



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



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**

PARTE I

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

PARTE I

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

PARTE II

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – 2ª VERSÃO	15
ALTERAÇÕES INCORPORADAS AO ANTEPROJETO DE LEI	15
RESPOSTAS ÀS REINVIDICAÇÕES COMUNITÁRIAS	17

ANEXOS

Anexo II - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos.....	21
Anexo III - Listagem das Atividades de Uso Permitidas.....	22
Institucional de Localização Especial	23

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 predominância 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 artesianos.

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	-

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

PARTE II

RELATÓRIO FINAL

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – 2ª VERSÃO

ALTERAÇÕES INCORPORADAS AO ANTEPROJETO DE LEI

Após participação junto a comunidade de Itaúnas e entidades representativas, no seminário realizado dia 23-03 –01, 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 a 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

Foi incorporada também a esta Lei os índices , Coeficiente de Aproveitamento e Altura Máxima da Edificação, entendendo-se como:

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 Indices Urbanísticos, incluído também neste relat.

- 4- As atividades de Uso diferem da listagem apresentada no relatório preliminar, ficando assim definidas:

Residencial;

Institucional;

Comercial e Serviços, estes devido suas características são considerados de âmbito local e de localização especial, assim definidos:

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.

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.

VER ANEXO III do Anteprojeto de Lei - Listagem das Atividades e Usos permitidas, incluído também neste relatório.

- 5- Quanto ao Parcelamento do Solo;

Não foi devidamente detalhada no relatório preliminar, estando contemplada no Capítulo III e IV do Anteprojeto de Lei.

- 6- Quanto as 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 como definidas no relatório preliminar

OBS.: Acompanha 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 porém observados os índices urbanísticos previstos na Lei. A ampliação contemplará até o limite máximo de 12 quartos, Ver ART. 13 parag. I e II do Anteprojeto de Lei.I

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 2 pavimentos. Adotou-se também a Altura Máxima da Edificação. Vide Anexo II da Lei .

5 - Área de Construção

Quanto a 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 100,00m². Dessa forma justifica-se a não inserção desta reivindicação baseada nas seguintes prerrogativas:

- a) Se aplicarmos um percentual de 40% sobre uma área de 360,00m², corresponderá a uma área de projeção de 144,00m². Estabelecendo-se mais 50% sobre esta área para o 2º pavimento, verifica-se uma área total de construção de **216,00m²** (144,00 + 72,00).

b) Um modelo habitacional que contemple :

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

Apresenta uma área total = 67,00m²:

Logo, **216,00m²** equivale a 3,2 casas de 67,00m², 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 ² = 120,00m ²
copa / cozinha =	14,50m ²
área de serviço =	2,00m ²
1 banho serviço =	1,80m ²
depósito =	3,20 m ²
1 quarto serviço =	5,00m ²
sala refeição =	20,00m ²
circulação =	16,65m ²
área total =	183,15m ²

Observa-se que mesmo atendendo a este programa de 10 quartos, esta área (183,15m²), ainda assim é inferior aos 216,00m², proposto com a taxa de 40% e 50% sobre esta para o 2º pavimento . Assim sendo, a aplicação deste percentual tecnicamente se contrapõe ao modelo desejado para a Vila, pautado nos fundamentos do Plano.

Face a estas prerrogativas, adotou-se a taxa de 30%, o que corresponde a 108,00m² de área de projeção, mais 50% sobre esta área para o 2º pavimento, totalizando uma área construída = 162,00 m²

Esta área corresponde ao modelo habitacional instalado na Vila, equivalendo inclusive a 2,4 residências de 67,00 m².

Não adotou-se índices diferenciados para o comércio, uma vez que este uso não deve ser incentivado, prevendo a manutenção de residências permanentes, de forma a não se produzir recorrente pressão por novos espaços residenciais. Baseado nesta premissa, verifica-se que a área de 162,00m² 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) Comércio necessários:

Foram incorporados ao Anteprojeto de Lei, apresentados no Anexo III - listagem de atividades e usos permitidas.

7.1) Necessidade de área para creche

A atividade creche está incluída na listagem de usos permitidas. 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 permitida 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 à camping ?

As áreas destinadas para camping deverão contemplar no mínimo serviços de infra- estrutura com instalações 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 residencial.

Na verdade esta sugestão indica a criação de 2 zonas diferenciadas. Uma comercial e outra residencial, na própria ZOC.

Muito embora o comércio se desenvolve 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: o predomínio do uso, o maior controle sobre o tráfego de veículos, carga e descarga de mercadorias, e mais precisamente o controle do impacto causado pela concentração dessas atividades. Não é o caso da Vila, 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 causem incômodo à vizinhança.

11) Quanto as medidas relativas ao estacionamento;

Visando minimizar os conflitos existentes entre o nº 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 tais como: horário de funcionamento, sistema de controle, mão de obra , projeto;
- 3- Adoção de 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 (*) ²	Fundos						Testada mín.	Área mín.
ZOC	Res. Unifamiliar Serviço local Comércio local Institucional local Ativ. Int. ambiental	Afast. Predom Face quadra (*) ¹	1,50m no caso de abertura para ventíl.	1,50m	30% (*) ³	0,45	10%	2 pavimentos	P/1 pav ^{to} = 7,80m P/ 2 pav ^{to} = 5,00m	12,00m	360,00m ²
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 ² (*) ⁴	0,25	10%	2 pavimentos	P/1 pav ^{to} = 7,80m P/2 pav ^{to} = 5,00m	20,00m 12,00m	800,00m ² 360,00m ² p/ loteamento interesse social
ZUE	Todas as atividades listadas na ZEU	OBEDECE OS ÍNDICES URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)									

(*)¹ 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.

(*)² 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.

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

(*)⁴ o 2º pavimento deverá ter área construída igual a 25% da área total de ocupação, quando se tratar de lotes de 800,00m².

Nos lotes de 360,00m² 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 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



Legenda:

	Limite Perímetro Urbano do Distrito de Itaúnas
	Zona de Ocupação Consolidada
	Zona de Expansão Urbana
	Zona de Urbanização Específica
	Zona Natural

Zoneamento Proposto

Plano de Ordenamento da Vila de Itaúnas

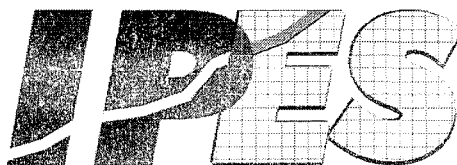
Data: Fevereiro / 2001





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
