

IJ00981
Ex.1



Governo da Gente

SECRETARIA DE ESTADO
DO PLANEJAMENTO

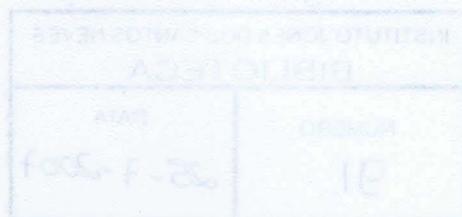


INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO
DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES

Diretrizes Urbanísticas para Elaboração do Plano de Ordenamento da Vila de Itaúnas



IJ00981
91/2007
Ex.1



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

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

Vitória/2001

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

GERENCIA 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 - Eng Civil

ARTE GRÁFICA
Eugênio Herkenhof

SUMÁRIO

DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PLANO DE ORDENAMENTO URBANO.....	4
1. QUANTO A ÁREA DE EXPANSÃO URBANA	4
2. ZONEAMENTO URBANO DA VILA	5
3. O CONTROLE (PARÂMETROS URBANÍSTICOS)	5
4. AS ATIVIDADES DEFINIDAS (CATEGORIAS DE USO)	6
5. PARCELAMENTO DO SOLO.....	9
6. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES	10
7. SISTEMA VIÁRIO E ESTACIONAMENTO	12

DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PLANO DE ORDENAMENTO URBANO

As diretrizes de ordenamento serão atribuídas a área urbana da Vila de Itaúnas, cujos limites contemplam: o núcleo urbano da Vila e a área de expansão urbana. O entorno delimitado pelo Parque Estadual de Itaúnas, Dunas e Mar.

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

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

Parâmetros Urbanísticos:

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

1. QUANTO A ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

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

A área a 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 ser esta a área 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 360,00m². Quanto ao restante da área deverá ser atribuído o parcelamento com lotes de 800,00 m², prevendo 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.

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 em anexo):

- **Zona de Ocupação Consolidada**, compreendendo o núcleo urbano da Vila até os limites com o Rio Itaúnas. Caracteriza-se pela 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 atender prioritariamente, como reserva de área, para loteamento de interesse social, de uso estritamente residencial.
- **Zona Natural**, caracteriza-se como as áreas cuja a 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.

3. O CONTROLE (PARÂMETROS URBANÍSTICOS)

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

lote mínimo = 360,00m²

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 = 360,00m²

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 demais loteamentos :

Lote mínimo = 800,00 m²

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.

4. AS ATIVIDADES DEFINIDAS (CATEGORIAS DE USO)

Com intuito de preservar o caráter peculiar de uma “Vila de Pescadores”, pautado 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 fotóticas
 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 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.

Serviço de Bairro:

laboratório

consertos de eletrodoméstico

casas lotéricas

escritórios de prof. 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 2º grau

Atividades 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, ressalvados 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.

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 m²;
- áreas públicas não poderá ser inferior 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 permitido a ocupação e a abertura de vias antes de 50,00 m, contados perpendicularmente a partir da linha preamar – médio de 33,00 m, considerado no Decreto Lei nº 9760/46;
- no loteamento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para a via ou logradouro público.

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, 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 deverão ser empregados materiais impermeáveis e resistentes 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:

A Iluminação, Ventilação e Dimensionamento

Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos, assim como atender 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 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 portas de banheiros.

As Escadas e Rampas

A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir a acessibilidade por pessoas portadoras de deficiências e atender às orientações que regulamentem total segurança.

Das Instalações Hidrosanitárias, Elétricas e de Gás

Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função 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 estas mantenham uma distância mínima de 15,00metros 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 deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

7. SISTEMA VIÁRIO E ESTACIONAMENTO

O sistema viário da Vila de Itaúnas obedece a um traçado próximo ao 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 entre si.

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

Não há qualquer tipo de pavimentação no viário existente, e a maioria das vias encontram-se encobertas por grama. A não existência de meio-fio, bem como demarcação de calçadas, faz com que as vias tenham traçados definidos pelo alinhamento das casas e pelas cercas e muros dos lotes.

Sabendo-se que existe um aumento significativo do volume de tráfego nas épocas de alta temporada, quando estaciona-se em qualquer lugar e prevendo-se um fluxo crescente de automóveis no interior da vila, propõem-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 seguindo 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 a utilização da área do Parque na entrada da Vila, como estacionamento de automóveis e ônibus de turismo, com serviço de jardineira ou similar para levar os passageiros até o local de hospedagem;

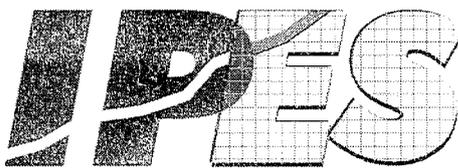
- o número de vagas de estacionamentos nas novas edificações deverá atender a seguinte tabela conforme o uso:

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



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

Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 2.524
Jesus de Nazareth - Vitória-ES
Cep. 29052-015
