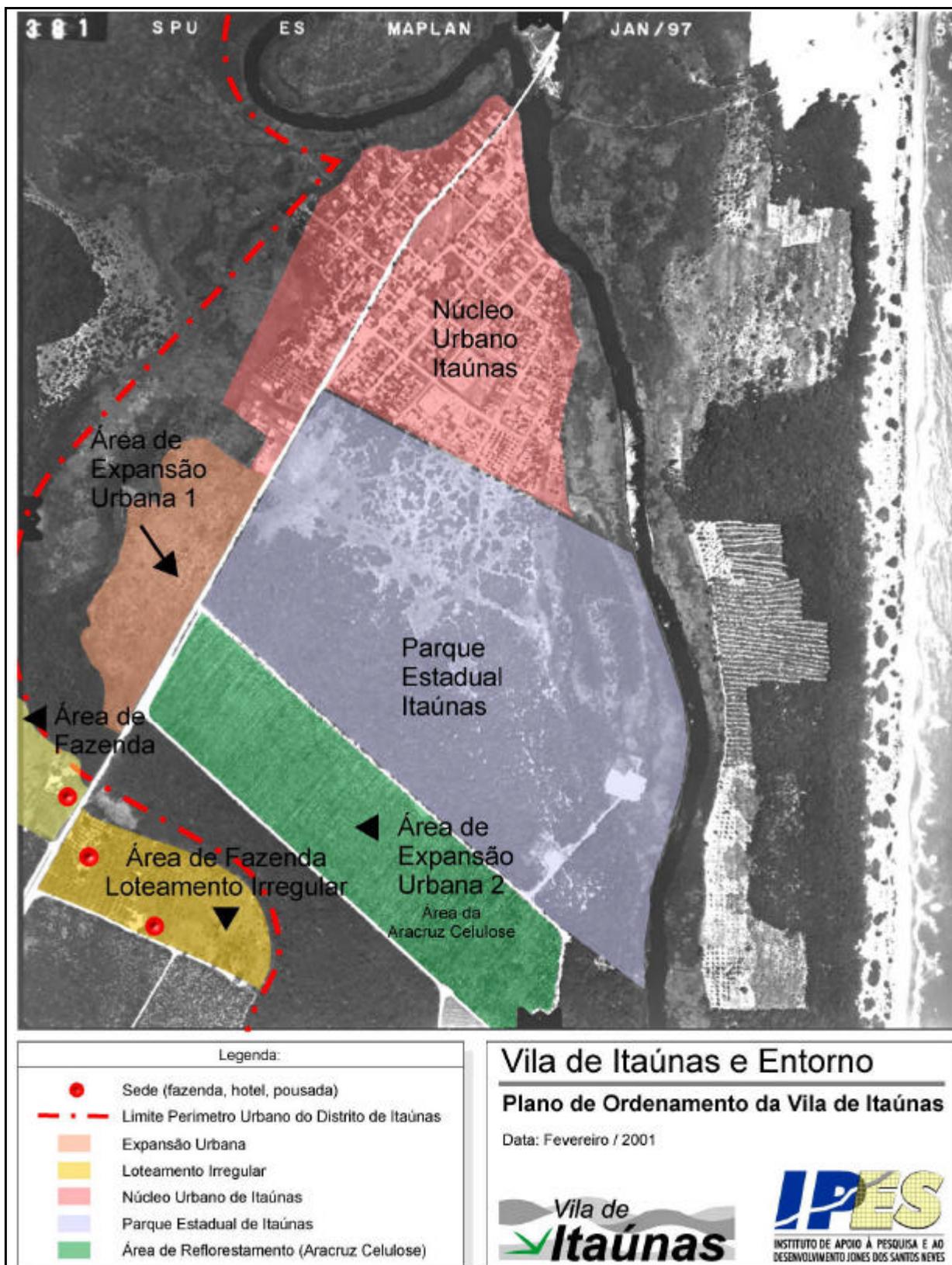
A característica básica deste cenário é a adoção do ecoturismo como principal atividade econômica, a manutenção da escala urbana da vila e a inserção da população residente local nas atividades turísticas. Baseia-se no incentivo às tradições culturais locais, na manutenção do ambiente natural protegido e no comprometimento dos diversos agentes que exploram a atividade turística com a preservação dos atributos que garantem a sustentabilidade da vila de Itaúnas como destino turístico nacional.

Para a construção desse cenário é necessário definir e implementar políticas que alterem o rumo das variáveis diagnosticadas como definidoras da escala da vila.

**ANEXOS**

---

## Anexo I - Planta de situação da Vila, da área de expansão urbana legal e da área de ocupação irregular



## Anexo II - Lei de Perímetro Urbano do Distrito de Itaúnas



### PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

GABINETE DO PREFEITO

" L E I N.º 1.560/84 "

= DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DA VILA DE  
ITAÚNAS, DISTRITO DE ITAÚNAS, NESTE MU  
NICÍPIO =

O Prefeito Municipal de Conceição da Barra, Estado do Espírito Santo,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sancionei a seguinte Lei:

Artº. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a criar o perímetro Urbano da Vila de Itaúnas, neste Município de Conceição da Barra, Estado do Espírito Santo.

Artº. 2º - As confrontações que delimitam o perímetro Urbano constante do Artº.1º da presente Lei, tem seu ponto inicial na divisa convencional entre o Estado do Espírito Santo e o Estado da Bahia por uma linha reta até encontrar a nascente do Córrego das Moças; descendo por este até a sua foz no Rio Itaúnas; sobe por este até encontrar a foz do Córrego denominado Velha Antônia; subido por este até sua nascente; seguindo em linha reta e atravessando o Rio Itaúnas até o Oceano Atlântico; margeando por este até encontrar a foz do Riacho Doce, no início da divisa convencional com o Estado da Bahia até encontrar o ponto inicial que delimita o perímetro Urbano constante do Artº 1º da presente Lei.

Artº. 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Conceição da Barra, Estado do Espírito Santo, em 06 de abril de 1984.

*Orlides Storch*  
ORLIDES STORCH

PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada neste Gabinete da Prefeitura Municipal de Conceição da Barra (ES), em 06 de abril de 1984.

*[Handwritten signature]*

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA ELABORAÇÃO DO  
PLANO DE ORDENAMENTO URBANO  
DA VILA DE ITAÚNAS  
PARTE I  
RELATÓRIO PRELIMINAR**

**1.****DIRETRIZES BÁSICAS PARA O  
PLANO DE ORDENAMENTO URBANO**

---

As diretrizes de ordenamento serão atribuídas à área urbana da Vila de Itaúnas, cujos limites contemplam o núcleo urbano da Vila e a área de expansão urbana.

O entorno é delimitado pelo Parque Estadual de Itaúnas, pelas dunas e pelo mar.

O núcleo urbano da Vila refere-se à área já parcelada e edificada.

A Área de Expansão Urbana refere-se àquela, ainda não parcelada, compreendida no perímetro urbano legal.

Parâmetros Urbanísticos:

- 1- Quanto à Área de Expansão Urbana;
- 2- Zoneamento urbano proposto;
- 3- Os controles urbanísticos;
- 4- Categorias de uso (atividades definidas);
- 5- O parcelamento do solo;
- 6- Normas construtivas;
- 7- O sistema viário/estacionamento.

**1.1 Quanto à área de expansão urbana**

Localiza-se na margem direita da ES-10, sentido Itaúnas—Conceição da Barra, estendendo-se à ocupação urbana atual. E na margem esquerda entre o limite do Parque Estadual de Itaúnas e o Córrego Velha Antonia.

A área à margem direita, inserida dentro do perímetro urbano legal, apresenta-se como expansão natural da Vila. Recentemente, foi objeto de pleito pela comunidade para realização de um programa habitacional a ser encampado pela Prefeitura. Diante dos estudos realizados e sendo esta uma área de extensão natural da ocupação urbana, acreditamos que ela seja mais adequada à ocupação, ressaltando-se os dispositivos legais quanto ao parcelamento do solo urbano.

Quanto aos parâmetros urbanísticos, parte desta área deverá atender a demanda premente de ocupação urbana para fins sociais, estabelecendo-se o lote mínimo de 360,00m<sup>2</sup>. Quanto ao restante da área, deverá ser atribuído o parcelamento com lotes de 800,00m<sup>2</sup>, prevendo-se futura expansão e implantação de novos equipamentos, porém dentro de um modelo de ocupação menos adensado.

Quanto ao loteamento de interesse social, deveria ser objeto de um programa de habitação popular cujo modelo de assentamento retratasse coerência com o perfil urbano da Vila.

## 1.2 Zoneamento urbano da vila

O zoneamento urbanístico compreende as normas destinadas a regular a ordenação do uso e da ocupação do solo urbano.

Ficam assim estabelecidas as seguintes zonas de uso na área urbana da Vila de Itaúnas (mapa de zoneamento na pasta Cartografia):

- **Zona de Ocupação Consolidada** - compreendendo o núcleo urbano da Vila até os limites com o rio Itaúnas. Caracteriza-se pelo predomínio de uso residencial, apresentando grande potencial construtivo já instalado.
- **Zona de Expansão Urbana** - apresenta característica natural de vetor de expansão do uso residencial e atividades complementares à habitação. Deverá ser reservada prioritariamente para loteamento de interesse social, de uso estritamente residencial.
- **Zona Natural** - área cuja ordenação do solo se especifica pela preservação ambiental, correspondendo às áreas do entorno da Vila de Itaúnas, sendo estas: Parque Estadual de Itaúnas, dunas e mar. Sua ordenação dependerá das normas a serem estabelecidas pelo Plano de Manejo.
- **Zona de Urbanização Específica** - área de ocupação irregular, objeto de regularização fundiária.

## 1.3 O controle (Parâmetros Urbanísticos)

A - Na zona de ocupação consolidada (núcleo urbano de Itaúnas):

lote mínimo = 360,00m<sup>2</sup>

taxa de ocupação máxima = 30%

### **afastamentos :**

frontal = prevalece o afastamento predominante na face de quadra, caso contrário = 3,00m. Nos lotes de esquina afast. = 3,00m, na testada de maior dimensão.

fundos = 2,00 metros

lateral = 1,50m no caso de abertura para ventilação

taxa de permeabilidade do solo = 10%

gabarito das edificações = 2 pavimentos; sendo que o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida.

Nos lotes que defrontam para o rio o gabarito deverá ser = 1 pavimento.

## B - Na Zona de Expansão Urbana

Para loteamento de interesse social:

lote mínimo = 360,00m<sup>2</sup>

taxa de ocupação = 30%

afastamentos = frontal = 3,00m

fundos = 2,00m

lateral = 1,50m no caso de abertura para ventilação

taxa de permeabilidade = 10%

gabarito = 2 pavimentos, sendo o 2º pavimento com área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida.

- Para os demais loteamentos:

Lote mínimo = 800,00m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação = 20%

afastamentos = frontal = 3,00m

fundos = 2,00m

lateral = 1,50m no caso de abertura para ventilação.

taxa de permeabilidade = 10%

gabarito = 2 pavimentos, sendo o 2º pavimento com área construída igual a 25% da área total de ocupação permitida.

### 1.4 As atividades definidas (Categorias de Uso)

Com intuito de preservar o caráter peculiar de uma “Vila de Pescadores”, pautada na infra-estrutura existente e prevista, pensou-se em não atribuir atividades geradoras de movimento, causadoras de impacto, reservando às ruas o caráter local de vizinhança tranqüila, sendo as atividades assim definidas:

- Residência unifamiliar
- Serviço local
- Comércio local
- Comércio de bairro } usos permitidos somente na zona de expansão urbana,
- Serviço de bairro } ou seja, na área remanescente não destinada a loteamento de interesse social.
- Institucional } local e de bairro
- Atividades de interesse ambiental.

**LISTAGEM DAS ATIVIDADES:****Comércio Local:**

mercearias  
padarias  
quitandas  
açougues  
farmácias  
papelarias, livrarias  
butiques, ateliês, galerias de arte  
bares, restaurantes, danceteria (casas de show)  
sorveterias, lanchonetes  
joalheria, brinquedos e fotólicas  
artigos de armarinho, bijuteria

**Comércio de Bairro:**

comércio de produtos alimentícios  
artigos de uso pessoal (roupas, calçados)  
artigos de uso doméstico  
peixarias, mercados  
boates  
casas de ferragens e material de construção

**Serviço Local:**

albergue  
barbeiro  
salão de beleza  
alfaiate, costureira  
sapateiro, consultórios médicos e odontológicos  
academia de ginástica  
chaveiro  
relojoaria  
posto de telefonia, correios e telégrafos  
manufaturas e artesanato  
agência de passagens/turismo, central de reservas  
outras atividades exercidas individualmente na própria residência.

**Serviços de Bairro:**

laboratório  
conserto de eletrodomésticos  
casas lotéricas  
escritórios de profissionais liberais

oficinas mecânicas e borracharias  
 posto de abastecimento de veículos  
 marcenaria  
 camping

**Institucional Local:**

Associações comerciais e de serviços  
 Associações comunitárias  
 Posto policial  
 Escolas infantis – creches  
 Posto de saúde, entidades representativas (PEI – SAPI)  
 Igrejas  
 Áreas de recreação e praças

**Institucional de Bairro**

Instalações esportivas – praças de esportes  
 clubes recreativos  
 bibliotecas  
 Escolas de 1º e de 2º grau

**Atividade de Interesse Ambiental**

Viveiro de mudas

**Atividades de Uso Permitidas nas respectivas Zonas Urbanas :**

**ZOC** - Residencial Unifamiliar

Serviço Local  
 Comércio Local  
 Institucional Local  
 Atividades de Interesse Ambiental

**ZEU** - Todos os usos constantes da listagem de atividades serão permitidos, res-salvados os parâmetros urbanísticos.

**ZN** - Apenas as atividades de interesse ambiental, em conformidade com o Plano de Manejo.

**ZUE** - Deverá seguir os critérios de Uso e Ocupação do Solo estabelecidos pela Zona de Expansão Urbana.

**OBS.:** Não será permitida a atividade de Pousadas no núcleo urbano consolidado de Itaúnas, assim como na área de expansão urbana.

## 1.5 Parcelamento do solo

O parcelamento do solo de novas áreas urbanas deverá atender os preceitos da Lei estadual nº 3384/80, que estabelece requisitos mínimos para loteamentos em distritos litorâneos, a saber:

- lotes com tamanho mínimo de 360,00 m<sup>2</sup>;
- áreas públicas não poderão ser inferiores a 40%, observando a seguinte proporção:
  - . 10% para espaço livre de uso público,
  - . 5% para equipamentos comunitários,
  - . o restante para sistema viário;
- reserva de faixa marginal “non aedificandi” de no mínimo 15,00 m ao longo dos rios ou outros cursos d’ água;
- não será permitido o parcelamento em terrenos com declividade igual ou superior a 30%;
- não será permitida a ocupação e a abertura de vias antes de 50,00m, contados perpendicularmente a partir da linha preamar – médio de 33,00m, considerado no Decreto-lei nº 9760/46;
- no loteamento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para a via ou logradouro público.

## 1.6 Diretrizes urbanísticas das condições gerais relativas às edificações

### ***Dos Passeios e das Vedações***

As calçadas deverão ter largura mínima de 0,50m, em material resistente, finalizada com tapete de grama ou similar.

Os terrenos deverão ser cercados com cercas vivas ou de madeira.

Os muros deverão ser mistos com alvenaria até a altura máxima de 0,50m, o restante em alambrado de madeira, fio, grade, entre outros, desde que permita uma boa ventilação e iluminação.

### ***Do Terreno e das Fundações***

Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

### ***Das Coberturas***

Nas coberturas deverá ser empregado material impermeável e resistente à ação dos agentes atmosféricos.

### ***Das Fachadas e dos Corpos em Balanço***

É livre a composição das fachadas, desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas.

Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais.

*Quanto aos Compartimentos:*

#### *Iluminação, Ventilação e Dimensionamento*

Devem ser assegurados nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos, assim como atendimento aos requisitos mínimos quanto ao dimensionamento.

Todos os compartimentos, como salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho e banheiros, deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação, abrindo para o exterior da construção.

#### *Os Vãos de Passagens e as portas*

O dimensionamento das portas deverá obedecer à altura mínima de 2,10m e vão livre maior do que ou igual a:

- 1) 1,10m para porta principal do prédio;
- 2) 0,80m para portas de entrada social e de serviço e de cozinhas das unidades autônomas;
- 3) 0,70m para portas de salas, gabinetes e dormitórios;
- 4) 0,60m para portas internas secundárias e de banheiros.

#### *As Escadas e Rampas*

A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir que pessoas portadoras de deficiências tenham acesso aos compartimentos do prédio e atender às orientações destinadas a garantir total segurança.

### ***Das Instalações Hidro-sanitárias, Elétricas e de Gás***

Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e às funções a que se destinam.

Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente.

É proibida a construção de fossas em logradouro público.

É permitida a construção de fossas, desde que elas mantenham uma distância mínima de 15,00 metros de qualquer poço artesiano.

Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso que permita visita.

Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, deverão ter assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

As instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer aos dispositivos específicos previstos em regulamento.

A instalação de canalização preventiva contra incêndio deverá seguir as orientações previstas em regulamento.

#### **1.7 Sistema viário e estacionamento**

O sistema viário da Vila de Itaúnas obedece a um traçado próximo do xadrez, é composto por duas vias principais (Av. Bento Daher e R. Demerval Leite Silva), que atravessam toda a extensão da área urbana, e por vias secundárias, que interligam-se entre si.

Ao longo das vias principais estão localizadas as atividades de comércio e serviços da vila, e é por meio delas que se tem acesso às praias e às dunas.

Não há nenhum tipo de pavimentação no sistema viário existente, e a maioria das vias encontra-se encoberta por grama. A ausência de meios-fios e a demarcação de calçadas fazem com que as vias tenham traçados definidos pelo alinhamento das casas e pelas cercas e muros dos lotes.

Considerando-se o aumento significativo do volume de tráfego em época de alta temporada (quando os veículos geralmente são estacionados em qualquer ponto da vila) e a previsão de fluxo crescente de automóveis no interior da vila, propõe-se a adoção das seguintes medidas:

- adoção de um binário de tráfego nas vias principais, de maneira que tais vias passem a formar um só corredor de tráfego, onde a circulação de cada uma seja feita em mão única e em sentidos opostos;
- estabelecer horário de carga e descarga no período de alta estação;
- as vias existentes e planejadas, de acordo com suas características funcionais e geométricas, deverão receber uma nomenclatura condizente com uma ordem de classificação funcional;
- em virtude da não-existência de vagas para estacionamento na maioria dos estabelecimentos de hospedagem na área consolidada e do incremento do volume de tráfego no período de alta temporada, recomendamos reservar a área do Parque na entrada da Vila para estacionamento de automóveis e ônibus de turismo, com serviço de jardineira ou similar para levar os passageiros até o local de hospedagem;
- o número de vagas de estacionamentos nas novas edificações deverá atender os usos expressos na seguinte tabela:

Usos	Tipos	Condições	Nº de vagas
Residencial	Unifamiliar	Por unidade residencial	1 vaga
Comércio e serviços	Comércio varejista, restaurante e casa de diversões	P/ cada 50 m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga
Clubes e centro de eventos	-	P/cada 50m <sup>2</sup> de área construída coberta	1 vaga
Camping	-	10% da área de camping deverá ser destinada a estacionamento de veículos	-

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA ELABORAÇÃO  
DO PLANO DE ORDENAMENTO URBANO  
DA VILA DE ITAÚNAS  
PARTE II  
RELATÓRIO FINAL**

## DIRETRIZES URBANÍSTICAS – 2ª VERSÃO

### ALTERAÇÕES INCORPORADAS AO ANTEPROJETO DE LEI

Após realização de seminário, dia 23-03-01, com a participação da comunidade de Itaúnas e de entidades representativas, seguido do encaminhamento ao IPES de documento reivindicativo da comunidade, passou-se a análise e reformulação dos critérios que compõem as diretrizes urbanísticas, incorporando, na medida do possível, tais reivindicações.

Parâmetros Urbanísticos:

1. Quanto à área de Expansão Urbana:  
Permanecem as mesmas áreas como apresentadas no relatório preliminar.
2. Zoneamento Urbano Proposto:  
Permanecem as mesmas zonas urbanísticas previstas no relatório preliminar, incorporando também a definição de Área de Especial Interesse Social, cujos critérios estão definidos no Anteprojeto de Lei.
3. Quanto aos Controles Urbanísticos:
  - A) Na zona de Ocupação Consolidada, estão previstas as seguintes alterações:
    - a) O afastamento de fundos = 1,50m,
    - b) Os lotes que defrontam para o rio ficam com o gabarito de 2 pavimentos.
  - B) Na zona de Expansão Urbana:  
Altera-se apenas o afastamento de fundos = 1,50m.

Foram incorporados também a esta lei os Índices, Coeficiente de Aproveitamento e Altura Máxima da Edificação, assim definidos:

Coeficiente de Aproveitamento – estabelece a área máxima de construção no lote, definido pela relação entre a área total edificada e a superfície do terreno.

Altura Máxima da Edificação – define a distância entre o nível da implantação da construção e o ponto mais alto do último elemento construtivo.

(Ver anexo II do Anteprojeto de Lei – Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos, incluído também neste relatório.)

4. As Atividades de Uso diferem da listagem apresentada no relatório preliminar, ficando assim definidas:
  - Residencial;
  - Institucional;
  - Comercial e Serviços.

Quanto a estas últimas (Comercial e Serviços), devido a suas características, são classificadas em Atividades Comerciais e de Serviços de âmbito local e Atividades e Serviços de localização especial, assim definidas:

De âmbito Local – atividades de utilização imediata e cotidiana, disseminadas no interior da área residencial, compatíveis com este uso e com a infra-estrutura existente, não sendo consideradas geradoras de conflito e conferindo às ruas caráter local de vizinhança tranqüila.

De Localização Especial – atividades de utilização intermitente e mediata, ligadas ao consumo e atendimento da população em geral, não sendo compatíveis com a estrutura existente do núcleo urbano atual, uma vez que requerem maior área, geram maior conflito de vizinhança e, conseqüentemente, não são permitidas no interior da área residencial.

(Ver Anexo III do Anteprojeto de Lei - Listagem das Atividades e Usos permitidos, incluídos também neste relatório.)

#### 5. Quanto ao Parcelamento do Solo:

Não foi devidamente detalhado no relatório preliminar, sendo contemplado nos capítulos III e IV do Anteprojeto de Lei.

#### 6. Quanto às Normas Construtivas:

Esta matéria não foi detalhada no relatório preliminar, estando contemplada no título IV, capítulo I do Anteprojeto de Lei.

#### 7- Sistema Viário/Estacionamento

Permanecem as mesmas medidas definidas no relatório preliminar.

OBS.: Acompanham este relatório os anexos II e III do Anteprojeto de Lei .

## RESPOSTAS ÀS REIVINDICAÇÕES COMUNITÁRIAS

### Quanto ao uso e ocupação do solo :

- 1 - Ampliação das pousadas existentes.  
Poderão ser ampliadas, desde que sejam observados os índices urbanísticos previstos na lei. A ampliação contemplará até o limite máximo de 12 quartos (ver ART. 13 parág. I e II do Anteprojeto de Lei).
- 2 - Impedir a construção de novas pousadas.  
Não é mais permitida esta atividade (ver Anexo III – Listagem das Atividades de Uso Permitidas).
- 3 - Recuo dos lotes:  
Permaneceu 1,50m nas laterais;  
Adotou-se 1,50m nos fundos como reiniciado pela comunidade;  
Na frente – vide anexo II do Anteprojeto de Lei, Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos.
- 4 - Pavimentos:  
Gabarito máximo permaneceu o de 2 pavimentos. Adotou-se também a Altura Máxima da Edificação (vide anexo II da Lei).
- 5 - Área de Construção:  
Quanto à taxa de ocupação máxima e área máxima de construção permitida no lote, não foi possível incorporar as medidas reivindicadas pela comunidade, e assim sendo esclarecemos:  
  
Primeiramente foi observado que as unidades residenciais existentes na Vila de Itaúnas, em sua grande maioria, seja de uso permanente ou sazonal, apresentam um modelo habitacional de pequeno porte, correspondendo a uma área de construção de no máximo 100,00m<sup>2</sup>. Dessa forma justifica-se a não-inserção desta reivindicação baseada nas seguintes prerrogativas:  
  
a) Se aplicarmos um percentual de 40% sobre uma área de 360,00m<sup>2</sup>, corresponderá a uma área de projeção de 144,00m<sup>2</sup>. Estabelecendo-se mais 50% sobre esta área para o 2º pavimento, verifica-se uma área total de construção de **216,00m<sup>2</sup>** (144,00 + 72,00).

b) Um modelo habitacional que contemple :

3 quartos =	27,00m <sup>2</sup>
1 copa/cozinha =	10,00m <sup>2</sup>
1 sala =	10,00m <sup>2</sup>
1 banh <sup>o</sup> social =	3,00m <sup>2</sup>
1 varanda =	9,00m <sup>2</sup>
área de serviço =	2,00m <sup>2</sup>
circulação =	6,00m <sup>2</sup>
total =	67,00m <sup>2</sup>

Apresenta uma área total = 67,00m<sup>2</sup>:

Logo, **216,00m<sup>2</sup>** eqüivale a 3,2 casas de 67,00m<sup>2</sup>, o que ultrapassa em muito o modelo existente na Vila.

c) O programa para atendimento de uma pousada com :

10 quartos ( suites) =	10 x 12,00m <sup>2</sup> = 120,00m <sup>2</sup>
copa / cozinha =	14,50m <sup>2</sup>
área de serviço =	2,00m <sup>2</sup>
1 banho serviço =	1,80m <sup>2</sup>
depósito =	3,20 m <sup>2</sup>
1 quarto serviço =	5,00m <sup>2</sup>
sala refeição =	20,00m <sup>2</sup>
circulação =	16,65m <sup>2</sup>
área total =	183,15m <sup>2</sup>

Observa-se que, mesmo atendendo a este programa de 10 quartos, esta área (de 183,15m<sup>2</sup>) ainda assim é inferior à área-padrão proposta, de 216,00m<sup>2</sup>, com a taxa de 40% e 50% sobre esta para o 2<sup>o</sup> pavimento. Assim sendo, a aplicação deste percentual tecnicamente se contrapõe ao modelo desejado para a Vila, pautado nos fundamentos do Plano.

Em face dessas prerrogativas, adotou-se a taxa de 30%, o que corresponde a 108,00m<sup>2</sup> de área de projeção, mais 50% sobre esta área para o 2<sup>o</sup> pavimento, totalizando uma área construída de 162,00 m<sup>2</sup>. Esta área corresponde ao modelo habitacional instalado na Vila, eqüivalendo inclusive a 2,4 residências de 67,00 m<sup>2</sup>.

Não foram adotados índices diferenciados para o comércio, uma vez que este uso não deve ser incentivado, dada a previsão de que deverão ser mantidas as residências de uso permanente. Procura-se assim evitar a produção recorrente de pressão por novos espaços residenciais. Com base nesta premissa, verifica-se que a área de 162,00m<sup>2</sup> também é satisfatória para o uso comercial.

#### 6 - Feira de Artesanato:

Devemos esclarecer que a Lei de Ordenamento estabelece normas para as edificações de caráter permanente. As atividades temporárias devem ser regulamentadas pela Prefeitura de Conceição da Barra.

#### 7 – Comércios necessários:

Foi incorporada ao Anteprojeto de Lei, apresentada no Anexo III, listagem de atividades e usos permitidos.

##### 7.1) Necessidade de área para creche

A atividade creche está incluída na listagem de usos permitidos. Porém a definição de uma área para a construção de uma creche é uma reivindicação que deve ser encaminhada à Prefeitura.

#### 8 – Casas de Show:

Esta atividade não foi incorporada ao Anteprojeto de Lei; não será mais permitido o estabelecimento de novas Casas de Show na Vila de Itaúnas. As existentes ficam sujeitas a sofrer uma adequação física em seus estabelecimentos para atender aos parâmetros acústicos permitidos (ver art. 10 e 11 – seção I – do Uso Tolerado).

#### 9 – O que estipular em relação a camping?

As áreas destinadas a camping deverão contemplar no mínimo serviços de infraestrutura com instalação de banheiros privativos por sexo e lavanderia. Dez por cento de sua área útil deverá ser reservada para estacionamento de veículos.

#### 10 – Foi sugerido que na zona consolidada seja criada uma área comercial e outra residencial

Na verdade, esta sugestão indica a criação de duas zonas diferenciadas. Uma comercial e outra residencial, na própria ZOC.

Muito embora o comércio se desenvolva mais especificamente no entorno da Praça e na Beira-rio, este zoneamento não se justifica, uma vez que, quando se estabelece uma zona comercial, as variáveis são: predomínio de uso, maior controle sobre o tráfego de veículos, carga e descarga de mercadorias e, mais precisamente, controle do impacto causado pela concentração dessas atividades. Não é o caso da Vila de Itaúnas, e entendemos que o comércio desejado, de pequeno porte, poderá ser localizado em qualquer lote disseminado no interior da zona residencial, desde que atenda aos parâmetros urbanísticos e não cause incômodo à vizinhança.

11 – Quanto às medidas relativas ao estacionamento:

Visando minimizar os conflitos existentes entre a quantidade de veículos que circulam na Vila de Itaúnas, nos períodos de alta temporada, e a falta de vagas de estacionamento nos estabelecimentos de hospedagem, recomenda-se a adoção das seguintes medidas:

- 1- Implantar em terreno pertencente ao Parque de Itaúnas que fica na entrada da Vila área de estacionamento para autos e ônibus;
- 2- Estabelecer normas de funcionamento para o estacionamento, abordando, entre outros, os seguintes pontos: horário de funcionamento, sistema de controle, mão de obra, projeto;
- 3- Adotar sistema binário nas principais vias de acesso à Vila (Av. Bento Daher e R. Demerval Leite da Silva);
- 4- Estabelecer o ordenamento de circulação de veículos de carga na Vila, estipulando restrições quanto a limite de carga e horário de circulação.

## Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos

Zonas	Usos Admitidos	Afastamentos Mínimos			Tx. de ocup. máxima	Coef. Aprov.	Taxa Perm.	Gabarito Máx.	Altura Máx.	Parcelamento	
		Frontal	Lateral (*) <sup>2</sup>	Fundos						Testada mín.	Área mín.
ZOC	Res. Unifamiliar Serviço local Comércio local Institucional local Ativ. Int. ambiental	Afast. Predom Face quadra (*) <sup>1</sup>	1,50m no caso de abertura para ventilação.	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	10%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/ 2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZEU	Res. Unifamiliar Serv. Local Serv. Local. Especial Comércio Local Comércio Localiz. Esp. Institucional Local e de Localização Especial Institucional local e Loc. Especial Ativ. Int. ambiental	3,00m	1,50m no caso de abertura para ventilação	1,50m	20% para lotes de 800,00m <sup>2</sup> (*) <sup>4</sup>	0,25	10%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	20,00m	800,00m <sup>2</sup>
										12,00m	360,00m <sup>2</sup> p/ loteamento interesse social
ZUE	Todas as atividades listadas na ZEU	OBEDECE OS ÍNDICES URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A ZONA DE EXPANSÃO URBANA ( ZEU)									

(\*)<sup>1</sup> prevalece o afastamento predominante na face de quadra do respectivo imóvel, ou adotase o afastamento de 3,00 metros. Nos lotes de esquina o afastamento na testada de maior dimensão = 3,00 metros.

(\*)<sup>2</sup> é facultada a soma dos afastamentos laterais em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação.

(\*)<sup>3</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida para o lote.

(\*)<sup>4</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 25% da área total de ocupação, quando se tratar de lotes de 800,00m<sup>2</sup>.

Nos lotes de 360,00m<sup>2</sup> prevalece os percentuais definidos para a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

### **Anexo III - Listagem das Atividades de Uso Permitidas**

#### **Comércio de Âmbito Local :**

Mercearias  
Padarias  
Quitandas  
Açougues  
Farmácias, drogarias e perfumarias  
Papelerias, livrarias, jornais e revistas  
Butiques, ateliês, galerias de arte  
Bares, restaurantes, pizzarias  
Sorveterias, lanchonetes, docerias  
Joalheria, brinquedos e artigos fotográficos  
Artigos de armarinho, bijuteria  
Bicicletas, inclusive peças e acessórios  
Floriculturas, plantas e vasos ornamentais  
Discos, fitas e congêneres

#### **Comércio de Localização Especial :**

Comércio de produtos alimentícios  
Artigos de uso pessoal (roupas, calçados)  
Artigos de uso doméstico  
Peixarias, mercados  
Casas de ferragens e material de construção

#### **Serviço de Âmbito Local :**

Albergue  
Barbeiro  
Salão de beleza  
Alfaiate, costureira  
Sapateiro, consultórios médicos e odontológicos  
Academia de ginástica  
Chaveiro  
Relojoaria  
Posto de telefonia, correios e telégrafos  
Manufaturas e artesanato  
Agência de passagens/turismo, central de reservas  
Escritórios de profissionais liberais  
Outras atividades exercidas individualmente na própria residência  
Casa lotérica  
Locadora de fita de videocassete, videogames e similares  
Conserto de eletrodomésticos  
Imobiliária

### **Serviços de Localização Especial :**

Laboratório  
 Conserto de eletrodomésticos  
 Casas lotéricas  
 Oficinas mecânicas e borracharias  
 Marcenaria, serralheria  
 Camping  
 Clínica veterinária  
 Unidade de Saúde

### **Institucional de Âmbito Local**

Associações comerciais e de serviços  
 Associações comunitárias  
 Posto policial  
 Ensino seriado formal - escolas infantis, creches  
 Ensino seriado informal – curso livre, curso de informática  
 Posto de saúde, entidades representativas (PEI – SAPI)  
 Igrejas  
 Áreas de recreação e praças  
 Posto de atendimento bancário

### **Institucional de Localização Especial**

Instalações esportivas — praças de esportes  
 Clubes recreativos  
 Bibliotecas  
 Ensino Seriado Formal — escolas de 1º e 2º grau

### **Atividades de Interesse Ambiental**

Viveiro de mudas

A proposta inicial do IPES não contemplava possibilidade de expansão (área de expansão), em função da manutenção da escala atual da Vila, por considerar que esse fosse um dos principais fatores de sua sustentabilidade. Posteriormente, a Comunidade, a SEAMA e a Prefeitura Municipal solicitaram a inclusão, no estudo, de uma área de expansão, uma vez que a Vila apresenta grande demanda habitacional, estando algumas de suas áreas sujeitas a tentativas de invasão.

### **Proposta I**

Inicialmente, o IPES indicou como área de expansão a área contígua à Vila (originalmente área da Acesita), que se estende ao longo da ES 010, por considerá-la de expansão natural para a ocupação urbana, uma vez que o perímetro urbano do distrito de Itaúnas se prolonga até o Córrego da Velha Antônia, onde se inicia a área rural do distrito de Conceição da Barra. Esta proposta se fundamenta especialmente na verificação de proximidade da área indicada com o núcleo urbano da Vila (tendo-se concluído que a implantação de um Programa Habitacional proporcionaria condi-

ções de continuidade a esse núcleo urbano) e com espaço dotado de infra-estrutura. Outra razão que também levou a equipe a indicar essa área contígua à Vila foi a compreensão de que, quanto mais próxima da Vila for tal área, maior possibilidade terão os futuros moradores de se beneficiar da renda gerada pelo turismo. Acreditamos que a opção por uma ou por outra proposta acarretará vantagens e desvantagens. Com base nisso, procedemos a seguir a avaliação da Proposta I, considerando algumas variáveis positivas e negativas implícitas nessa alternativa, que passamos a descrever.

Vantagens	Desvantagens
Maior proximidade da futura população com o núcleo urbano da Vila	Aumento do perímetro de contato com o Parque.
	Redução de fatores de atratividade para a Vila, com a diminuição de áreas ambientalmente protegidas (uma vez que a área indicada poderá ser objeto de recuperação ambiental).
	Maior dificuldade na fiscalização de futuras ocupações na área indicada, em razão de maior contato com a área do Parque.
	Maior impacto sobre o Parque, em especial, com relação aos resíduos sólidos.
	Descaracterização da escala original da Vila devido à ampliação da malha urbana por meio da incorporação de áreas contíguas.

Com relação à existência de algumas construções já implantadas irregularmente, a partir do córrego da Velha Antônia, a Proposta I estabelece, no zoneamento urbanístico do Plano de Ordenamento da Vila, a Zona de Urbanização Específica - ZEU. Esta zona deverá ser posteriormente delimitada pelo Poder Público a partir de um levantamento topográfico dos lotes ocupados para que seja dado início procedimento de regularização fundiária. O objetivo do levantamento topográfico é identificar a “especificidade da propriedade”, que se constitui princípio do direito imobiliário e condição necessária para a efetivação do registro, em cartório imobiliário, das edificações existentes.

## Proposta II

Esta proposta sugere a área compreendida às margens da ES 010, limitada pelo córrego da Velha Antônia, em área rural do distrito-sede de Conceição da Barra. Tal proposta foi considerada a melhor alternativa pelos técnicos do IPES, SEAMA e Prefeitura, por anular todos os aspectos negativos (desvantagens) apontados na análise da Proposta I e não desconsiderar totalmente o único aspecto positivo (vantagem) da referida proposta I, já que a área sugerida situa-se a apenas um quilômetro do núcleo urbano da Vila.

Essa área indicada na Proposta II abrange a área de expansão, com previsão de implantação de Programa Habitacional, e a área já ocupada, a ser objeto de regularização fundiária. Assim, dada a contemplação, nesta Proposta, da área de expansão e da área de regularização incorporadas em uma mesma área e, especialmente,

por estarem estas localizadas em área rural do distrito de Conceição da Barra, a área proposta deverá ser objeto de delimitação de perímetro urbano, para que seja possível sua efetivação como área de expansão urbana, assim como a regularização da área já ocupada irregularmente. Sugerimos que o perímetro urbano seja delimitado em “ilha”, para não ser excessivamente extenso, uma vez que se trata de perímetro da área urbana do distrito-sede com objetivo de atender o crescimento futuro da Vila de Itaúnas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

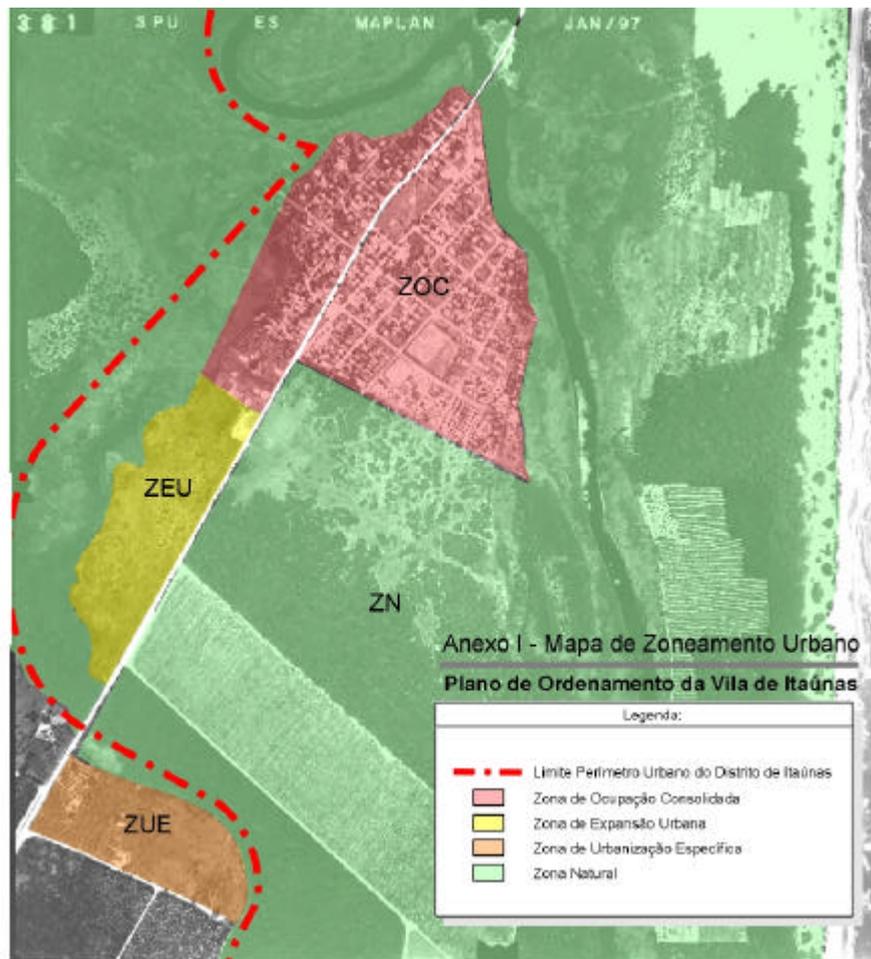
Independente de qual alternativa venha a ser adotada (Proposta I ou II) com relação ao Programa Habitacional a ser implantado na Vila, sugerimos que, caso a Prefeitura adquira área para implementação do Programa, que sua transferência aos beneficiários seja feita por meio da transferência de domínio e não de propriedade. Esse fato se justifica pela necessidade de impedir que os beneficiários transfiram seus lotes a terceiros, o que viria a descaracterizar o objetivo do Programa, ou seja, o atendimento à demanda habitacional da população de baixa renda residente na Vila. O IPES considera que a transferência de domínio deverá ser preferencialmente realizada através do Instituto da Concessão Real de Uso, pela qual a administração pública transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público para fins de urbanização, com o estabelecimento de cláusulas contratuais que deverão ser observadas pelos beneficiários. Uma dessas cláusulas poderá prever a proibição de venda do lote, objeto do programa, por parte do beneficiário. A *área estimada pelo IPES*<sup>2</sup> para atendimento ao Programa Habitacional é de 30.240,00 m<sup>2</sup> (trinta mil e duzentos e quarenta metros quadrados), ressaltando que é apenas uma estimativa atual do déficit, que levou em conta, além de informações censitárias, o levantamento de uso do solo e alguns critérios físicos estabelecidos como prioritários no Plano de Ordenamento. É válido esclarecer que se torna necessária a definição de uma área mais precisa na possível ocorrência de um Programa Habitacional, com a criação de uma comissão de enquadramento de pessoas com base em critérios previamente estabelecidos, assim como seu cadastramento. Só a partir do cadastramento é que será possível estabelecer com precisão a área objeto do Programa.

Informamos, outrossim, que o Plano de Ordenamento “Versão Final” contempla a Proposta 2 para área de expansão e que a escolha de outra alternativa para a área deverá alterar o zoneamento proposto no anteprojeto e nos quadros anexos.

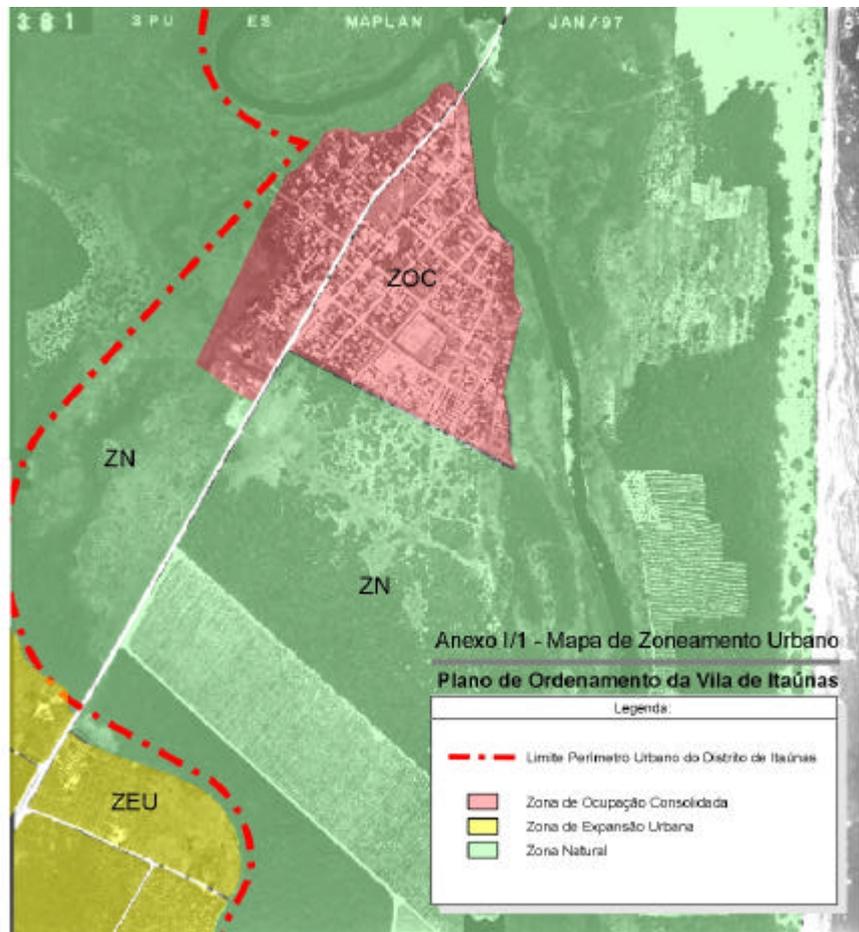
---

<sup>2</sup> Essa área estimada para déficit habitacional inclui a estimativa da área de lotes e 40% para atendimento do sistema viário, faixas non aedificandi e percentual de áreas públicas. A área estimada para o crescimento futuro da população (10 anos) é de 30.960,00 m<sup>2</sup> levando em conta informações censitárias que prevê taxas de crescimento de 6% ao ano, vide documento Fundamentos para elaboração do Plano de Ordenamento da Vila.

# Proposta 1



# Proposta 2



**ANTEPROJETO DE LEI  
PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS**

## **ANTEPROJETO DE LEI**

### **ESTABELECE O PLANO DE ORDENAMENTO DA VILA DE ITAÚNAS**

#### **Título I Disposições Preliminares**

**Art. 1º** – O Plano de Ordenamento da Vila de Itaúnas, como um dos instrumentos da política municipal de desenvolvimento, tem por objetivo:

- I** – Possibilitar uma estrutura urbana adequada às condições ambientais;
- II** – Conter o crescimento da área urbana, face às limitações impostas pelo ambiente natural;
- III** – Disciplinar a ocupação e o uso do solo, compatibilizando-os com o meio - ambiente e a infra-estrutura disponível.
- IV** – Promover o embelezamento dos espaços públicos e da paisagem urbana com a elaboração e implementação de projetos;
- V** – Definir o zoneamento com padrões diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo com o estabelecimento de índices urbanísticos.

#### **Título II Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 2º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Vila de Itaúnas é um órgão colegiado, com funções consultiva e de assessoria ao Executivo, cuja composição, organização e normas de funcionamento serão reguladas por ato do Executivo, cabendo no mínimo os seguintes representantes:

- I** – 3 (três) do Executivo Municipal;
- II** – 3 (três) de entidades organizadas da comunidade e/ou associações representativas;
- III** - 2(dois) de órgãos da Administração Estadual;

**Art. 3º-** Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente:

- I – zelar pela efetiva aplicação das normas urbanísticas e ambientais adotadas para as áreas urbanas e de expansão da Vila , em especial as relativas a uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, obras e edificações;
- II – opinar sobre a formulação de projetos de lei, oriundos do Executivo e decretos necessários a atualização e complementação do Plano de Ordenamento;
- III – participar da execução do Plano de Ordenamento e de projetos atinentes ao desenvolvimento urbano;
- IV – elaborar o seu regimento interno;
- V – exercer outras atribuições que lhe venham a ser conferidas.

### **Título III**

#### **Do Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 4º** – Para o cumprimento dos objetivos enunciados nesta Lei, ficam instituídas as seguintes zonas de uso na área urbana da Vila de Itaúnas, diferenciadas pelas características gerais de uso e ocupação do solo

- I - Zona de Ocupação Consolidada – compreendendo o núcleo urbano da Vila de Itaúnas até os limites com o Rio Itaúnas, caracterizando-se pelo predomínio de uso residencial e apresentando todo o seu potencial construtivo já instalado;
- II – Zona de Expansão Urbana - compreendida às margens da ES-010, limitada pelo Córrego da Velha Antônia, em área rural do distrito sede, a ser objeto de delimitação por lei de perímetro urbano e para onde dirigir-se-á o crescimento futuro da Vila;
- III - Zona Natural – compreende as áreas que pela sua situação e atributos naturais integram o Parque Estadual de Itaúnas, apresentando características de preservação ambiental.

**Parágrafo Único** – Fazem parte integrante da presente Lei, o mapa que delimita graficamente as zonas e os quadros que resumem os parâmetros urbanísticos.

### **Título IV**

#### **Da Área de Especial Interesse Social**

**Art. 5º** - A Área de Especial Interesse Social compreende os terrenos não utilizados, subutilizados e não edificados, considerados necessários à implementação de programas habitacionais destinados ao assentamento e/ou reassentamento de população baixa renda que comprovadamente seja residente há mais de 5 (cinco) anos na Vila, para a qual se estabelecem, nesta Lei, padrões específicos de ocupação.

**Art. 6º** - A Área de Especial Interesse Social localizar-se-á em zona de expansão urbana e deverá considerar prioritariamente as seguintes condições:

- I - Famílias estabelecidas em áreas ambientalmente protegidas ou consideradas impróprias para fins de urbanização;
- II – Famílias que vivem em condições de coabitação, assim entendido como mais de 01(uma) família residente em um mesmo domicílio;
- III – famílias estabelecidas em domicílios cedidos ou alugados;

**Parágrafo Único** – Os padrões específicos de ocupação para a Área de Especial Interesse encontram-se estabelecidos no Anexo II – Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos.

### **Dos Usos do Solo**

**Art. 7º**- Os usos definidos para as zonas classificam-se em:

- I – Permitidos - são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada.
- II – Proibidos - são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;
- III – Tolerados – são os proibidos para a zona determinada em decorrência da superveniência desta Lei, mas que , em razão do direito adquirido, serão admitidos, obedecidas as disposições da Seção I deste Capítulo.

**Art. 8º**- Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, assim instituídos:

- I – Uso residencial;
- II – Uso comercial;
- III – Uso serviço;
- IV – Uso institucional.

**Art. 9º** - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente de caráter unifamiliar.

**Art. 10** - O uso comercial e de serviços compreende as atividades de comércio e prestação de serviços, que devido às suas características são consideradas de âmbito local e de localização especial.

**Parágrafo Único** – Considera-se como:

- I – Serviço e Comércio de Âmbito Local – atividades de utilização imediata e cotidiana, disseminadas no interior da área residencial, compatíveis com este uso e com a infra-estrutura existente, não sendo consideradas geradoras de conflito e reservando às ruas o caráter local de vizinhança tranqüila;

- II - Serviço e Comércio de Localização Especial – atividades de utilização intermitente e mediata, ligadas ao consumo e atendimento da população em geral não sendo compatíveis com a estrutura existente do núcleo urbano atual, uma vez que requerem maior área, geram maior conflito de vizinhança e conseqüentemente não permitidas no interior da área residencial.

**Art. 11** – As atividades relacionadas a cada categoria de uso encontram-se listadas no Anexo III – Listagem das Atividades de Uso Permitido.

### **Seção I Dos Usos Tolerados**

**Art. 12** - Os usos comerciais e/ou serviços em edificações licenciadas até a data da aprovação desta Lei, enquadrados como "tolerados" serão mantidos, desde que sejam observadas as restrições e adequações previstas nesta lei..

**Art. 13** – Os proprietários de estabelecimentos cujo processo de produção e/ou comercialização provoquem ou possam provocar vibrações, ruídos, poluição ou danos ambientais acima dos níveis aceitáveis na legislação vigente para áreas residenciais, serão notificados e será exigido termo de compromisso, para que no prazo máximo de 9 (nove) meses, promovam a redução dos fatores prejudiciais dentro de níveis aceitáveis, principalmente quanto à saúde pública e ao meio ambiente, visando manter o bom nível de convivência com o entorno.

**Parágrafo Único** – Expirado o prazo estabelecido no caput deste artigo e constatado o não cumprimento do estabelecido no termo de compromisso, fica o alvará de localização automaticamente cancelado, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

**Art. 14** - Ficam vedadas:

- I – A construção de edificações para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido ou tolerado na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;
- II – A mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde se pretenda a sua implantação;
- III – A realização de quaisquer ampliação ou reforma de edificações destinadas à atividades consideradas como de uso "tolerado", na zona de uso de sua implantação, as quais impliquem no aumento de área vinculada à atividade considerada como de uso proibido.

**Parágrafo único** - Observados os índices urbanísticos previstos nesta Lei, e as disposições do Art.15, excetuam - se do disposto no caput deste artigo:

- I - A realização de obras essenciais a segurança e higiene das edificações ou de obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho ou destinadas a lazer, recreação e serviços vinculados à atividade existente;
- II - Em instalações hoteleiras já implantadas a ampliação da área vinculada à atividade poderá ser permitida desde que o total de quartos no empreendimento não ultrapasse o número de 12 (doze) unidades.

**Art. 15** – Os projetos de construção, reforma e/ou ampliação deverão incluir solução para o esgotamento sanitário inclusive o tratamento dos efluentes conforme norma técnica vigente.

## **Capítulo II Da Ocupação do Solo**

**Art. 16** – A ocupação do solo se dará segundo os dispositivos de controle urbanístico, visando assegurar racional distribuição da população, insolação, ventilação natural, proporção equilibrada entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos.

**Art.17** – Ficam instituídos e definidos os seguintes índices urbanísticos para edificação:

I – Quanto à localização das edificações no terreno de sua implantação:

- a) afastamento frontal – é a menor distância horizontal entre a edificação e a linha divisória do lote;
- b) afastamento lateral – é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno;
- c) afastamento de fundos – é a menor distância horizontal entre a edificação e a divisa dos fundos do terreno.

II – Quanto a intensidade e forma de ocupação pelas edificações:

- a) gabarito – define o número máximo de pavimentos permitidos para as edificações nas diferentes zonas de uso;
- b) altura máxima da edificação - define a distância entre o nível da implantação da construção e o ponto mais alto do último elemento construtivo;
- c) taxa de ocupação – é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem;
- d) coeficiente de aproveitamento – relação entre a área total edificada e a superfície do terreno, que definirá a área total da construção;
- e) taxa de permeabilidade – percentual expresso pela relação entre a área não pavimentada do lote e a área do lote.

III – Quanto ao parcelamento do solo:

a) área e testada mínima de lote – estabelece as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote.

IV - quanto ao gabarito:

b) Fica instituído o gabarito máximo de 2(dois) pavimentos, sendo que para o 2º pavimento a área máxima construída deverá obedecer a um percentual relativo a área total de ocupação, conforme o Anexo II - Quadro de Usos Permitidos e Índices Urbanísticos.

**Art.18** – Para os efeitos desta Lei constitui-se ainda em dispositivos especiais de ocupação do solo, a guarda e estacionamento de veículos que se encontram estabelecidos no Anexo IV - Dimensionamento de Vagas de Estacionamento .

**Art.19** – A implantação das edificações atenderá as seguintes condições:

I - É facultada a soma dos afastamento laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta não exista abertura na edificação.

II - As áreas de afastamento de frente deverão ficar livres de qualquer construção, com exceção dos seguintes elementos construtivos:

a) piscinas, pérgulas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como, jardineiras, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais;

b) escadarias ou rampas de acesso;

c) guaritas e abrigos de portão.

**Art.20** - Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal.

**Art. 21** – Quando se tratar de reforma de edificações, construídas antes da vigência desta Lei, destinadas ao uso, comercial, serviço e institucional, e que implique no aumento de área vinculada à atividade será exigido número de vagas de estacionamento correspondente à área a ser acrescida.

**Art. 22** – A dimensão mínima das vagas destinadas ao estacionamento de veículos é de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que a disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

**Art. 23** – Fica determinado o gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos para todas as zonas de uso estabelecidas nesta Lei, excetuando - se apenas a Zona Natural.

**Art. 24** – No cálculo da projeção máxima de construção permitida no lote, não serão computados para efeito de verificação a taxa de ocupação:

- I – Pérgulas, toldos, passagens cobertas, beirais até 0,80m (oitenta centímetros) de balanço;
- II – Piscinas e quadras desportivas descobertas;
- III – Sacadas e floreiras em balanço, com projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 25** – Não serão consideradas para efeito da determinação do total da área construída as seguintes áreas da edificação:

- I – Áreas construídas em subsob;
- II – Áreas de sótão, em residências unifamiliares, desde que não haja elevação da cobertura;
- III – Áreas de sacadas, balcões e floreiras em balanço.

**Parágrafo único** – Considera-se como área construída apenas aquela que tenha cobertura.

### **Capítulo III**

#### **Do Parcelamento do Solo Urbano**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 26** – O parcelamento do solo urbano, na área urbana da Vila de Itaúnas rege-se por esta Lei, observadas as disposições da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 com as alterações previstas na Lei nº 9785 de 29 de janeiro de 1999 e da Lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1981.

**Art. 27-** O parcelamento do solo para fins urbanos, seja de natureza privada ou pública, somente será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

**Parágrafo único** - Para fins do disposto neste artigo considera-se:

- I – Loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes;
- II – Desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento modificação ou ampliação das vias existentes;

**Art. 28** – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei municipal.

**Art. 29** – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – Em áreas ambientalmente protegidas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V – Em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouros públicos;

**Art. 30** – A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa “ non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 31** – Os projetos de parcelamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei, salvo quando se tratar de regularização fundiária e no atendimento a programas habitacionais, previamente estabelecidos por lei municipal.

**Art. 32** – O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

**Art. 33** – Ficam instituídos os seguintes índices urbanísticos para parcelamento:

I – Área mínima

II – Testada mínima

## **Seção II**

### **Dos Requisitos Urbanísticos**

#### **Subseção I**

#### **Dos Loteamentos**

**Art. 34**– Todo projeto de loteamento e desmembramento do solo localizado na área urbana da Vila de Itaúnas será precedido de licença ambiental, exame e anuência prévia do Estado e da aprovação ao órgão competente do Município.

**Art. 35** – Os projetos de loteamento, devem atender aos seguintes requisitos:

- I – As áreas destinadas ao sistema de circulação a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 40% (quarenta por cento) da gleba a ser loteada, da qual 5% (cinco por cento) no mínimo, será destinada à implantação de equipamentos comunitários e 10% (dez por cento) no mínimo, às áreas verdes destinadas a espaços livres de uso público;
- II – As áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados no Anexo II - Quadro de Usos Permitidos e Índices Urbanísticos;
- III – As vias do loteamento devem articular-se com a malha viária municipal e harmonizar-se com a topografia local;
- IV – Implantação, no mínimo, dos seguintes equipamentos urbanos:
  - a) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;
  - b) rede de escoamento de águas pluviais;
  - c) sistema de abastecimento de água potável.

**Art. 36** – As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, deverão estar situados em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização;

**Parágrafo único:** Para os efeitos deste artigo, são considerados:

- I – Equipamentos comunitários, os equipamentos públicos destinados a educação, cultura, saúde e lazer.
- II – Espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças e quadras esportivas.

**Art. 37** – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos e das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de, no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 38**– A Prefeitura poderá exigir, em cada loteamento ou desmembramento, uma reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo Único** – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 39** – O comprimento da quadra não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00 m (cem metros).

**Art. 40** – Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se

com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

**Art. 41** – As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se dotadas de praças de retorno, com raio igual ou superior à largura da caixa de rua.

## **Subseção II**

### **Dos Desmembramentos**

**Art. 42** - Nos projetos de desmembramento a reserva de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 10% (dez por cento) de áreas livres de uso público;
- b) 5% (cinco por cento) de áreas para equipamentos comunitários.

**Art. 43** - Aplicam-se ao desmembramento as demais disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

**Art. 44** – Toda a área resultante de desmembramento deve ter testada para via pública oficial.

## **Capítulo IV**

### **Das Disposições para Aprovação de Projetos de Parcelamento**

**Art. 45** – A execução de qualquer loteamento e/ou desmembramento no município depende de prévia licença da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos, em virtude da divisão amigável ou judicial, efetuada em inventários, quando extinguir-se a comunhão ou qualquer outra razão.

**Art. 46** – Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal, em especial a, Lei 4.791 – Código Florestal e o Decreto n.º 24.643 Código de Águas.

## **Seção I**

### **Do Projeto de Loteamento**

**Art. 47** – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica, solicitando à Prefeitura Municipal e ao Estado as diretrizes para o parcelamento e uso do solo.

**§ 1º.** Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao setor competente da Prefeitura Municipal planta do imóvel na escala 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de 5 em 5,00m (cinco metros), acompanhada dos seguintes documentos:

- I - A declaração das concessionárias de serviço público de saneamento e energia elétrica quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- II - Planta da situação da gleba a ser indicada com base na Carta do Brasil, elaborada pela Fundação – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
- III – As divisas da gleba a ser loteada;
- IV – A localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas existentes;
- IV – A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - A localização de linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e de suas faixas de domínio.

**§ 2º.** A planta a que se refere o parágrafo primeiro, deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA.

**Art. 48** – O setor competente da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:

- I – As vias de circulação existentes e ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade, relacionados com o loteamento pretendido que deverão ser respeitadas;
- II – As faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas “non aedificandi”;
- III – A localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;
- IV – A(s) zona(s) de uso predominante, com indicação de usos compatíveis.

**§ 1º.** O prazo para cumprir o disposto neste artigo será de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da data da apresentação dos documentos relacionados no artigo 94, prorrogável se necessário por mais 15 (quinze) dias úteis.

**§ 2º.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano, após o qual o loteador deverá iniciar novo processo.

**Art. 49** – Após a indicação das diretrizes municipais a Prefeitura Municipal encaminhará o processo para fixação das diretrizes estaduais conforme estabelecem os artigos 38, 39 e 40 da Lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1981.

**Art.50** – Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado apresentará projeto instruído à Prefeitura Municipal, que efetuará o encaminhamento ao órgão estadual competente para expedição de Certificado de Exame e Anuência Prévia, acompanhado dos seguintes elementos:

**I** – Planta original do projeto em papel vegetal, ou uma cópia do original em vegetal copiativo, na escala de 1:1.000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, e mais 01 (uma ) cópia heliográfica, todas assinadas por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA – ES, registrado na Prefeitura, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

- a)** a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b)** as áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c)** o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f)** quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização;

**II** – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1.000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);

**III** – Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela Prefeitura, quando for o caso;

**IV** – Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;

**V** – Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

**VI** – Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, assim como o local de lançamento;

- VII** – Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- VIII** – Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, obedecendo as medidas, padrões e normas do órgão competente, quando for o caso;
- IX** – Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:
- a)** denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
  - b)** a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
  - c)** as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d)** a indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
  - e)** indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
  - f)** a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
  - g)** indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto a infra-estrutura e equipamentos urbanos.
- XI** – Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 02 (dois) anos, constando de:
- a)** localização das ruas e quadras;
  - b)** serviço de terraplanagem das vias de circulação;
  - c)** execução da pavimentação das vias de circulação;
  - d)** instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
  - e)** implantação das redes de escoamento de águas pluviais;
  - f)** a pavimentação das vias, quando for o caso;
  - g)** outras obrigações constantes dos projetos aprovados.
- XII** – Licença de localização expedida pelo órgão estadual de Meio Ambiente, quando for o caso.

**Art. 51** – Concedido a anuência prévia e cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o órgão competente municipal encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de Aprovação do loteamento.

**Art. 52** – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento e do desmembramento no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 53** – O Alvará de Licença para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Decreto de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

**§ 1º** - O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença;

**§ 2º** - O prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 54** – Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

**Parágrafo único:** O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Municipal, relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

**Art. 55** – Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento é sujeita a nova aprovação do Município, através de pedido de substituição de projeto.

**Parágrafo único** – Em se tratando de loteamento registrado no Registro Geral de Imóveis, o pedido de substituição de projeto deve ser acompanhado de documento hábil que comprove a anuência de todos os proprietários dos lotes, a menos que haja no título de aquisição regra explícita que diga respeito a esta anuência.

**Art. 56** – A edificação nos lotes depende da inscrição do parcelamento no Registro de Imóveis.

## **Seção II**

### **Do Projeto de Desmembramento**

**Art. 57** - Aplicam-se aos projetos de desmembramento as disposições previstas para o loteamento, dispensada, no entanto, a documentação prevista no Art. 50 ,com exceção da planta do projeto que deverá conter:

- a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- b) a indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) a indicação da divisão de lotes pretendida para a gleba.

## **Título IV**

### **Das Normas Construtivas**

#### **Capítulo I**

#### **Dos Requisitos Técnicos**

**Art. 58** – Toda e qualquer construção, reforma e demolição efetuada a qualquer título no território da área urbana de Vila de Itaúnas é regulada pelo Código de Obras do Município de Conceição da Barra, observadas as normas complementares estabelecidas nesta Lei.

**Art. 59** – As áreas utilizadas para camping deverão contemplar serviços de infraestrutura com instalações, no mínimo, de banheiros privativos por sexo e de área de lavanderia.

**Art. 60** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos serão obrigados a manter um tapete de grama de largura mínima igual a 1,50m( um metro e cinquenta centímetros), não podendo pavimentar os passeios em frente aos lotes de sua propriedade.

**Art. 61-** Os muros deverão ser mistos, com alvenaria até a altura máxima de 0,50m, restante em alambrado de madeira, fio, grade entre outros, desde que permita uma boa ventilação e iluminação.

**Parágrafo Único-** Quando se tratar de terreno não edificado será exigido cerca viva ou de madeira.

**Art. 62** . Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

**Art. 63** - As fundações das edificações deverão ser executadas de forma a não prejudicar os imóveis vizinhos e totalmente situadas dentro do respectivo lote.

**Art. 64** – Na construção, reforma e ampliação de edificações na zona consolidada e zona de expansão urbana, não será permitida a utilização de materiais construtivos nos componentes externos da edificação, que venham a descaracterizar a tipologia predominante e o valor cultural do conjunto edificado da Vila.

**Parágrafo Único** – Para fins desse artigo fica vedado a utilização de telhas de fibrocimento, esquadrias de alumínio, pvc e similares.

## Seção I

### Das Fachadas , Marquises e Coberturas

**Art. 65** - A construção de marquise nas testadas das edificações construídas no alinhamento, não poderão exceder a largura máxima de 1,00m ( um metro ).

**Art. 66** - Nenhum de seus elementos, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 2,50m ( dois metros e cinqüenta centímetros ) acima do passeio público.

**Art. 67** - As águas pluviais provenientes das coberturas e marquises serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o escoamento sobre lotes vizinhos ou logradouros.

## Seção II

### Dos Compartimentos

**Art. 68** - Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como, das instalações e equipamentos.

**Art. 69** - Os compartimentos deverão atender aos requisitos mínimos, quanto ao dimensionamento, iluminação, ventilação e impermeabilidade, constantes em Anexo V e VI desta Lei.

## Seção III

### Áreas Livres de Iluminação e Ventilação

**Art. 70** - Todo compartimento da edificação deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

**Parágrafo Único** – O disposto neste artigo não se aplica a corredores e banheiros.

**Art. 71** - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa e a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) desta.

**Art. 72** - As reentrâncias destinadas a iluminação e ventilação deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para edificações de até 02 (dois) pavimentos.

**Parágrafo Único** – As aberturas para iluminação e ventilação, quando localizadas de frente uma para outra numa mesma unidade, deverão distar entre si no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

#### **Seção IV Os vãos de Passagens e as Portas**

**Art. 73** - Consideram-se espaços de circulação as escadas, rampas, os corredores e os vestíbulos que poderão ter os seguintes usos:

- I – Privativo – os que se destinam às unidades residenciais e a acesso aos compartimentos de uso secundário e eventual das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- II – Coletivo – os que se destinam ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

**Art. 74** - O dimensionamento das portas deverá obedecer à altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e vão livre maior ou igual a:

- I – 1,10m (um metro e dez centímetros) para porta principal do prédio;
- II – 0,80m (oitenta centímetros) para portas de entrada social e de serviço e de cozinhas das unidades autônomas;
- III – 0,70m (setenta centímetros) para portas de salas, gabinetes e dormitórios;
- IV – 0,60 (sessenta centímetros) para portas internas secundárias e portas de banheiros.

#### **Seção V Dos Jirais e dos Espaços de Circulação**

**Art. 75** - Só será permitida a construção de jirau em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

- I – Não prejudique as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e se sirva destas condições para iluminá-lo e ventilá-lo de acordo com este Código, considerando-se jirau como um compartimento da edificação;
- II – Ocupe área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;
- III - Tenha altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e altura mínima de 3,00m (três metros) o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído.

**Art. 76** - Não será permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisões de qualquer espécie.

**Art. 77** - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

- I - Privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- II - Coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

## **Seção VI**

### **Das Escadas e das Rampas**

**Art. 78** - De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário às unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos, nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).

**Art. 79** - Os degraus das escadas deverão estar dispostos de forma a assegurar passagem, com altura livre de 2,00m (dois metros) respeitando, ainda, as seguintes dimensões quanto a altura "h" do espelho e largura "b" do piso:

- I - Escada privativa restrita:  $h \leq 0,20\text{m}$  e  $b \geq 0,20\text{m}$ ;
- II - Escada privativa:  $h \leq 0,19\text{m}$  e  $b \geq 0,25\text{m}$ ;
- III - Escada coletiva:  $0,16\text{m} \leq h \leq 0,18\text{m}$  e b, dimensionada pela fórmula  $0,63\text{m} \leq (2h+b) \leq 0,64\text{m}$ .

**Parágrafo Único** - Quando em curva, a largura "b" do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância de:

- I - 0,35m (trinta e cinco centímetros) se privativa restrita;
- II - 0,50m (cinquenta centímetros) se privativa;
- III - 0,70m (setenta centímetros) se coletiva.

**Art. 80** - Os patamares intermediários serão obrigatórios sempre que:

- I - A escada vencer desnível superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) ;
- II - Houver mudança de direção em escada coletiva.

**Parágrafo único** - Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I - De 0,80m (oitenta centímetros), quando em escada privativa;
- II - De  $(2h+b) n + b$ , sendo “n” um número inteiro, quando em escada coletiva sem mudança de direção;
- III - Da largura da escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

**Art. 81** - As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,80m (oitenta centímetros) e 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, conforme as seguintes especificações:

- I - Apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,10m (um metro e dez centímetros);
- II - De ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,10m (um metro e dez centímetros);
- III - Intermediário quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

**Art. 82** – Para acesso de deficientes físicos as edificações de uso público deverão ser dotadas de rampa com inclinação máxima de 10% (dez por cento).

## Título VI

### Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras

#### Capítulo I

#### Da Fiscalização

**Art. 83** – A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

**Art. 84** – Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

- I – Verificar a obediência dos greides, larguras das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- II – Efetuar sempre que aprover as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

- III – Comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV – Realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de conclusão de obras;
- V – Adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI – Autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

## **Capítulo II**

### **Da Notificação e Vistoria**

**Art. 85–** Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

**Art. 86** – As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

**Parágrafo único.** O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

**Art. 87** – Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do seu conhecimento, dirigidos ao Secretário Municipal do setor municipal competente.

**Art. 88** – A Prefeitura determinará “ex-offício” ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d’água e canalização em geral, e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

**Art. 89** – As vistorias serão feitas por Comissão designada pelo Executivo municipal.

**Parágrafo Único** - A Comissão procederá as diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

## **Capítulo III**

### **Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 90** – O Plano de Ordenamento, terá vigência indeterminada, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente.

**Art. 91** – Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos, numerados de I a VI :

**I** – Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano – Vila de Itaúnas;

**II** – Anexo II – Quadro de Usos Permitidos e Índices Urbanísticos;

**III** – Anexo III – Listagem das Atividades de Uso Permitidas;

**IV** – Anexo IV – Dimensionamento de Vagas de Estacionamento;

**V** – Anexo V - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Residenciais;

**VI** – Anexo VI - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Comerciais e de Serviços;

**Art. 92** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## Anexo II - Quadro de Usos Permitidos e Índices Urbanísticos

Zonas	Usos Permitidos	Afastamentos Mínimos			Tx. de ocup. máxima	Coef. Aprov.	Taxa Perm.	Gabarito Máx.	Altura Máx.	Parcelamento	
		Frontal	Lateral (*) <sup>2</sup>	Fundos						Testada mín.	Área mín.
ZOC	Res. Unifamiliar Serviço local Comércio local Institucional local Ativ. Int. ambiental	Afast. Predom Face quadra (*) <sup>1</sup>	1,50m no caso de abertura para ventil.	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	20%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/ 2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZEU	Res. Unifamiliar Serv. Local Serv. Local. Especial Comércio Local Comércio Localiz. Esp. Institucional Local e de Localização Especial Institucional local e Loc. Especial Ativ. Int. ambiental	3,00m	1,50m no caso de abertura para ventilação	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	20%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZUE	Todas as atividades listadas na ZEU	OBEDECE OS ÍNDICES URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A ZONA DE EXPANSÃO URBANA ( ZEU)									
ZN	----	OBEDECE AS EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NO PLANO DE MANEJO									

(\*)<sup>1</sup> prevalece o afastamento predominante na face de quadra do respectivo imóvel, ou adota-se o afastamento de 3,00metros. Nos lotes de esquina o afastamento na testada de maior dimensão = 3,00metros.

(\*)<sup>2</sup> é facultada a soma dos afastamentos laterais em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação.

(\*)<sup>3</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida para o lote, excetuando-se desta hipótese a ampliação das construções já existentes que não observam a taxa de ocupação exigida no Anexo II.

## Anexo II - Quadro de Usos Permitidos e Índices Urbanísticos

Zonas	Usos Permitidos	Afastamentos Mínimos			Tx. de ocup. máxima	Coef. Aprov.	Taxa Perm.	Gabarito Máx.	Altura Máx.	Parcelamento	
		Frontal	Lateral (*) <sup>2</sup>	Fundos						Testada mín.	Área mín.
ZOC	Res. Unifamiliar Serviço local Comércio local Institucional local Ativ. Int. ambiental	Afast. Predom Face quadra (*) <sup>1</sup>	1,50m no caso de abertura para ventil.	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	20%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/ 2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZEU	Res. Unifamiliar Serv. Local Serv. Local. Especial Comércio Local Comércio Localiz. Esp. Institucional Local e de Localização Especial Institucional local e Loc. Especial Ativ. Int. ambiental	3,00m	1,50m no caso de abertura para ventilação	1,50m	30% (*) <sup>3</sup>	0,45	20%	2 pavimentos	P/1 pav <sup>to</sup> = 7,80m P/2 pav <sup>to</sup> = 5,00m	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
ZN	-----	OBEDECE AS EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NO PLANO DE MANEJO									

(\*)<sup>1</sup> prevalece o afastamento predominante na face de quadra do respectivo imóvel, ou adota-se o afastamento de 3,00metros. Nos lotes de esquina o afastamento na testada de maior dimensão = 3,00metros.

(\*)<sup>2</sup> é facultada a soma dos afastamentos laterais em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação.

(\*)<sup>3</sup> o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 50% da área total de ocupação permitida para o lote, excetuando-se desta hipótese a ampliação das construções já existentes que não observam a taxa de ocupação exigida no Anexo II.

## **Anexo III - Listagem das Atividades de Uso Permitidos**

### **Comércio de Âmbito Local :**

Mercarias  
 Padarias  
 Quitandas  
 Açougues  
 Farmácias, drogarias e perfumarias  
 Papelarias, livrarias, jornais e revistas  
 Butiques, ateliês, galerias de arte  
 Bares, restaurantes, pizzarias  
 Sorveterias, lanchonetes, docerias  
 Joalheria, brinquedos e artigos fotográficos  
 Artigos de armarinho, bijuteria  
 Bicicletas, inclusive peças e acessórios  
 Floriculturas, plantas e vasos ornamentais  
 Discos , fitas e congêneres

### **Comércio de Localização Especial :**

Comércio de produtos alimentícios  
 Artigos de uso pessoal (roupas, calçados)  
 Artigos de uso doméstico  
 Peixarias, mercados  
 Casas de ferragens e material construção

### **Serviço de Âmbito Local :**

Albergue  
 Barbeiro  
 Salão de beleza  
 Alfaiate, costureira  
 Sapateiro, consultórios médicos e odontológicos  
 Academia de ginástica  
 Chaveiro  
 Relojoaria  
 Posto de telefonia, correios e telégrafos  
 Manufaturas e artesanato  
 Agência de passagens/ turismo , central de reservas  
 Escritórios de profissionais liberais  
 Outras atividades exercidas individualmente na própria residência.  
 Casa lotérica  
 Locadora de fita de vídeo cassete , vídeo games e similares  
 Conserto de eletrodoméstico  
 Imobiliária

### **Serviço de Localização Especial :**

Laboratório  
 Consertos de eletrodoméstico  
 Casas lotéricas  
 Oficinas mecânicas e borracharias  
 Marcenaria, serralheria  
 Camping  
 Clínica veterinária  
 Unidade de Saúde

### **Institucional de Âmbito Local**

Associações comerciais e de serviços  
 Associações comunitárias  
 Posto policial  
 Ensino seriado formal - Escolas infantis – creches  
 Ensino seriado informal – curso livre – curso de informática  
 Posto de saúde , entidades representativas ( PEI – SAPI )  
 Igrejas  
 Áreas de recreação e praças  
 Posto de atendimento bancário

### **Institucional de Localização Especial**

Instalações esportivas- praças de esportes  
 Clubes recreativos  
 Bibliotecas  
 Ensino Seriado Formal - Escolas de 1º e 2º grau

### **Atividades de Interesse Ambiental**

Viveiro de mudas

### **Anexo IV – Dimensionamento de Vagas de Estacionamento**

<b>Usos</b>	<b>Tipos</b>	<b>Condições</b>	<b>Nº de Vagas</b>
Residencial	Unifamiliar	Por unidade residencial	1 vaga
Comercio e serviços	Comércio varejista, e restaurante	P/ cada 50 m <sup>2</sup> de área construída	1 vaga
Clubes e centro de eventos	-	P/cada 50m <sup>2</sup> de área construída coberta	1 vaga
Camping	-	10% da área de camping deverá ser destinada a estacionamento de veículos	-

### Anexo V - Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos – Edificações Residenciais

Requisitos Mínimos	Compartimentos									
	Hall Vestíbulo	Sala / copa	Cozinha	Quarto	Banho Social	Área de serviço	Quarto Serviço	Depósito Serviço	Banho Serviço	Garagem
Menor dimensão	0,60	2,50	1,50	2,50	1,20	1,00	2,00	1,60	0,80	2,50
Área mínima	1,00	10,00	4,50	9,00	3,00	2,00	5,00	3,20	1,80	11,25
Ilum. E Vent. Mínima	-	1/6	1/8	1/6	1/8	1/8	1/6	1/8	1/8	1/20
Pé-direito Mínimo	2,40	2,70	2,40	2,70	2,40	2,40	2,70	2,70	2,40	2,30
Profundidade Máxima	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito
Revestimento Parede	-	-	Imper. Até 1,50m	-	Imper. Até 1,50m	Imper. Até 1,50m	-	-	Imper. Até 1,50m	-
Revestimento Piso	-	-	Impermeável	-	Impermeável	Impermeável	-	-	Impermeável	Impermeável
Observações	*5	-	*6 e 6.1	-	*7	-	-	-	-	*8

**\*OBSERVAÇÕES:**

- 1- O requisito iluminação e ventilação mínima refere-se a relação entre a área da respectiva abertura e a área do piso.
- 2- Todas as dimensões são expressas em metros e as áreas em metros quadrados
- 3- Se as aberturas de iluminação/ventilação derem para varandas ou áreas de serviço (áreas cobertas), com profundidade superior a 1,00m (um metro) os percentuais de iluminação/ventilação passarão de 1/6 para 1/4 e 1/8 para 1/6 da área do piso.
- 4- A profundidade máxima de área coberta para iluminação/ventilação será de 3,00m (três metros) e o comprimento total, medido perpendicularmente ao vão, não deverá exceder a três vezes o pé-direito do respectivo comprimento.
- 5- É tolerada a iluminação e ventilação zenital.
- 6- A copa e cozinha deverão comunicar-se entre si.
- 6.1- É tolerada iluminação e ventilação através da área de serviço, desde que esta não exceda a 3,00m (três metros) de profundidade.
- 7- Não poderá comunicar-se diretamente com cozinhas, copas ou salas de refeições.
- 8- A vaga mínima de garagem, para automóveis e utilitários deverá Ter comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e largura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros)
- 9- Estes parâmetros poderão ser alterados quando se tratar de casas populares, sendo assim permitidos: sala e copa 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) , cozinha 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) , quarto 7,00 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e banho social 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

## Anexo VI – Quadro de Requisitos Mínimos dos Compartimentos de Edificações Comerciais e de Serviços

Requisitos mínimos	Compartimentos						
	Ante-Sala	Sala	Sanitário	Cozinha	Loja	Sobreloja	Garagem
a) menor dimensão	1,80	2,40	0,90	0,90	3,00	3,00	2,50
b) área mínima	4,00	10,00	1,50	1,50	15,00	-	11,25
c) iluminação e ventilação mínima	-	1/6	-	-	1/8	1/8	1/20
d) pé direito mínimo	2,70	2,70	2,40	2,40	3,00	2,40	2,30
e) profundidade máxima	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	3xPé-direito	-
f) revestimento parede	-	-	Imper. até 1,50m	Imper. até 1,50m	-	-	-
g) revestimento piso	-	-	Impermeável	Impermeável	-	-	-
OBSERVAÇÕES		-	*3	-	*4	-	-

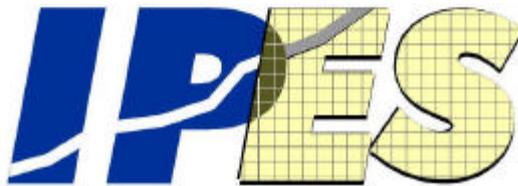
### OBSERVAÇÕES:

- 1- O requisito iluminação e ventilação mínima refere-se à relação entre a área da respectiva abertura e a área do piso.
- 2- Todas as dimensões são expressas em metros e as áreas em metros quadrados.
- 3- Toda unidade Comercial poderá possuir sanitários, conforme o disposto nesta lei.
- 4- Quando houver previsão de jirau no interior da loja, o pé- direito mínimo será de 4,70m ( quatro metros e setenta centímetros )
- 5- A vaga mínima de garagem para automóveis e utilitários deverá ter comprimento de 4,50m ( quatro metros e cinquenta centímetros ) e largura de 2,30m ( dois metros e trinta centímetros ); para caminhões até 6 ( seis ) toneladas, a vaga mínima é de 11,00m ( onze metros ) de comprimento e de 3,50m ( três metros e cinquenta centímetros ) de largura; e para ônibus, a vaga mínima é de 13,00m ( treze metros ) de comprimento e de 3,20m ( três metros e vinte centímetros ) de largura.



*Governo da Gente*

SECRETARIA DE ESTADO  
DO PLANEJAMENTO



INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO  
DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES

---

Tel/Fax: (0xx27) 324.3888  
<http://www.ipes.es.gov.br>  
e-mail: [gprm@ipes.es.gov.br](mailto:gprm@ipes.es.gov.br)

Av. João Batista Parra, 465  
Enseadado Suá - Vitória - ES  
Cep: 29050-330

---