



## **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL**

ARQUITETO HANSLEY RAMPINELI PEREIRA  
ARQUITETA PATRÍCIA DOS SANTOS MADEIRA

**FUNDÃO-ES**

2023

## **RESPONSÁVEIS TÉCNICOS**

### **COORDENAÇÃO**

Hansley Rampineli Pereira

Arquiteto Urbanista - CAU A110304-0

Patrícia dos Santos Madeira

Arquiteta Urbanista - CAU A27545-0

## **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

*Instituída pelo Decreto nº 591/2023 de 16 de junho de 2023*

### **Secretaria de Finanças e Planejamento**

Andrea Fregini Flores

Rayeverton Rampineli Aprigio

### **Secretaria Obras e Desenvolvimento Urbano**

Gabriel Rodrigues Rocha

Leonardo Catrique Gomes Representante

### **Secretaria de Meio Ambiente**

Claumir Costa Soares

### **Procuradoria Geral Municipal**

Gelson Antônio do Nascimento

### **Controladoria Geral Municipal**

Marcelo Ribeiro Freitas

### **Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social**

Camila Rocha dos Santos

# SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>2- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL DO MUNICÍPIO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. ZONEAMENTO URBANO, PARCELAMENTO DO SOLO E TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1.1 Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Análise Legal .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 ZONEAMENTO URBANO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.1 Zoneamento da Sede Urbana.....</b>	<b>8</b>
<b>Zona Residencial Consolidada.....</b>	<b>11</b>
<b>Zona Residencial de Expansão 1 .....</b>	<b>14</b>
<b>Zona Comercial Consolidada.....</b>	<b>17</b>
<b>Zona Comercial de Expansão .....</b>	<b>22</b>
<b>Zona Empresarial Logística.....</b>	<b>26</b>
<b>Zona Especial de Interesse Social 1 .....</b>	<b>28</b>
<b>Zona Especial de Interesse Social 4 .....</b>	<b>28</b>
<b>) Zona de Proteção Ambiental (ZAP/APP).....</b>	<b>31</b>
<b>) Zona de Proteção Paisagística – ZPP .....</b>	<b>31</b>
<b>2.2.2 Zoneamento de Timbuí .....</b>	<b>36</b>
<b>Zona Residencial Consolidada.....</b>	<b>38</b>
<b>Zona Residencial de Expansão 1 .....</b>	<b>40</b>
<b>Zona Comercial Consolidada – ZCC .....</b>	<b>43</b>
<b>Zona Comercial de Expansão – ZCE.....</b>	<b>44</b>
<b>Zona Empresarial Logística – ZEL.....</b>	<b>47</b>
<b>2.2.3 Zoneamento de Praia Grande .....</b>	<b>51</b>
<b>Zona Residencial Consolidada – ZRC .....</b>	<b>53</b>
<b>Zona Residencial de Expansão 1 – ZRE 1 .....</b>	<b>55</b>
<b>Zona Residencial de Expansão 2 – ZRE 2 .....</b>	<b>57</b>
<b>Zona Comercial Consolidada – ZCC e Zona Comercial de Expansão .....</b>	<b>60</b>
<b>Zona de Interesse Turístico – ZIT.....</b>	<b>63</b>
<b>Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1 e Zona Especial de Interesse Social 4 – ZEIS 4 .....</b>	<b>66</b>
<b>3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL .....</b>	<b>71</b>
<b>4 CONCLUSÃO: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL DO MUNICÍPIO ...</b>	<b>75</b>
<b>5 - REFERÊNCIAS .....</b>	<b>77</b>



## **APRESENTAÇÃO**

Este documento engloba a Análise Temática Integrada da revisão do Plano Diretor Municipal do Município de Fundão, nº 458 de 2007, e suas revisões, pela Lei 1.033 de 2015, no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo no Município. Está em plena conformidade com as exigências estabelecidas no Termo de Referência do Edital de Tomada de Preços, na modalidade Técnica e Preço número 06/2019, que versa sobre a contratação de empresa especializada para a revisão do Plano Diretor da cidade de Fundão-ES.

## **2- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL DO MUNICÍPIO**

A avaliação do uso e ocupação do solo tem como objetivo contextualizar o município de Fundão em sua escala municipal, identificando as interações e complementaridades entre a forma de ocupação do espaço, suas funções e características. Esse processo visa promover o desenvolvimento integrado e sustentável, levando em consideração sua interação com a área circundante. O planejamento da expansão das áreas urbanas requer a garantia das condições necessárias para uma ocupação adequada.

Portanto, neste capítulo, inicialmente, apresentamos a situação atual das áreas urbanas, tanto as ocupadas quanto as não ocupadas, com um foco especial na análise da ocupação urbana. Utilizamos dados provenientes de registros, imagens, mapas, fotografias e coleta de informações para analisar a situação do território municipal.

### **2.1. ZONEAMENTO URBANO, PARCELAMENTO DO SOLO E TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO**

Neste tópico, serão discutidas as questões fundamentais relacionadas à delimitação das zonas urbanas, subdivisão do solo e tipos de utilização do solo, com uma avaliação focada nas regulamentações atualmente em vigor nessas áreas.

#### **2.1.1 Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Análise Legal**

Conforme as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Brasileira de 2001, Artigo 39), o Plano Diretor deve abranger a totalidade do território municipal. Portanto, a abordagem do macrozoneamento, que envolve a subdivisão do território municipal em regiões com características semelhantes, abrangendo aspectos como espaço, economia, meio ambiente, cultura e infraestrutura, tem como finalidade promover mudanças nos padrões de

produção e utilização do solo, com o objetivo de favorecer o desenvolvimento sustentável (Município do Rio de Janeiro, 2009).

O Município de Fundão teve seu primeiro Plano Diretor Municipal elaborado em 2007 com alterações nos anos de 2013, 2015, 2020, 2021 e 2023. A lei não possui revisões e sim alterações em artigos pontuais ou acréscimos mínimos por toda a composição que a lei representa. Apesar do macrozoneamento representar um importante meio de planejamento das áreas do território da cidade, o mesmo não se encontra aplicado na legislação atual. Destaca-se que a cidade de Fundão possui 4 distritos com características distintas, percorrendo áreas com altas inclinações e alta altimetria em relação ao nível do mar, até a área litorânea com suas planícies.

## 2.2 ZONEAMENTO URBANO

Este item apresenta o detalhamento do zoneamento das áreas urbanas, legalmente constituídas (sede e seus distritos), quais sejam: zoneamento da sede, de Timbuí, Praia Grande, Irundi, Encruzo, Janguetá e Destacada.

### 2.2.1 Zoneamento da Sede Urbana

O Uso e Ocupação do Solo Urbano de Fundão foi definido inicialmente pela lei municipal nº458 de 27 de março de 2007, resultante do processo de elaboração do Plano Diretor Municipal em 2007. Atualmente a lei está em vigor através da Lei nº 1033 de 2015. Dentre as alterações estão as leis:

- 930 de 2013;
- 906 de 2013;
- 819 de 2013;
- 1033 de 2013;
- 1033 de 2015 (Lei Atual);
- 1250 de 2020.

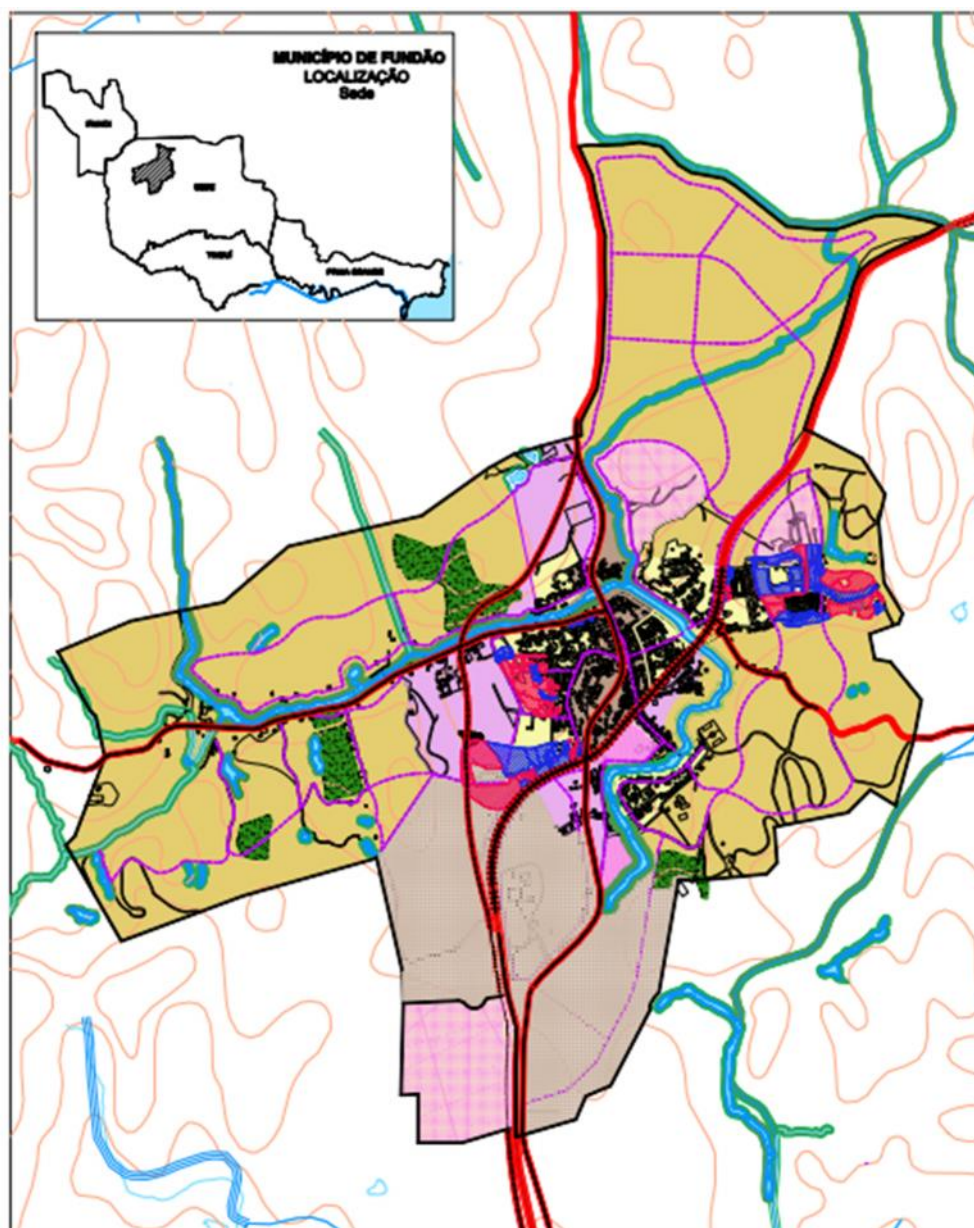


Merece destacar que em seu Art. 26, item VII, menciona que a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional com alto índice de oferta de trabalho são objetivos a serem alçados através da lei do plano diretor. Isto posto, verificam-se ausências na oferta de lote urbano na sede da cidade, mas é possível encontrar descentralização das fontes de emprego, mas, atualmente, o poder público é o maior empregador na sede do município.

O Zoneamento da Sede Urbana é estabelecido no Capítulo XIII do uso e ocupação do solo e descritas no Artigo 119 sendo:

- ) ZRC – Zona Residencial Consolidada;
- ) ZRE 1 – Zona Residencial de Expansão 1;
- ) ZRE 2 – Zona Residencial de Expansão 2;
- ) ZIT – Zona de Interesse Turístico;
- ) ZCC – Zona Comercial Consolidada;
- ) ZCE – Zona Comercial de Expansão;
- ) ZPA – Zona de Proteção Ambiental;
- ) ZEL – Zona Empresarial Logística;
- ) ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- ) ZRT – Zona Recreio Turístico.

FIGURA 1: ZONEAMENTO SEDE



### Zoneamento Urbanístico

-  ZRC - Zona Residencial Consolidada
-  ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão
-  ZCC - Zona Comercial Consolidada
-  ZCE - Zona Comercial de Expansão
-  ZEL - Zona Empresarial logística
-  ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
-  ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4
-  ÁREA DE RISCO - DESLIZAMENTO ALTO
-  ÁREA DE RISCO - DESLIZAMENTO MÉDIO

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

## Zona Residencial Consolidada

A **Zona Residencial Consolidada** ocorre na região central da sede da cidade sendo separada pela BR 101 e pela Zona Comercial Consolidada. Este zoneamento é aplicado às áreas centrais mais antigas da cidade de Fundão além de não disponibilizar vazios urbanos. Para esta zona é permitido altura de 3 pavimentos com coeficiente de aproveitamento igual a 1,2 para residências unifamiliar e comércio e serviço local. Neste zoneamento também é permitido residências multifamiliares e hotel e similares com coeficiente de aproveitamento igual a 2,80 e sem limite de gabarito. A área mínima de parcelamento do solo é de 300m<sup>2</sup> com testada mínima de 10m.

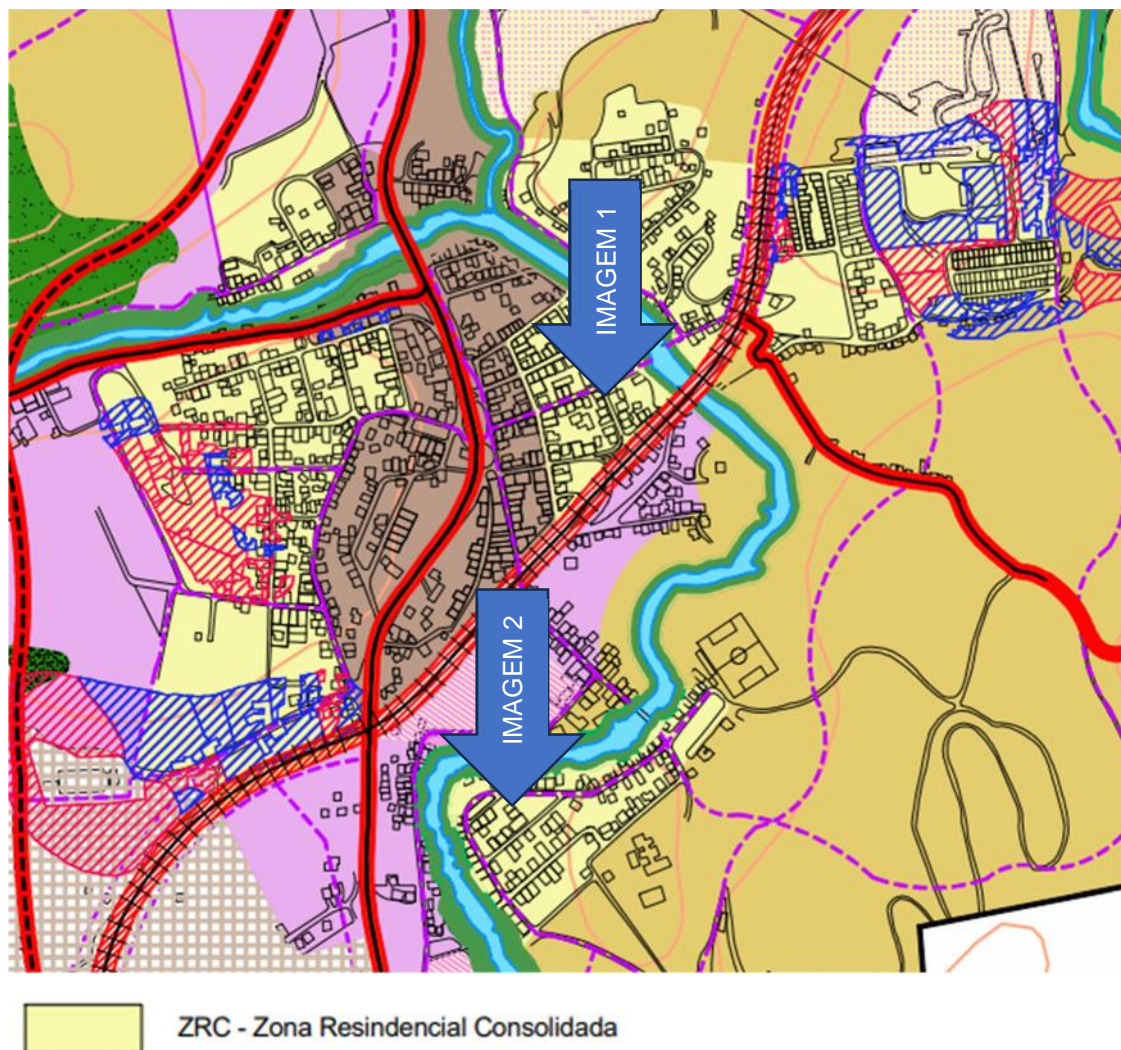
**FIGURA 2: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA**

ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA - ZRC										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁX.	T.O MÁX.	T.P MÍN.	AFASTAM. MÍN.	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.	ÁREA MÍNIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
Residencial Unifamiliar	Supermercado com área máx. de 500,00m2	1,2	60%	10%	V	3 Pav.	V	V	300,00	10,00
Comércio e serviço local					E		E			
					R		R			
Residencial Multifamiliar Misto					A		A			
Hotel, Apart-hotel, Pousadas e similares	2,80	50%			E	-	E	E		
					X	X				
					O		O	O		
					2		3	3		

C.A = Coeficiente de aproveitamento T.O = Taxa de ocupação T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:  
1 - No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 5.

**FIGURA 3: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA**

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 1: VISTA DA RUA LUISA GON PRATTI NA ZRC**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 2: VISTA DA RUA EURIPEDES DUARTE DO NASCIMENTO NA ZRC**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

## Zona Residencial de Expansão 1

A Zona Residencial de Expansão 1 se dá em toda envoltória já ocupada a partir das zonas consolidadas, comercial e residencial. Esta zona possui uma permissividade construtiva maior que a residencial consolidada, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 e gabarito de 3 pavimento. Grande parte deste zoneamento não possui capacidade de expansão, uma vez que, como descrito no relatório das áreas aptas e não aptas para a expansão urbana, os limitadores naturais como relevo, hidrografia e áreas de preservação existentes na sede da cidade, impedem a expansão urbana em grande parte do traçado deste zoneamento.

**FIGURA 4: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1**

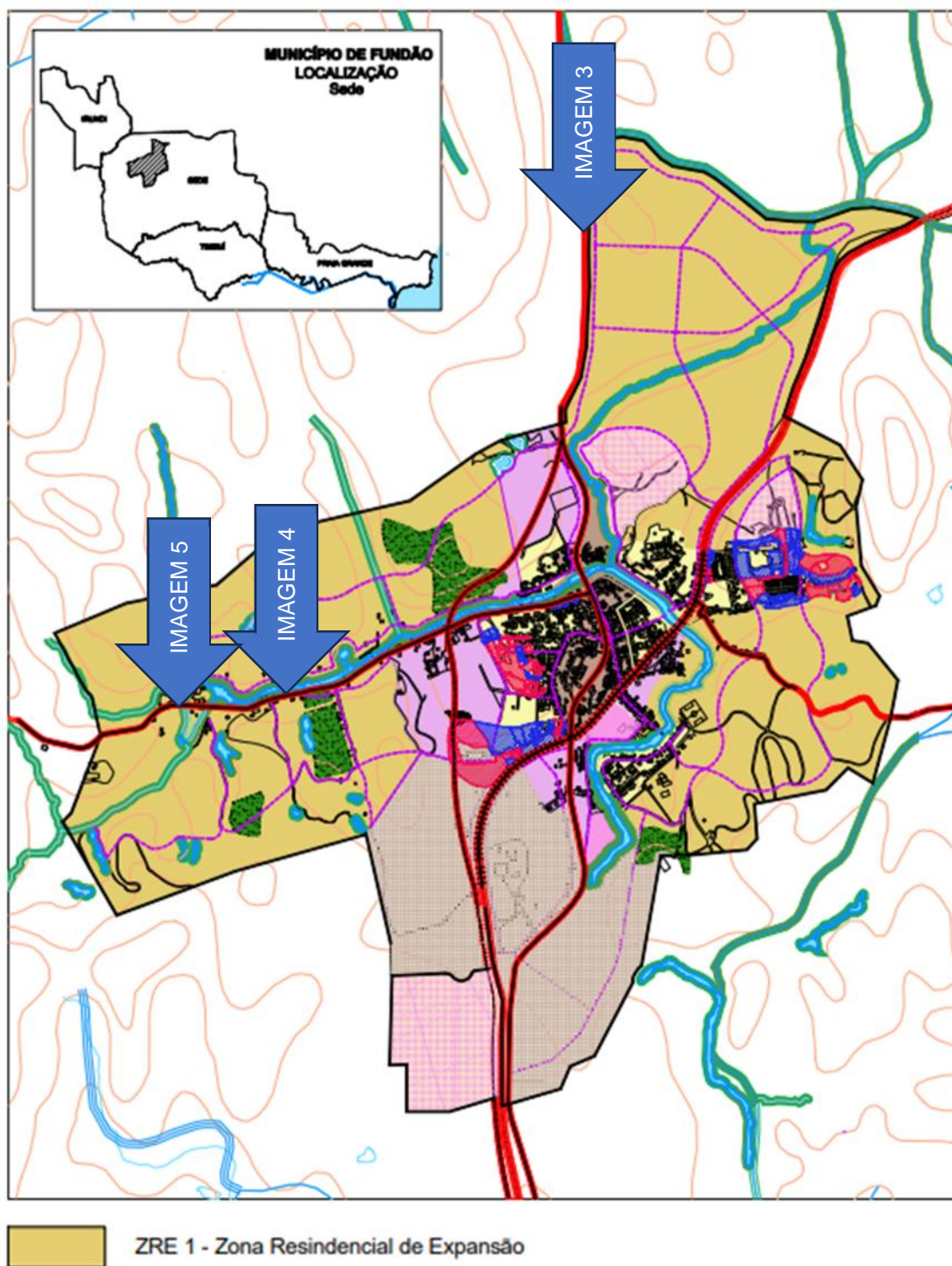
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA - ZRC										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁX.	T.O MÁX.	T.P MÍN.	AFASTAM. MÍN.	GABARITO	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.	ÁREA MÍNIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
Residencial Unifamiliar	Supermercado com área máx. de 500,00m2	1,2	60%	10%	V	3 Pav.	V	V	300,00	10,00
					E		E			
Comércio e serviço local					R		R			
Residencial Multifamiliar		2,80	50%		A	-	A	A		
Misto					E		E			
Hotel, Apart-hotel, Pousadas e similares					X		X			
					2		3	3		

C.A = Coeficiente de aproveitamento T.O = Taxa de ocupação T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:  
1 - No uso misto a atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 5.

FIGURA 5: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 3: VISTA DA BR 101 NA ZRE 1**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 4: VISTA DA ES 261 NA ZRE 1**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 5: VISTA DA ES 261 NA ZRE 1**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona Comercial Consolidada**

A Zona Comercial Consolidada está localizada na área central da cidade, em grande parte, ocupada por comércios e serviços que contribui para o desenvolvimento econômico da cidade. Este zoneamento permite a construção de residenciais unifamiliares e comércio e serviço local com o coeficiente de aproveitamento igual a 1,5 e uma taxa de ocupação máxima de 80% e um gabarito máximo de 3 pavimento. O parcelamento do solo mínimo é de 300m<sup>2</sup> e testada mínima de 12m. A região central da cidade de Fundão possui poucos vazios urbanos.

**FIGURA 6: ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA**

ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA - ZCC										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A	T.O	T.P	AFASTAM.	GABARITO	N.º VAGAS	ÁREA P/	ÁREA MINIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
		MÁX.	MÁX.	MÍN.	MÍN.	MÁX.	P/ ESTAC.	CARGA E DESC.		
Residencial Unifamiliar		1,50	80%	10%	V	3pav.	V	V	300,00	12,00
					E		E			
Comércio e serviço local					R		R			
Residencial Multifamiliar ou Misto		A	A							
		N	N							
Comércio e serviço de bairro, principal	Comércio e Serviço Especial	3,00	70%		X		X	X		
					O		O	O		
Indústria de Pequeno e Medio Porte					2		3	3		

C.A = Coeficiente de aproveitamento    T.O = Taxa de ocupação    T.P = Taxa de Permeabilidade

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 5.

**IMAGEM 6: VISTA DA RUA INTERVENTOR SANTOS NEVES NA ZCC**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 7: VISTA DA BR 101 NA ZCC**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 8: VISTA DA BR 101 NA ZCC**



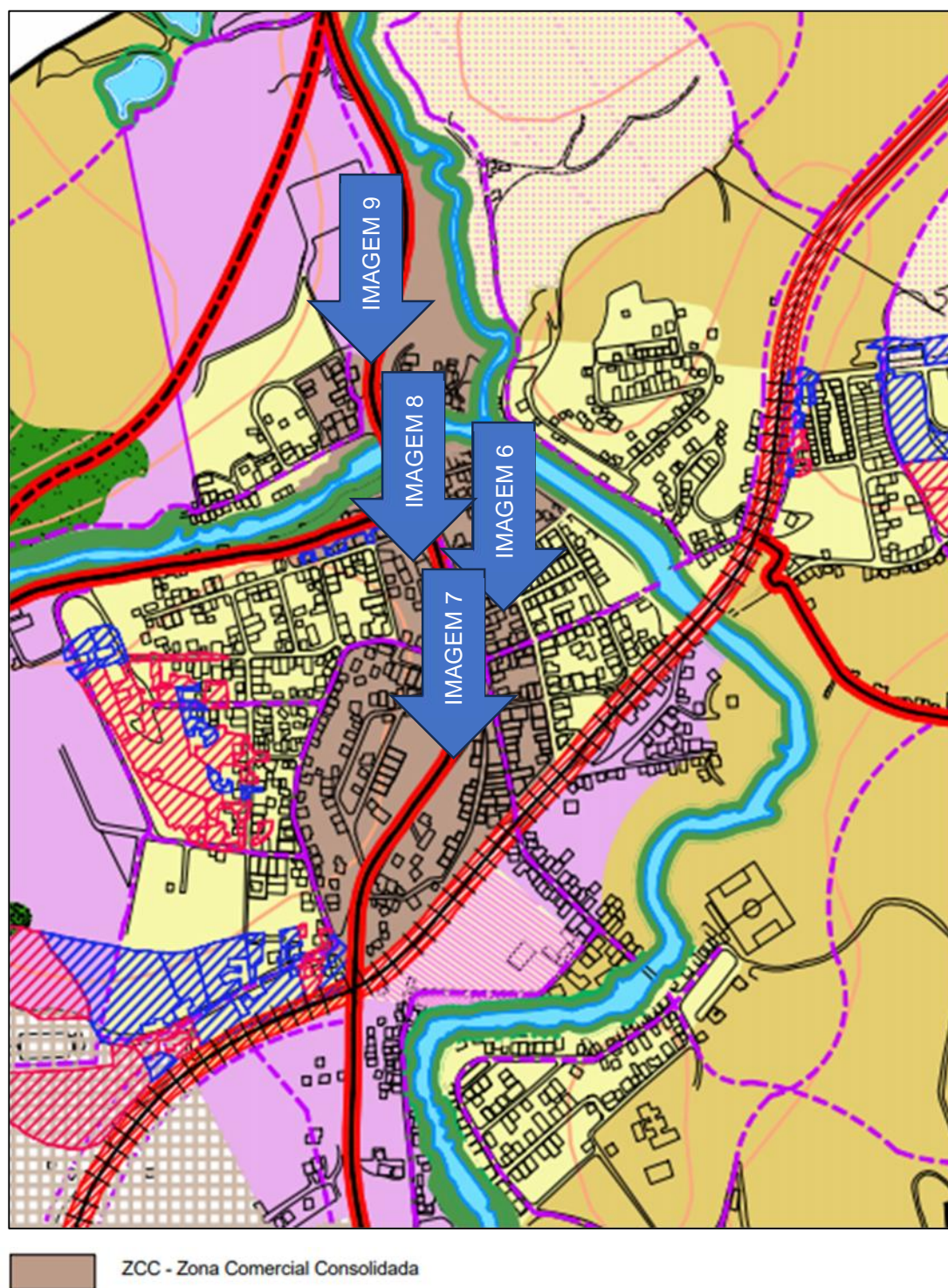
Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 9: VISTA DA BR 101 NA ZCC**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

FIGURA 7: ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

## Zona Comercial de Expansão

A Zona Comercial de Expansão encontra-se no entorno das zonas Comercial Consolidada e Residencial Consolidada como forma de expansão e descentralização da zona comercial consolidada. Esta zona permite construções residenciais, comércio e serviço local, indústria de pequeno porte, residencial multifamiliar e misto, comércio e serviço de bairro principal, os índices podem ser observados na figura abaixo.

**FIGURA 8: ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO**

ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO - ZCE										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A	T.O	T.P	AFASTAM.	GABARITO	N.º VAGAS	ÁREA P/ CARGA E DESC.	ÁREA MÍNIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
		MÁX.	MÁX.	MÍN.	MÍN.		P/ ESTAC.			
Residencial Unifamiliar		1,5	75%	10%	V	3 pav.	V	V	300,00	12,00
Comércio e serviço local					E		E	E		
Indústria de Pequeno porte					R		R	R		
Residencial Multifamiliar ou Misto	Comércio e Serviço Especial	2,40	65%		A		A	A		
Comércio e Serviço de Bairro e principal					N		N	N		
					E		E	E		
					X		X	X		
					O		O	O		
					2		3	3		

C.A = Coeficiente de aproveitamento T.O = Taxa de ocupação T.P = Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:  
1 - No uso misto a atividade não residencial, deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 5.



**IMAGEM 10: VISTA DA BR 101 PARA A ZCE**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 11: VISTA DA ES 261 PARA A ZCE**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

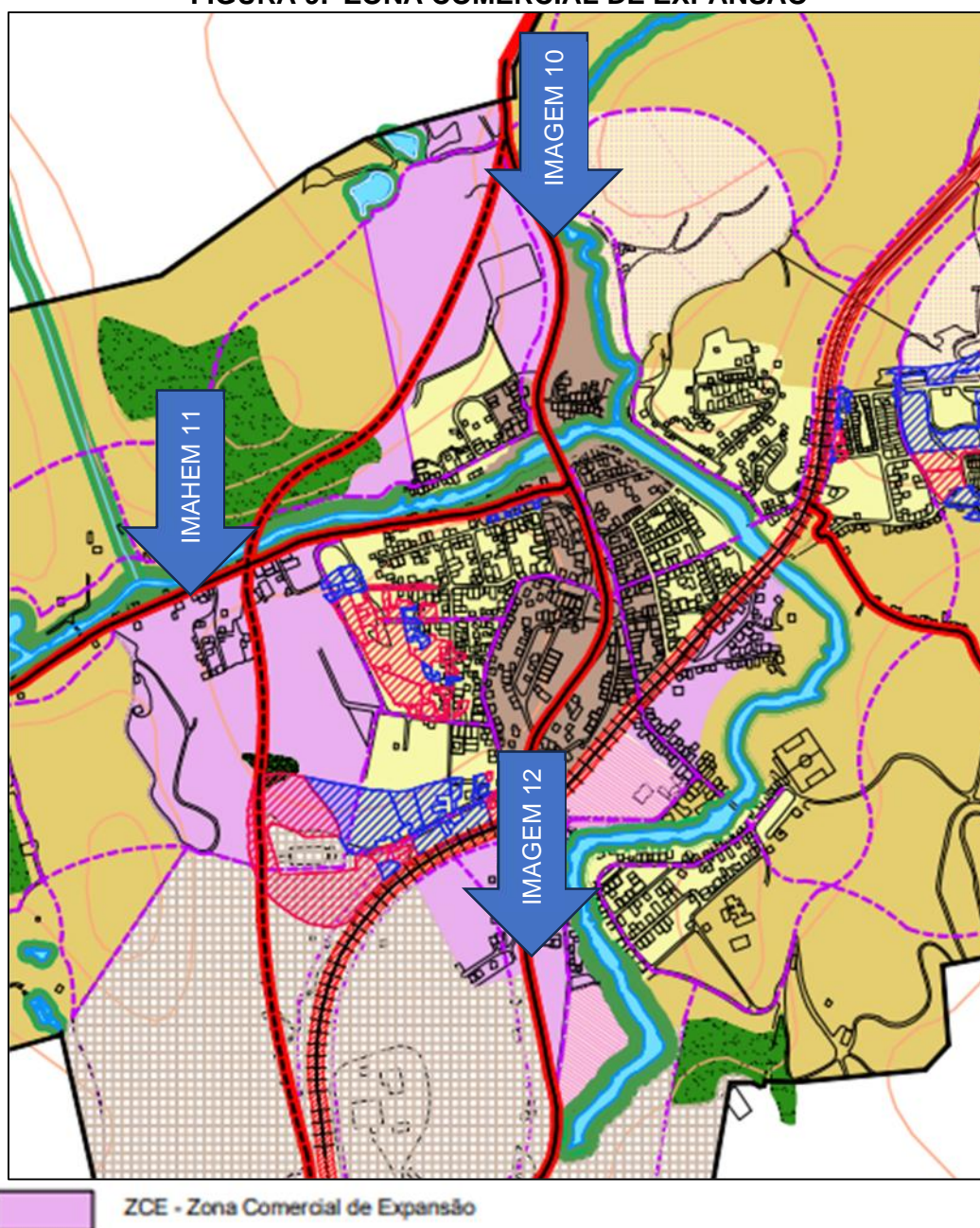
**IMAGEM 12: VISTA DA BR 101 PARA A ZCE**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



FIGURA 9: ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

## Zona Empresarial Logística

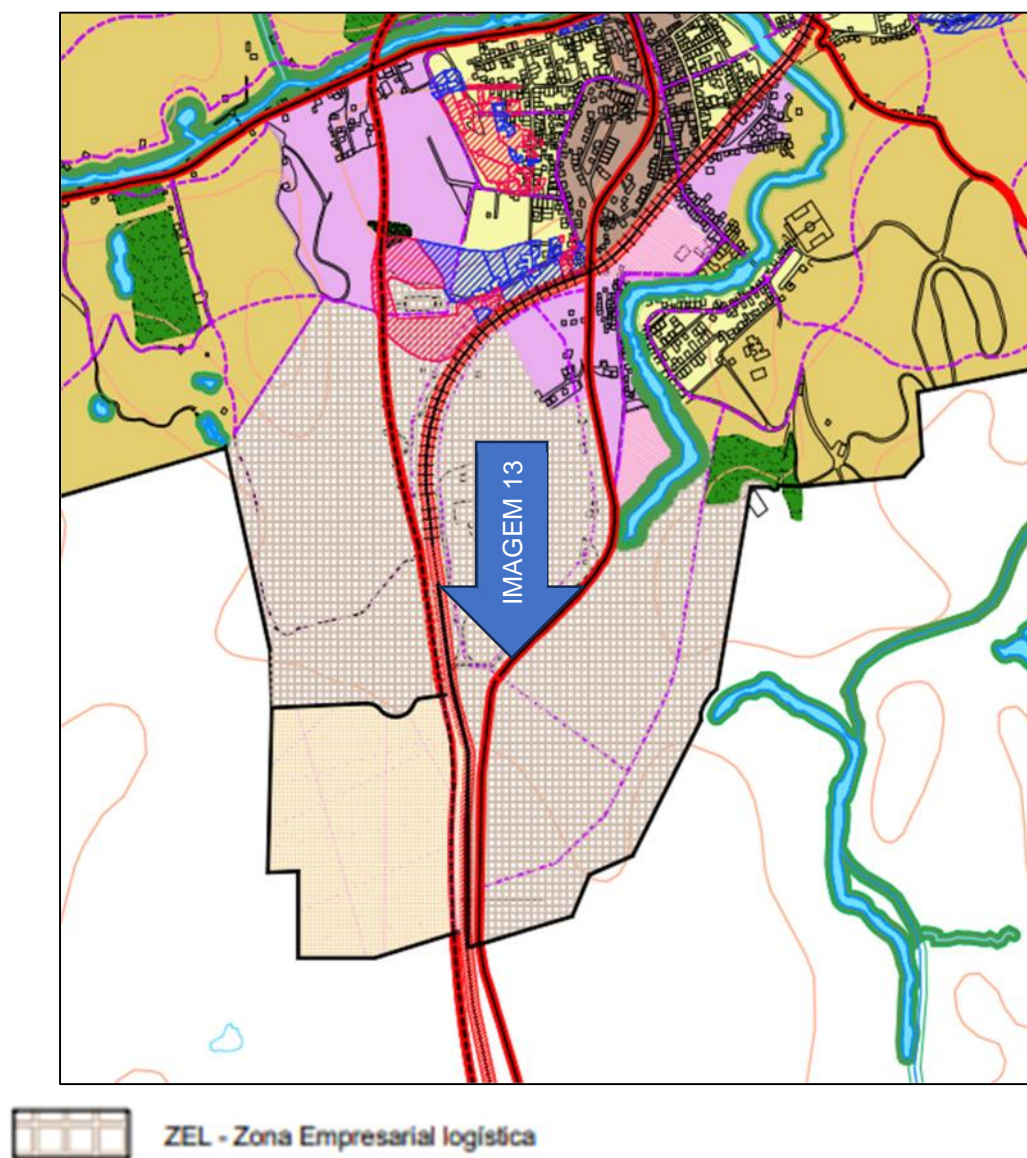
A Zona Empresarial Logística são áreas destinadas ao sul da sede municipal para instalação de industriais de pequeno, médio e grande porte. Esta localização é privilegiada por ser cortada pela BR 101 e pela ferrovia. Contudo, grande parte desta área possui altas inclinações, o que demanda grande investimento em instalações e infraestrutura. O coeficiente é único para esta zona é de 2,4, com parcelamento mínimo de 800m<sup>2</sup> conforme figura abaixo:

**FIGURA 10: ZONA EMPRESARIAL LOGÍSTICA - ZEL**

ZONA EMPRESARIAL LOGÍSTICA - ZEL										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁX.	T.O MÁX.	T.P MÍN.	AFASTAM. MÍN.	GABARITO MÁX .	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.	ÁREA MÍNIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
Indústria de Pequena Porte	Indústria Especial	2,4	60%	15%	A N E X O  2	-	V E R  A N E X O  3	V E R  A N E X O  3	800,00	20,00
Indústria de Médio Porte										
Indústria de Grande Porte										
Comércio e Serviço Local e de Bairro										
C.A = Coeficiente de aproveitamento T.O = Taxa de ocupação T.P = Taxa de Permeabilidade										
OBSERVAÇÕES:										

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 3.

FIGURA 11: ZONA EMPRESARIAL LOGÍSTICA - ZEL



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 13: VISTA DA BR 101 PARA A ZEL**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona Especial de Interesse Social 1**

A Zona Especial de Interesse Social 1 encontra-se instalada ao sul da sede do município em gleba não urbanizada. Ela está às margens da BR 101 e distante da região central do Município. O zoneamento permite a instalação de residenciais, condomínio multifamiliar, atividades comerciais e misto (residencial e comercial).

### **Zona Especial de Interesse Social 4**

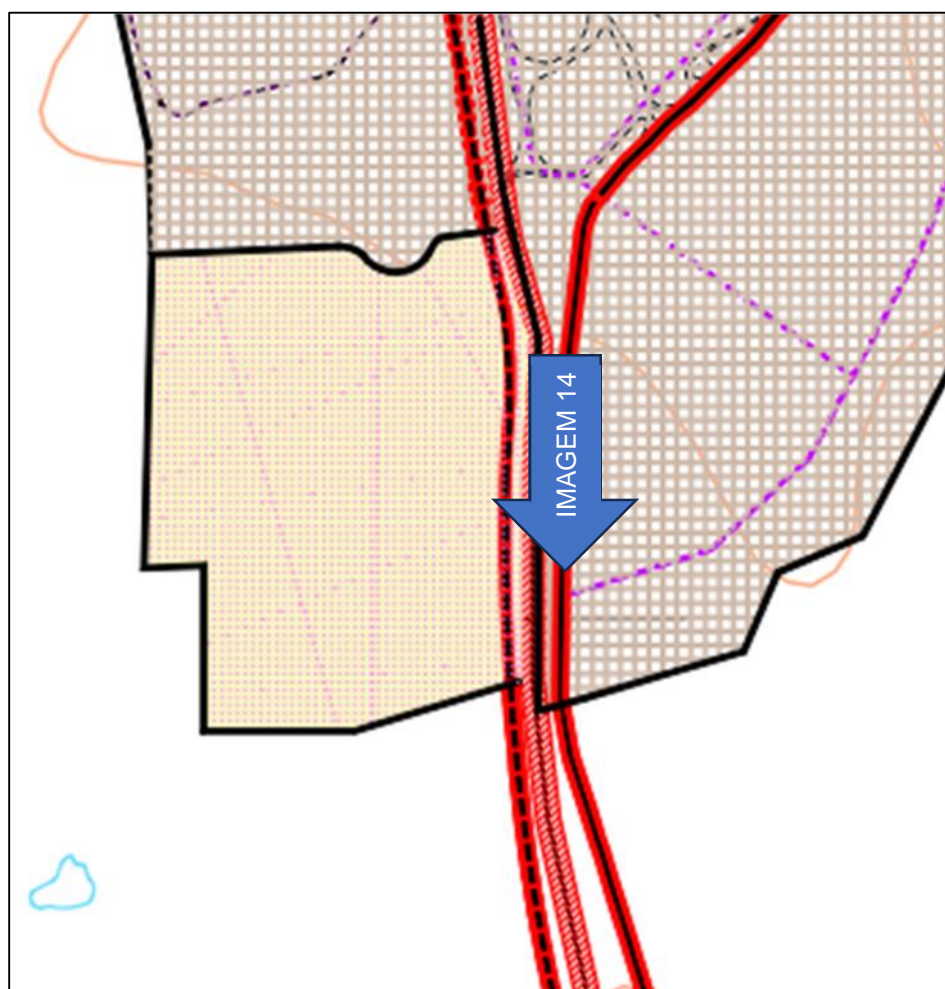
A Zona Especial de Interesse Social 4 encontra-se na região central da sede do Município. A localização nesta região favorece a regularização fundiária desta localidade, mas está próxima ao Rio Fundão. Os índices podem ser encontrados no anexo 5 da presente conforme figura abaixo:

FIGURA 12: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 E 4

ZONA ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS										
USOS		ÍNDICES							MODELO PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A MÁX.	T.O MÁX.	T.P MÍN.	AFASTAM. MÍN.	GABARITO MÁX.	N.º VAGAS P/ ESTAC.	ÁREA P/ CARGA E DESC.	ÁREA MÍNIMA DE LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA (M2)
Residencial Uni familiar Condomínio Multifamiliar		1,5	70%	10%	3,00m	-	*		125,00	5,00
Atividades Comerciais										
Misto (residencial e comercial)										
<b>C.A = Coeficiente de aproveitamento    T.O = Taxa de ocupação    T.P = Taxa de Permeabilidade</b> <b>OBSERVAÇÕES:</b> 1 - No uso misto a atividade não residencial, deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos. * Nas ZEIS pode-se usar afastamento frontal com vaga de garagem, inclusive cobertas.										

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 3.

FIGURA 13: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1



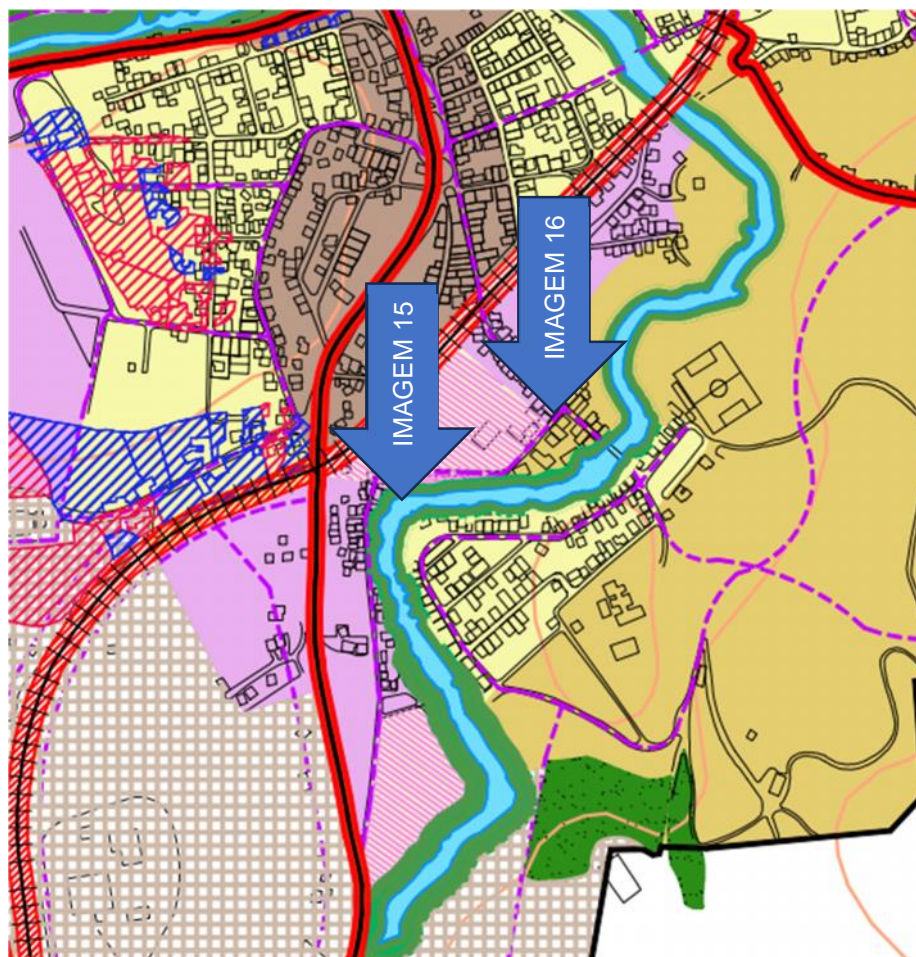
 ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 14: VISTA DA BR 101 PARA A ZEIS 1**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**FIGURA 14: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 4**

 ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 15: VISTA PARA A ZONA ZEIS 4 – ATUAL PARQUE DE EXPOSIÇÃO**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 16: VISTA DA BR 101 PARA A ZEIS 1**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

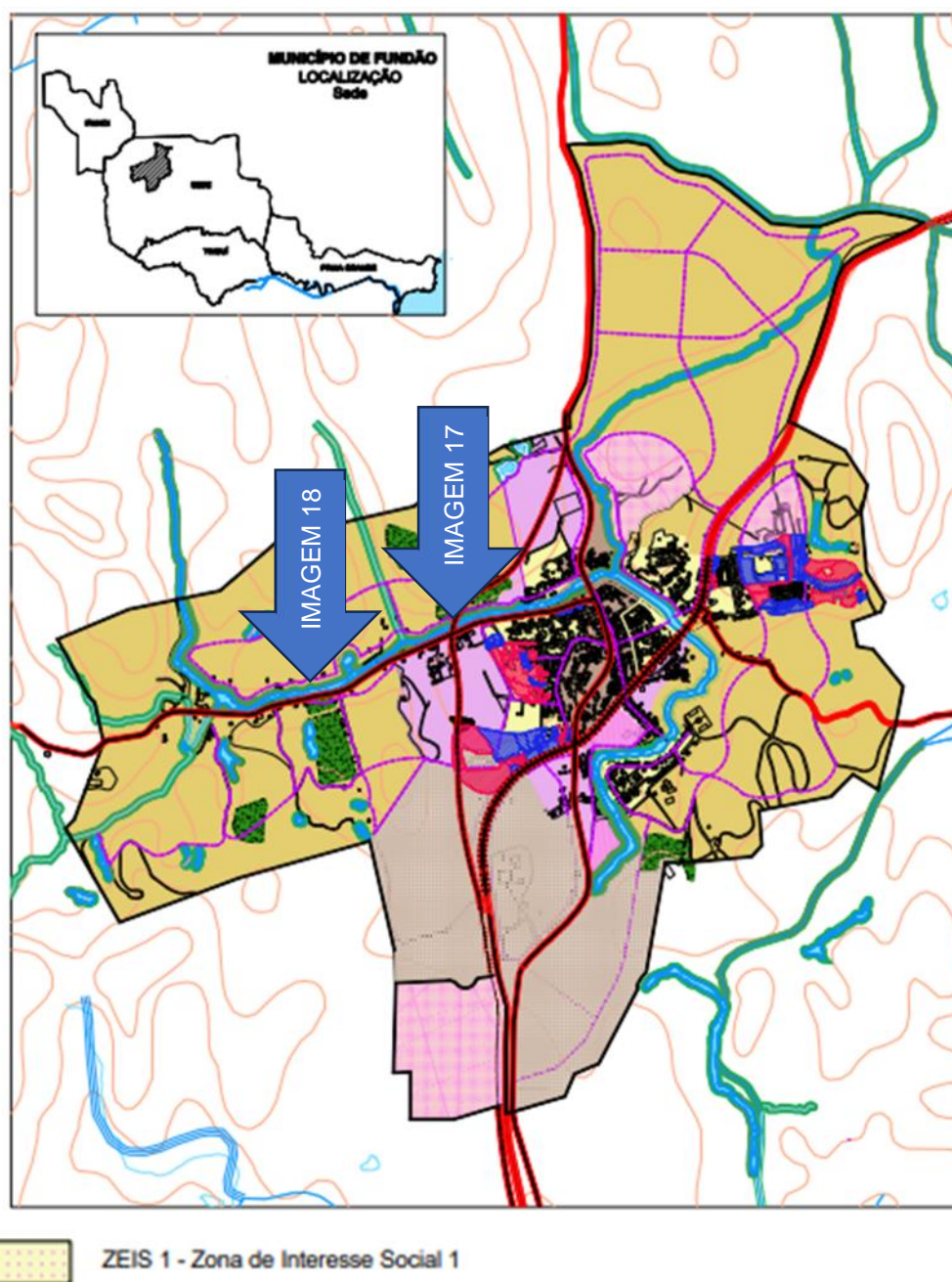
A Sede da cidade de fundão ainda conta com outras zonas especiais como:

- ) **Zona de Proteção Ambiental (ZAP/APP)**
- ) **Zona de Proteção Paisagística – ZPP**

Estas duas zonas compreendem a proteção ambiental e paisagística do município e estão mapeadas na legislação atual conforme pode-se perceber na figura a seguir:



FIGURA 15: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 17: VISTA DA ES 261 PARA A ZPP**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 18: VISTA DA ES 261 PARA ZPP**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 19: VISTA PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 19: VISTA PARA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

As **zonas de preservação Ambiental (APP)** são definidas no Artigo 234 da Lei municipal do plano Diretor sendo:

*Art. 234- Consideram-se áreas de preservação permanente aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, definidas nesta lei, com base no Código Florestal Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012.*

*Lei Plano Diretor Municipal de Fundão.*

Conforme o que é estabelecido nesta mesma lei em seu artigo 235:

*Art. 235- O município promoverá a proteção e conservação das florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente por força na Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 que instituiu o Código Florestal, situadas:*

*I - Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, em faixa marginal com largura mínima estabelecida naquele Código Florestal;*

*II - Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente em faixa marginal, cuja largura mínima;*

*III - Nas nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica, com faixa mínima de 50,00 m (cinquenta metros) e a partir de sua margem, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia de drenagem contribuinte;*

*IV - Nos topos de morros e montes;*

*V - Nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;*

*VI - Nas restingas em qualquer localização ou extensão, quando recoberta por vegetação com função fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;*

*VII - Nos manguezais em toda a sua extensão, incluindo a faixa mínima de 30,00 m (trinta metros) das áreas de apicum;*

*VIII - Nas dunas localizadas em terrenos quartzosos marinhos ao longo do cordão arenoso litorâneo;*

*IX - Em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;*

*X - Nos locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias;*

*XI - Nos locais de refúgio ou reprodução de fauna ameaçada de extinção e que constem de lista elaborada pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;*

*XII - Nas praias, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.*

*XIII - Nas áreas destinadas a formar faixas de proteção ao longo de rodovias, ferrovias e outros.*

*Lei Plano Diretor Municipal de Fundão*

### **2.2.2 Zoneamento de Timbuí**

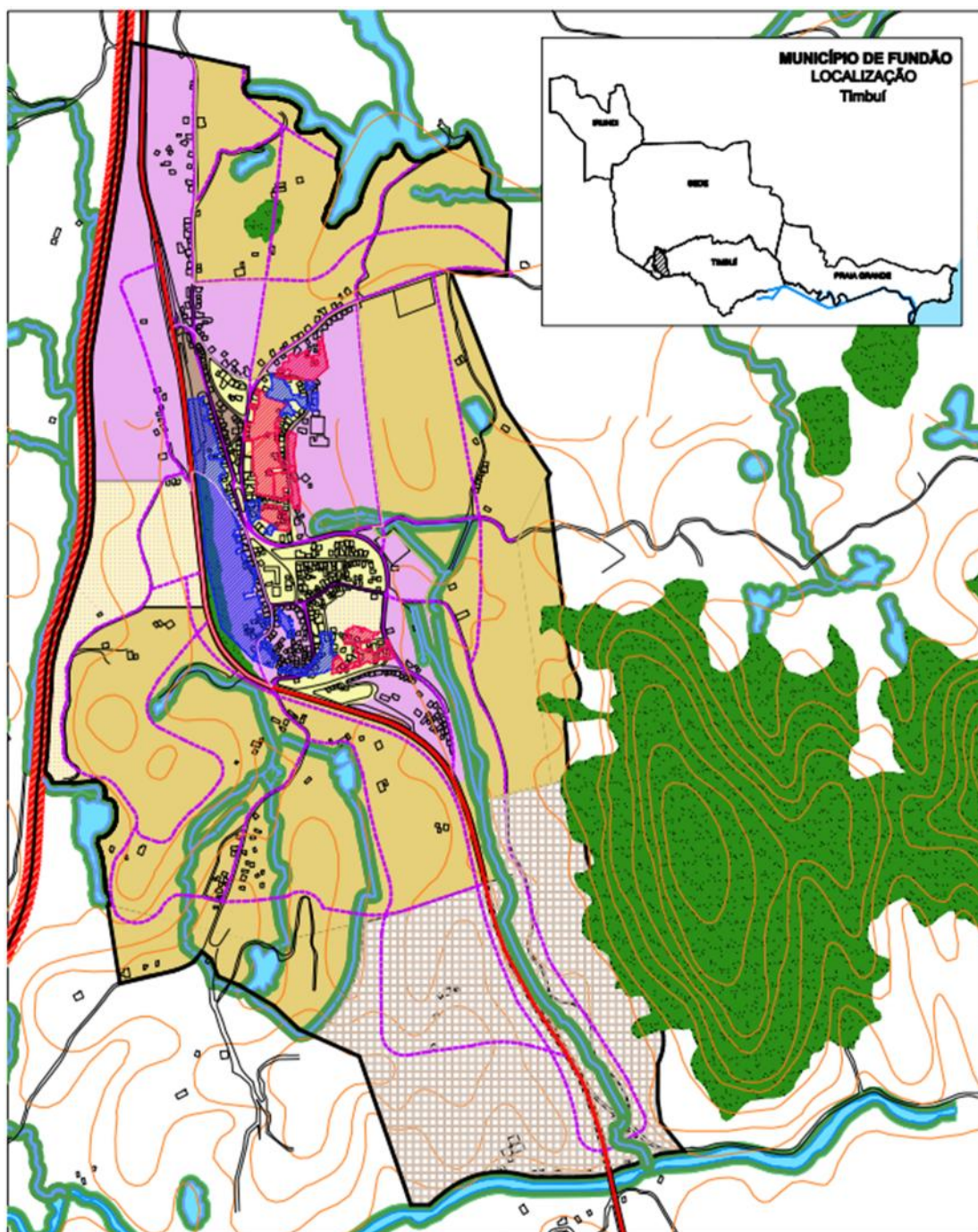
O zoneamento encontrado em Timbuí são definidos como:

- ) Zona Residencial Consolidada – ZRC
- ) Zona Residencial de Expansão 1 – ZRE 1
- ) Zona Residencial de Expansão 2 – ZRE 2
- ) Zona Comercial Consolidada – ZCC
- ) Zona Comercial de Expansão – ZCE
- ) Zona de Interesse Turístico – ZIT
- ) Zona Empresarial Logística – ZEL
- ) Zona de Interesse Social 1 – ZEIS 1



- ) Zona de Interesse Social 2 – ZEIS 2
- ) Zona de Interesse Social 4 – ZEIS 4
- ) Zona de Proteção Ambiental – ZPA
- ) Zona de Proteção Paisagística – ZPP

**FIGURA 16: ZONEAMENTO EM TIMBUÍ**



## Zoneamento Urbanístico

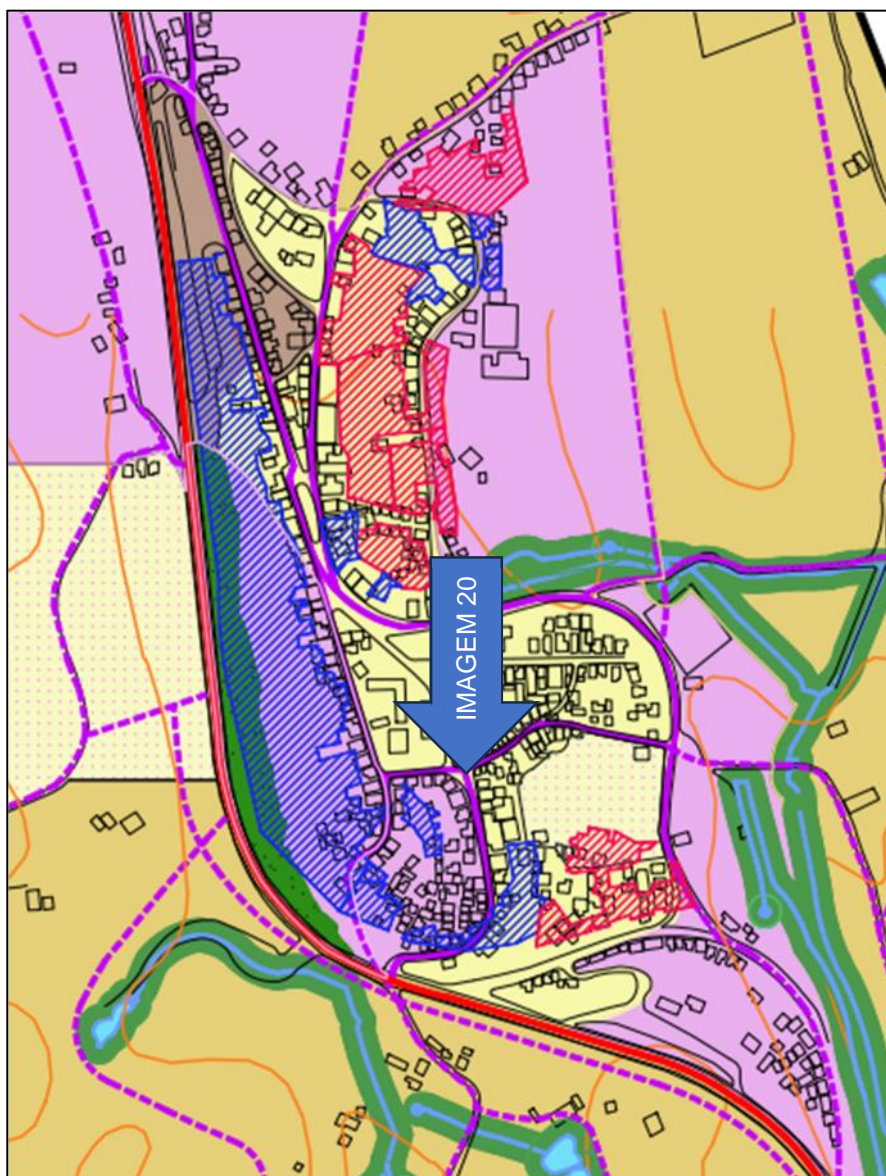
	ZRC - Zona Residencial Consolidada
	ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão 1
	ZRE 2 - Zona Residencial de Expansão 2
	ZCC - Zona Comercial Consolidada
	ZCE - Zona Comercial de Expansão
	ZIT - Zona de Interesse Turístico
	ZEL - Zona Empresarial Logística
	ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
	ZEIS 2 - Zona de Interesse Social 2
	ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

### Zona Residencial Consolidada

A zona residencial consolidada na região de Timbuí encontra-se localizada na área central, com maior quantidade de edificações e menor índice de lotes vazios. A zona permite edificações residenciais com até 3 pavimentos. No mapa atual, algumas áreas deste zoneamento estão demarcadas como área de risco de deslizamento, tanto como alto como médio.

FIGURA 17: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA



 ZRC - Zona Residencial Consolidada

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 20: VISTA PARA ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA NA RUA REGINAL NUNES**



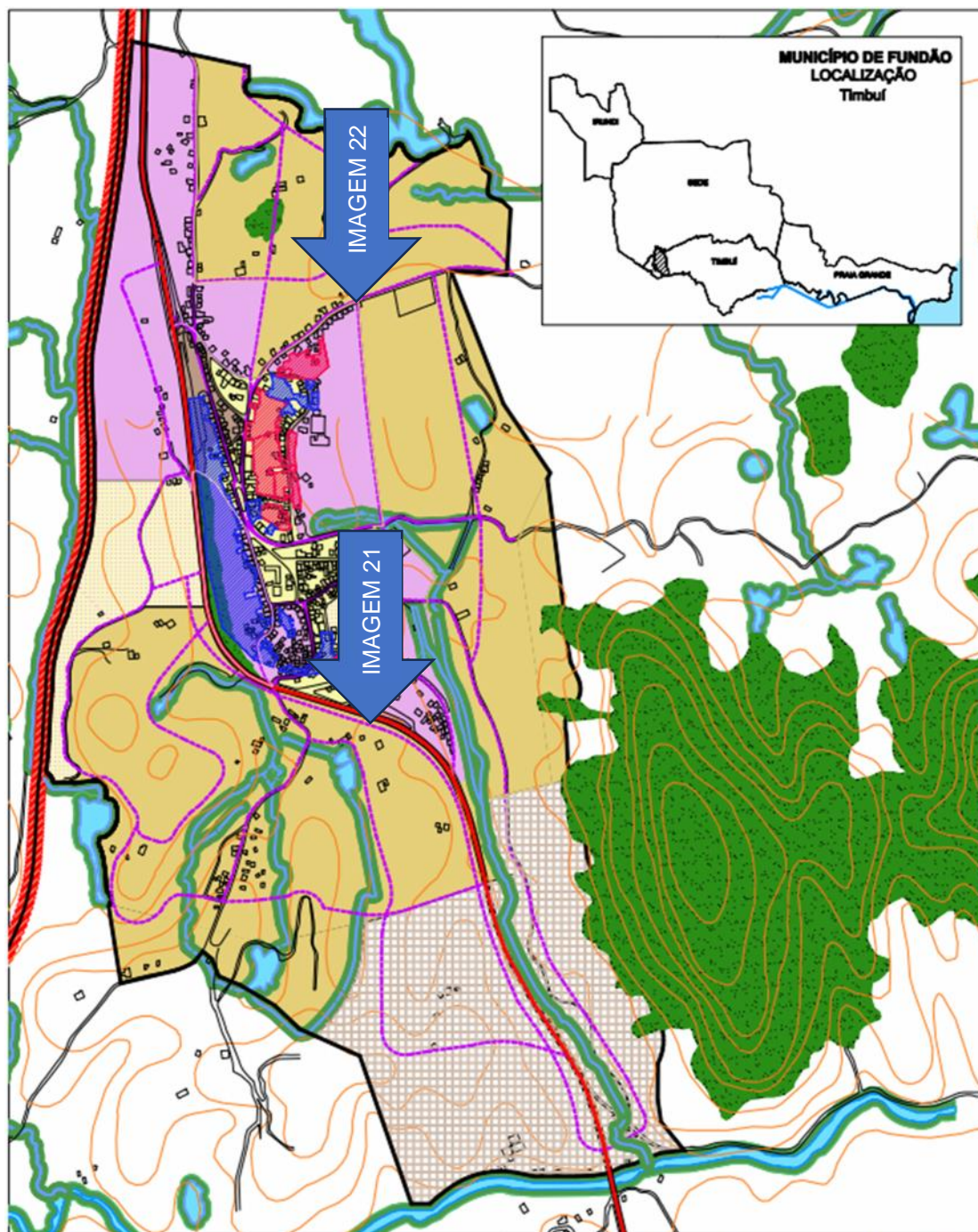
Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona Residencial de Expansão 1**

Este zoneamento está localizado na envoltória da área urbanizada de Timbuí. Este zoneamento representa as expectativas de expansão e crescimento urbano de Timbuí no Plano Diretor. Contudo, destaca-se que, grande parte da área destinada à expansão urbana possui inclinações acentuadas, que, muitas vezes, impossibilita a expansão urbana.



FIGURA 18: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1



 ZRC - Zona Residencial Consolidada

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

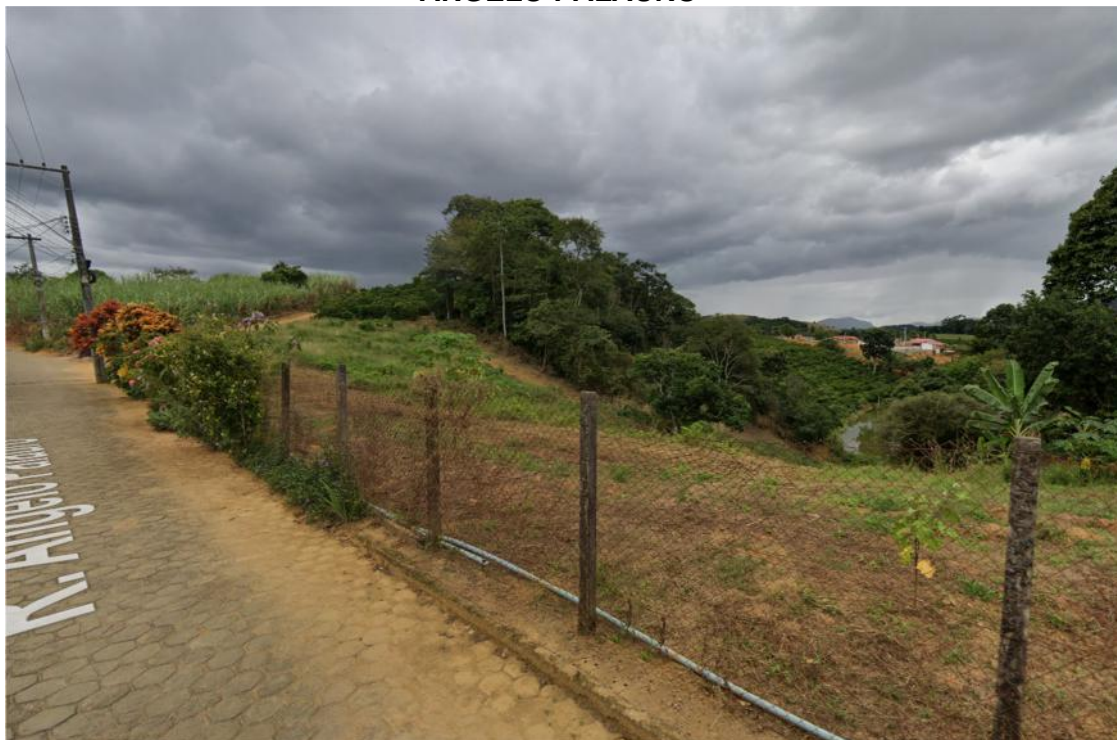


**IMAGEM 21: VISTA PARA ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1 NA BR 101**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 22: VISTA PARA ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1 NA RUA  
ÂNGELO PALAURO**

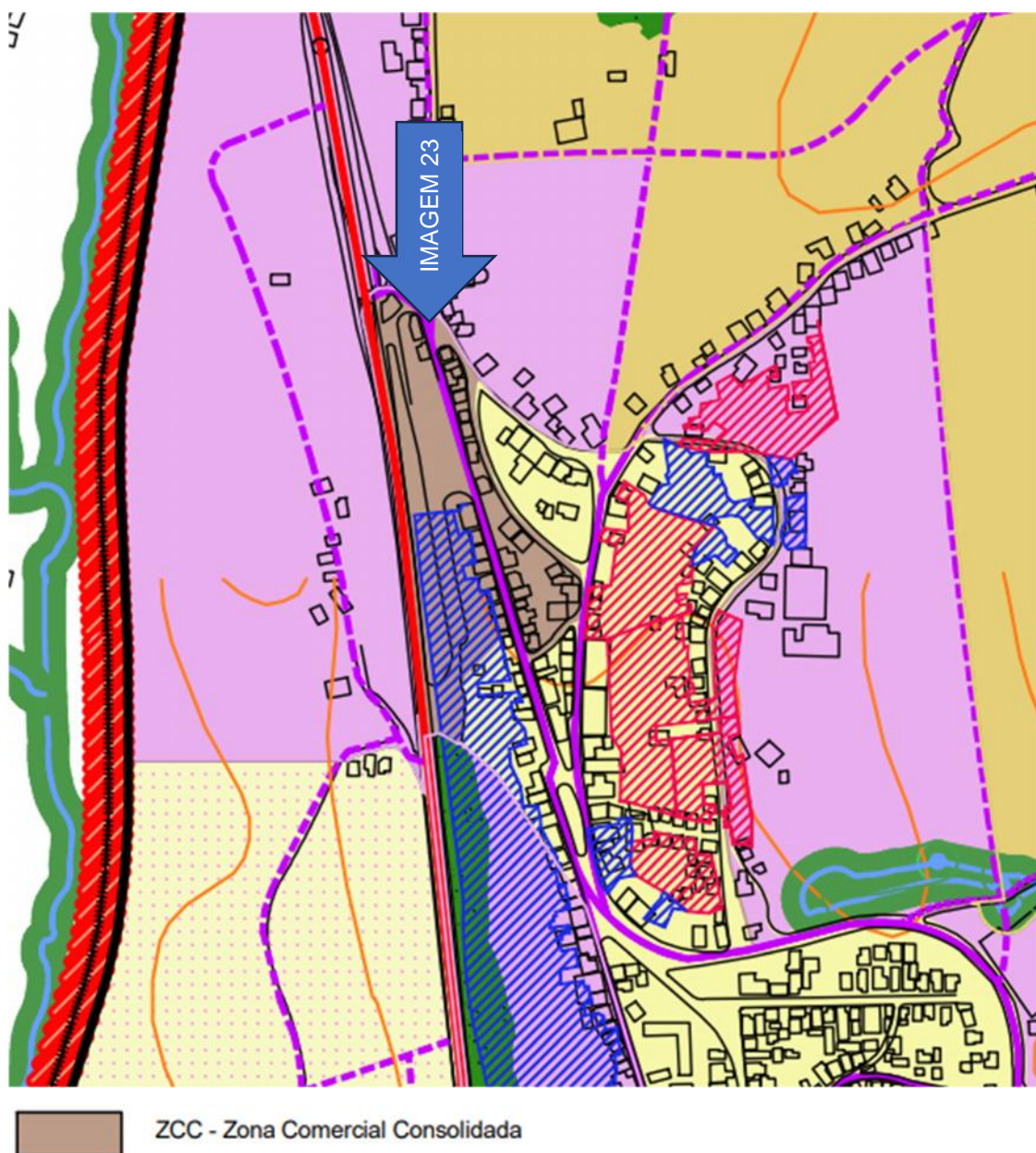


Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

## Zona Comercial Consolidada – ZCC

A Zona Residencial Consolidada encontra-se ao norte da área urbanizada de Timbuí. Esta consolidação encontra-se diversificada, porém, com maior número de edificações residenciais, sendo as edificações comerciais minoria.

FIGURA 18: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 23: VISTA PARA ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA RUA VICENTE CATUNDA FARIAS**



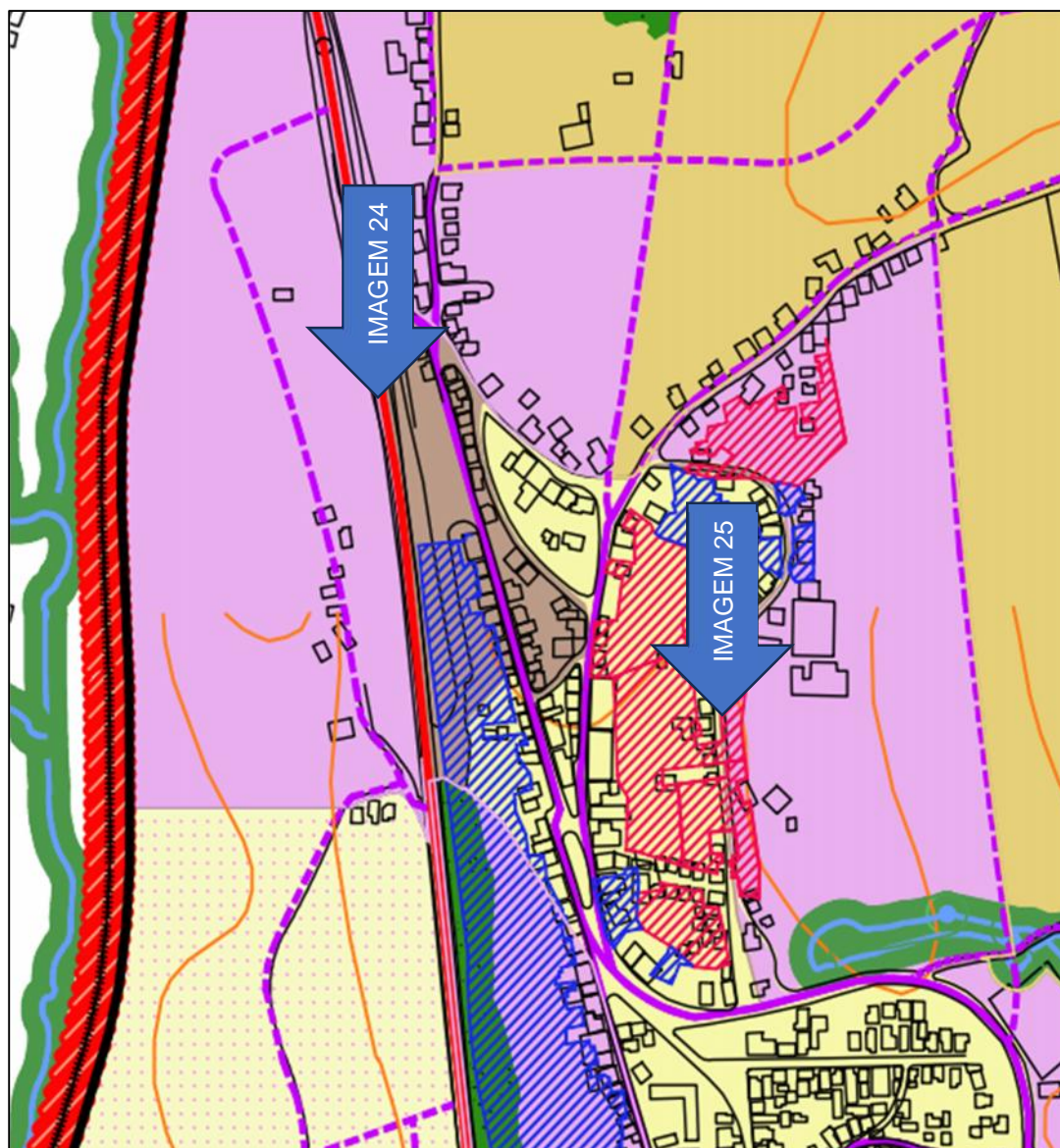
Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona Comercial de Expansão – ZCE**

A Zona de Expansão Comercial é destinada a ampliação e crescimento do comércio local e regional, podendo ser um fator criador de melhoria na qualidade de renda e de vida das pessoas. Porém, as áreas destinadas à sua expansão são superdimensionadas, o que pode perceber que, a disponibilidade de área no perímetro urbano e consequente zoneamento, não são por si só, elementos suficientes para a expansão com qualidade do território urbanizado. Na figura 19 pode perceber que as localizações instituídas nesta localidade são superdimensionadas, interferindo no desenvolvimento de Timbuí.



FIGURA 19: ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO



 ZCE - Zona Comercial de Expansão

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 24: VISTA PARA ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO NA BR 101**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 25: VISTA PARA ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO NA BR 101**



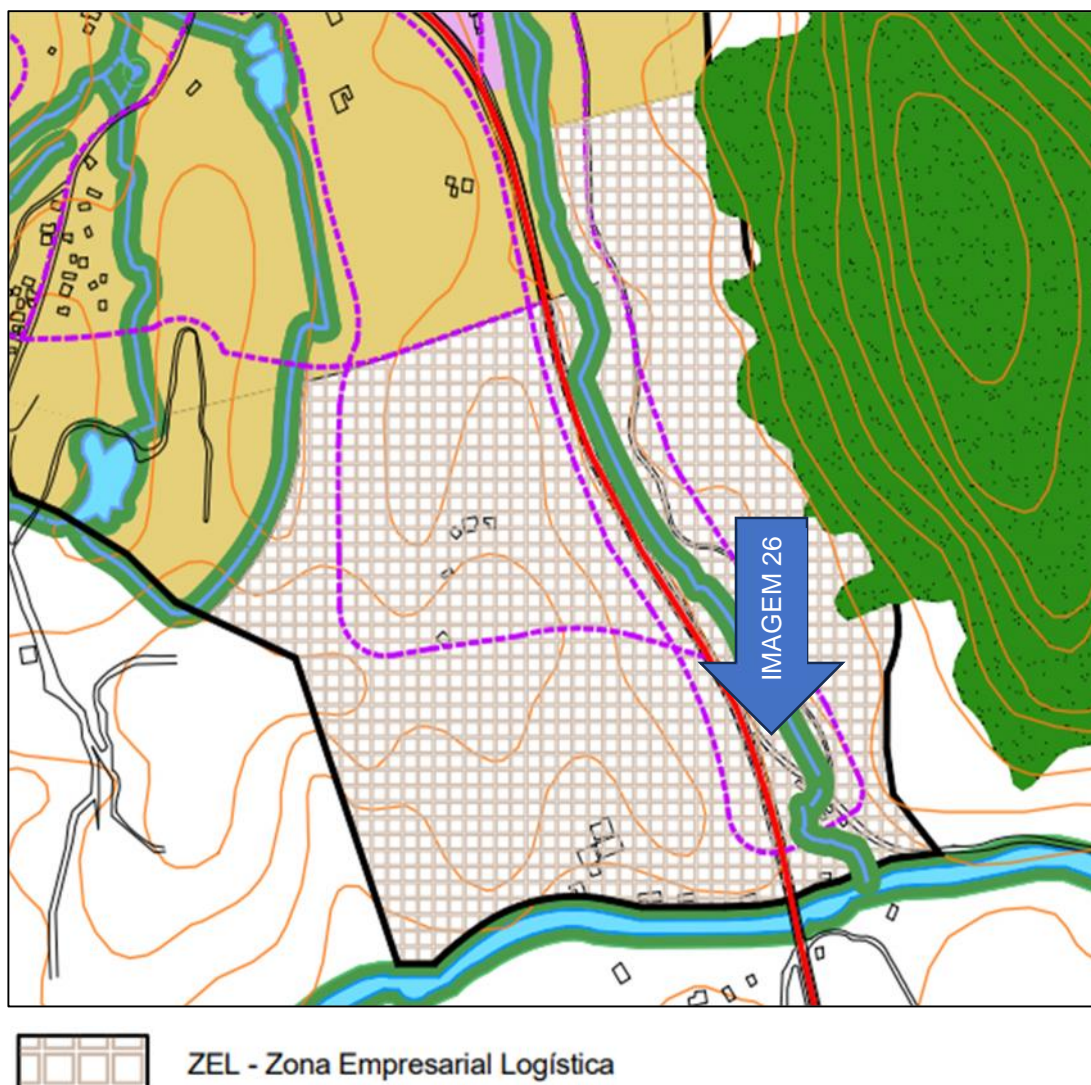


Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### Zona Empresarial Logística – ZEL

A Zona Empresarial Logística está localizada ao sul de Timbuí às margens da BR 101. Este zoneamento possui característica semelhante a outras estabelecidas, porém, como os demais zoneamento na sede com o mesmo proposito, encontram-se em áreas com alta inclinação de relevo.

**FIGURA 20: ZONA EMPRESARIAL LOGÍSTICA**



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 26: VISTA PARA ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO NA BR 101**



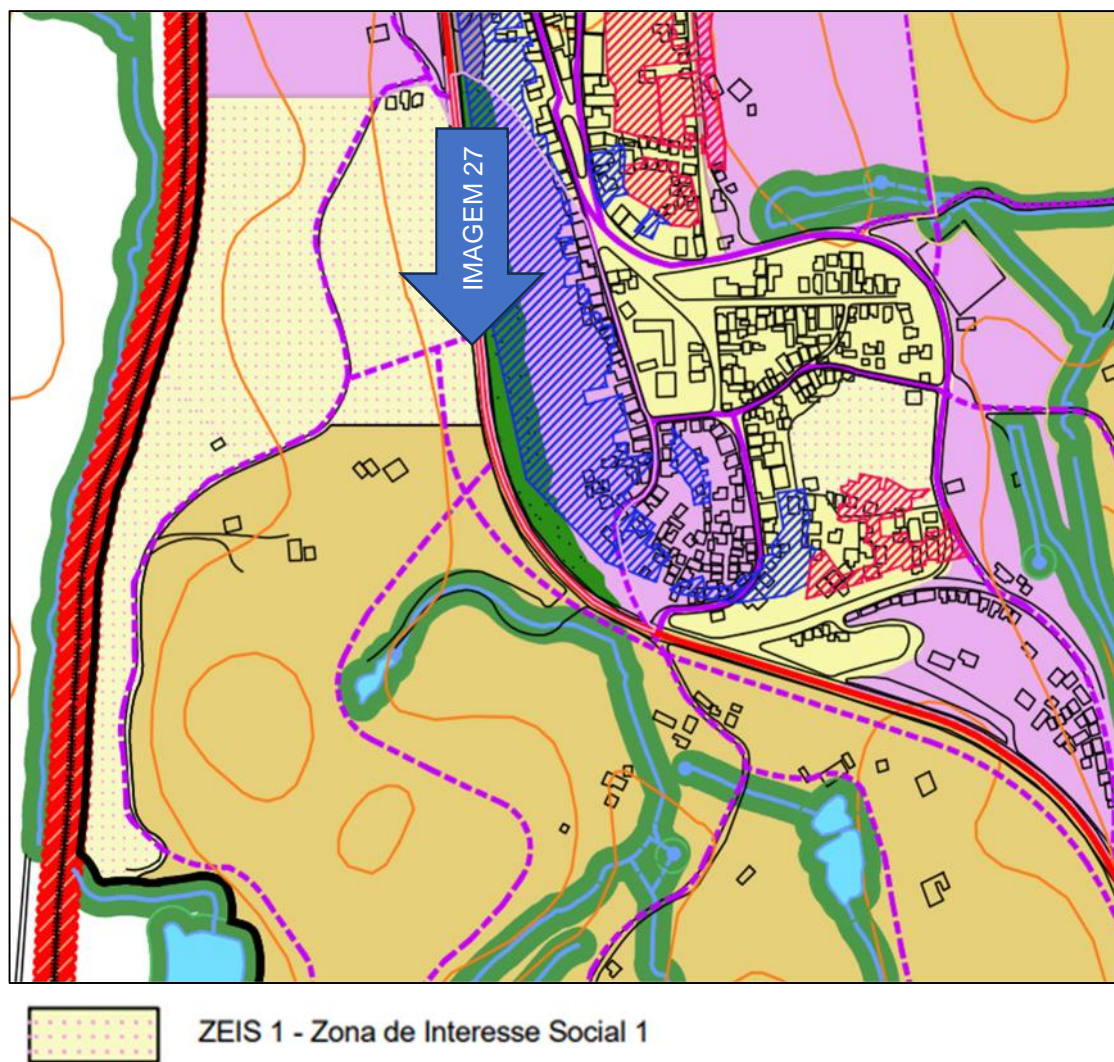
Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona de Interesse Social 1 – ZEIS 1**

A Zona de Interesse Social 1 está estabelecida em Timbuí em duas áreas distintas, uma em meio a áreas já ocupadas e outra em gleba ainda a ser ocupada. Apesar do atual Plano Diretor ser de 2015, não houve considerável aumento na expansão urbana ou em investimento em habitações sociais, o que demonstra a limitação que a localidade possui quanto ao crescimento da malha urbana.



FIGURA 21: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 27: VISTA PARA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NA BR  
101**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 27: VISTA PARA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NA  
AVENIDA GERÔNIMO ZUCOLOTTO**

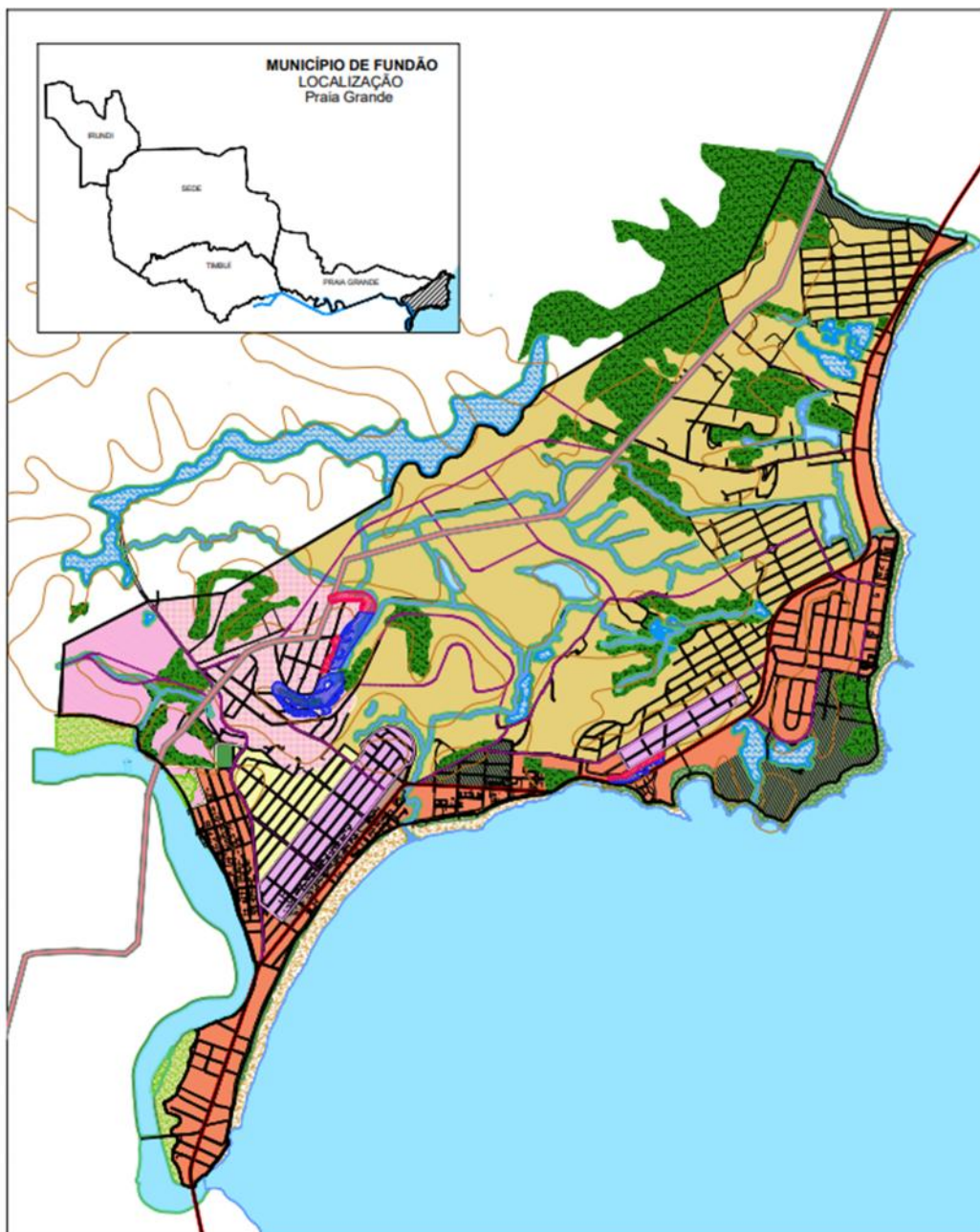


Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **2.2.3 Zoneamento de Praia Grande**









A área urbanizada no distrito de Praia Grande, diferentemente da região Sede e de Timbuí, possui características de relevo que favorecem a expansão urbana e zoneamento diversificado conforme pode ser visto na figura a seguir:



**FIGURA 22: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1**



## Zoneamento Urbanístico

	ZRC - Zona Residencial Consolidada
	ZRE 1 - Zona Residencial de Expansão 1
	ZRE 2 - Zona Residencial de Expansão 2
	ZCC - Zona Comercial Consolidada
	ZCE - Zona Comercial de Expansão
	ZIT - Zona de Interesse Turístico
	ZEIS 1 - Zona de Interesse Social 1
	ZEIS 4 - Zona de Interesse Social 4

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

Os zoneamentos encontrados em Praia Grande são:

- ) Zona Residencial Consolidada – ZRC
- ) Zona Residencial de Expansão 1 – ZRE 1
- ) Zona Residencial de Expansão 2 – ZRE 2
- ) Zona Comercial Consolidada – ZCC
- ) Zona Comercial de Expansão – ZCE
- ) Zona de Interesse Turístico – ZIT
- ) Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
- ) Zona Especial de Interesse Social 4 – ZEIS 4

### **Zona Residencial Consolidada – ZRC**

Este zoneamento encontra-se na parte mais antiga de Praia Grande, em uma área com ocupação em quase totalidade.

FIGURA 23: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA



 ZRC - Zona Residencial Consolidada

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 28: VISTA PARA ZONA RESIDENCIAL COSOLIDADA NA AVENIDA  
BELO HORIZONTE**

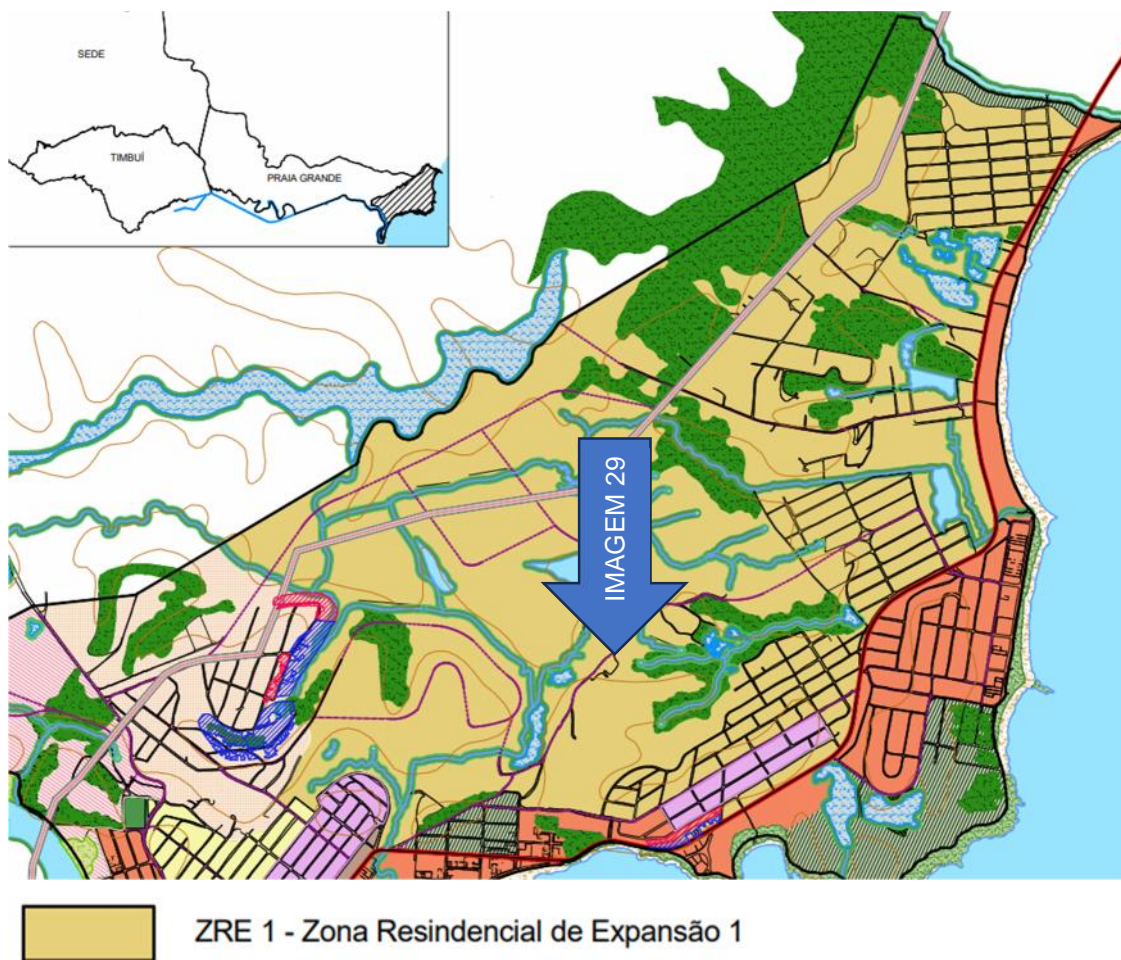


Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**Zona Residencial de Expansão 1 – ZRE 1**

Este zoneamento encontra-se na parte oeste e norte de Praia Grande e encontra-se atualmente em grande expansão por novos loteamentos. Este zoneamento, ZRE1, não se distingue dos de outras localidades já apresentadas, o que pode ser considerado um equívoco do ponto urbanístico, uma vez que, Praia Grande possui características de atratividade turística superiores a diversas cidades no Estado.



**FIGURA 24: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1**

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 29: VISTA PARA A ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



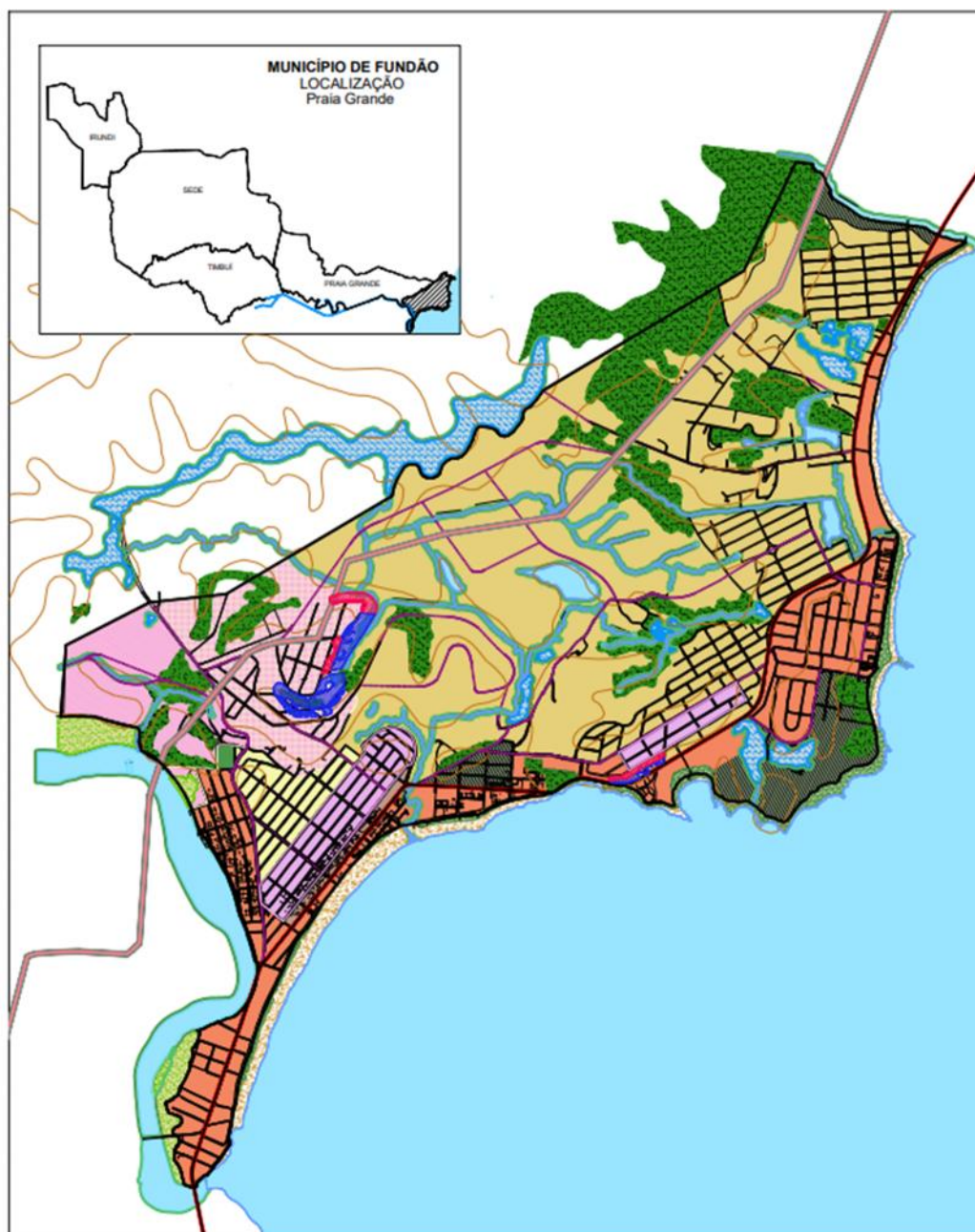
**IMAGEM 30: VISTA PARA A ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 1**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**Zona Residencial de Expansão 2 – ZRE 2**

A Zona Residencial de Expansão 2 está concentrada na orla de Praia Grande, onde, a ocupação iniciou após as edificações estabelecidas na Zona Residencial Consolidada e que continua em constante ocupação. Este zoneamento possui parcelamento mínimo de 300m<sup>2</sup>, coeficiente máximo de 1,5 para edificações unifamiliares e comércio e serviço local, enquanto para residências multifamiliares, hotéis e similares possui um coeficiente igual a 2,8. Este zoneamento também permite indústria de pequeno porte como fabricação de artigos de mesa, cama, banho joalheria, fabricação de artigos de perfumaria, gelo, velas e outros semelhantes e limitados a uma área construída de até 1000m<sup>2</sup>. Este zoneamento é diversificado em grupos de atividades permitido.

FIGURA 25: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2



-  ZRE 2 - Zona Residencial de Expansão 2
-  ZCC - Zona Comercial Consolidada

Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.

**IMAGEM 31: VISTA PARA A ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 32: VISTA PARA A ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



## Zona Comercial Consolidada – ZCC e Zona Comercial de Expansão

A Zona Comercial Consolidada encontra-se em uma extensão da ES 010. E nela encontram-se edificações mistas e comerciais com poucos vazios urbanos, com maior quantidade de edificações residenciais, hotéis, pousadas e similares além de restaurantes e similares. O zoneamento atual é composto ainda, por dois núcleos de expansão do comércio, o que por sua vez não se concretizou devido a importância que a Rodovia ES 010 possui em Praia Grande. Há comércio de bairro em ambos os zoneamentos como pequenas padarias, farmácias e similares.

**IMAGEM 33: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA ES 010**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 34: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA ES 010**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 35: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA ES 010**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 36: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA ES 010**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 37: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL DE EXPANSÃO 2 NA RUA ESPÍRITO SANTO**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 38: VISTA PARA A ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA NA AV. BELO HORIZONTE**



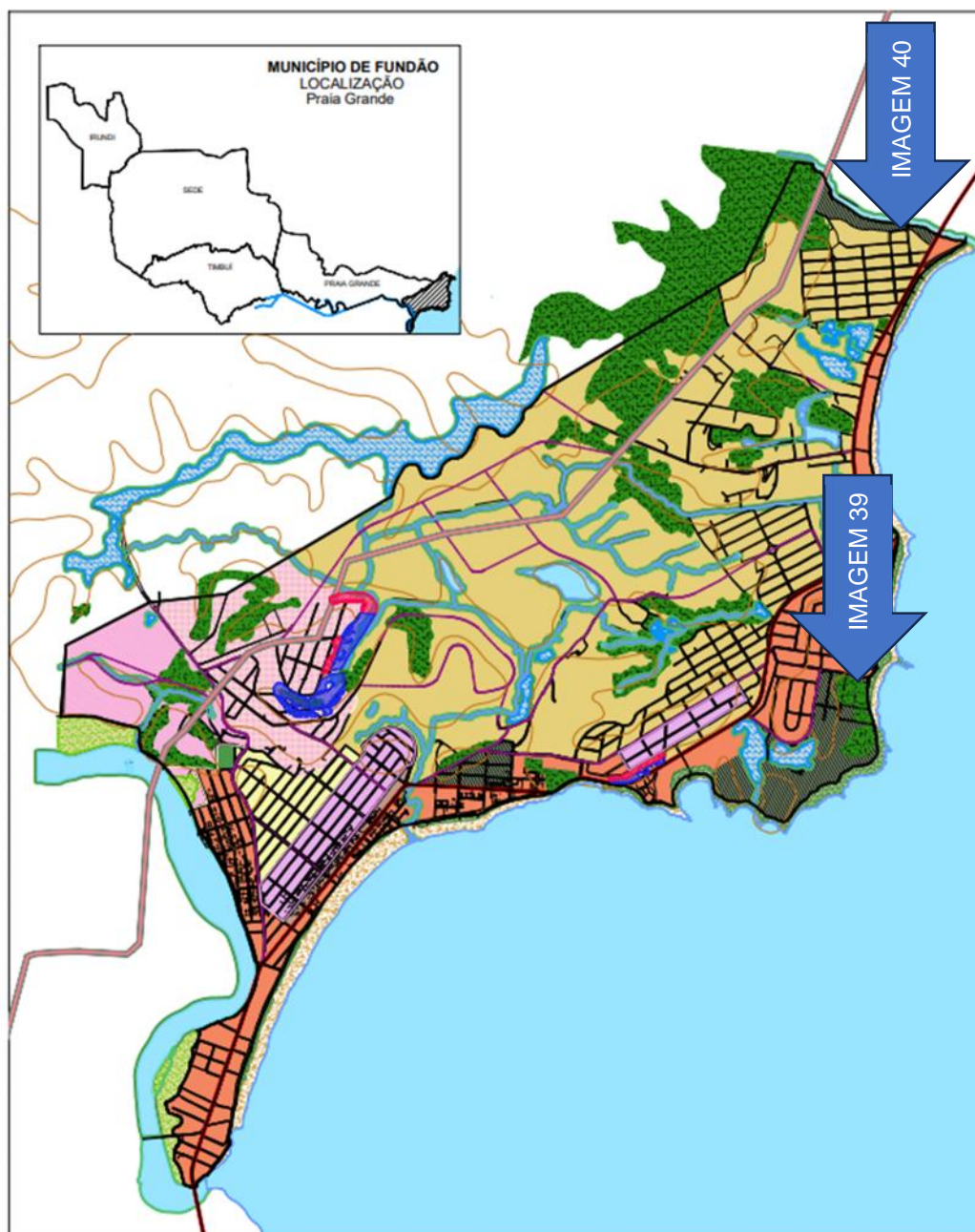
Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### **Zona de Interesse Turístico – ZIT**

As Zonas de Interesse Turístico são estabelecidas conforme artigo 128 da Lei do Plano Diretor sendo destinada, preferencialmente, ao desenvolvimento de atividades turísticas como hospedagem e a implantação de equipamentos de lazer e cultura.

Cabe destacar que as localidades destinadas, em grande maioria para este zoneamento, encontram-se em áreas de preservação permanente, o que impossibilita a implantação das políticas estabelecidas por este zoneamento.

FIGURA 26: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 39: VISTA PARA A ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO NA RUA DA  
ÁGUIAS**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 40: VISTA PARA A ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 41: VISTA PARA A ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO NA RUA ALICE FUNDÃO COUTINHO**

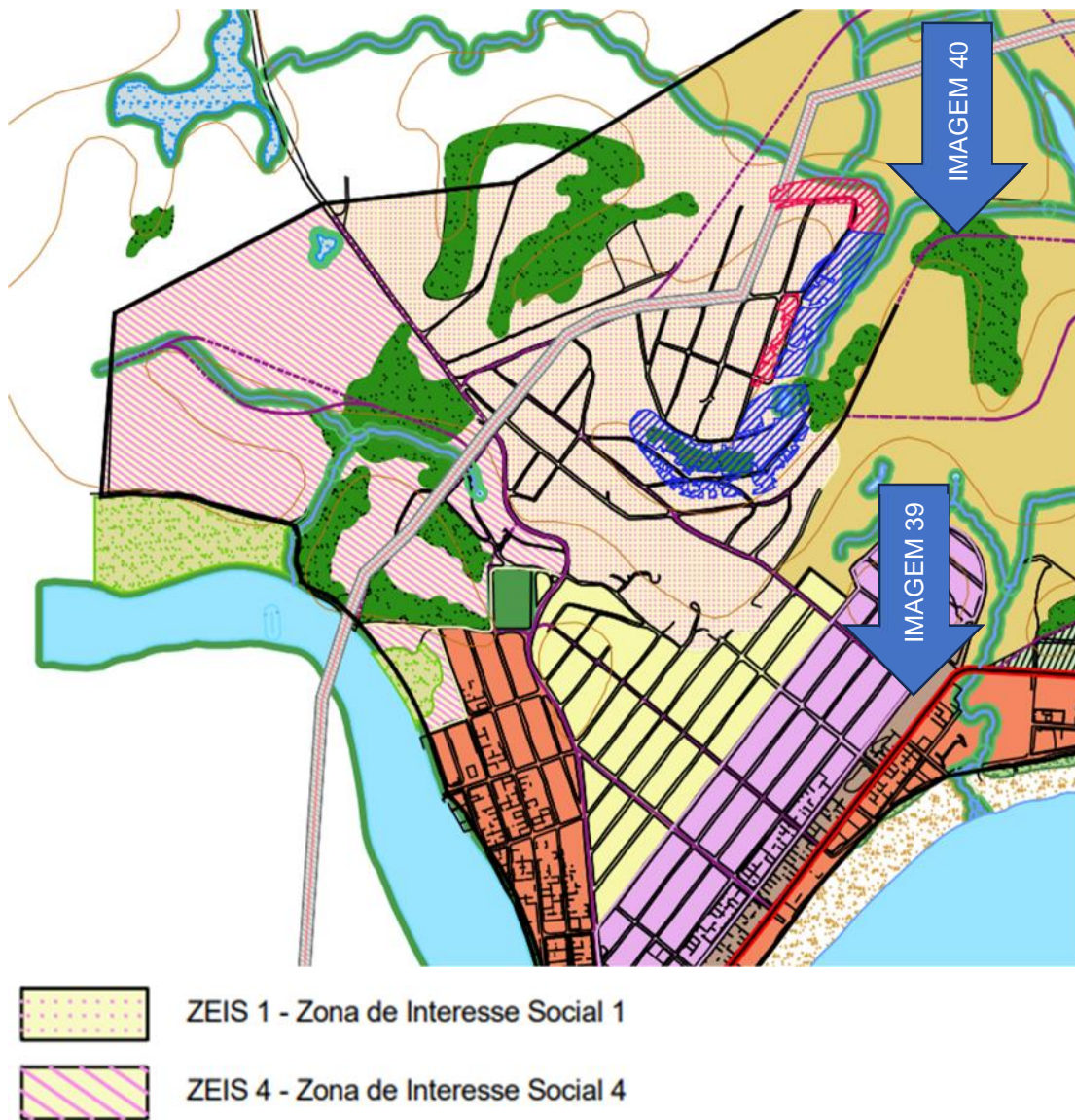


Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1 e Zona Especial de Interesse Social 4 – ZEIS 4**

Como mencionado no Artigo 127 da lei do Plano Diretor, as ZEIS são porções do território destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitações de interesse social, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a previsão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos e serviços de caráter local. A ZEIS em Praia Grande está aplicada na região sul do perímetro urbano, onde pode-se encontrar as ZEIS 1 em local já habitado e a ZEIS 4 em gleba sem ocupação urbana.

FIGURA 27: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2



Fonte: Lei 1033/2015 anexo 2.



**IMAGEM 42: ZEIS 1 VISTA DA RUA ARTHUR BERNARDES**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 43: ZEIS 1 VISTA DA RUA ALDABERTO CAMPOS PASTEUR**



Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES



**IMAGEM 44: ZEIS 1 VISTA DA RUA SÃO PAULO**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 45: ZEIS 4 VISTA DA ES 124**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

**IMAGEM 46: ZEIS 1 VISTA DA RUA SÃO PAULO**

Fonte: GOOGLE MAPS/ MODIFICADO PELOS AUTORES

### 3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

O município de Fundão possui 14 comunidades, conforme especializada na Figura 28. No que diz respeito ao tamanho das áreas de propriedades rurais, estas são categorizadas de acordo com a Lei Federal nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 (BRASIL, 1993), a qual leva em consideração o conceito de módulo fiscal, variável de acordo com cada município. A classificação é a seguinte:

- Minifúndio: refere-se a propriedades rurais com área inferior a 1 (um) módulo fiscal;
- Pequena Propriedade: abrange propriedades com área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;
- Média Propriedade: engloba propriedades rurais com área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;
- Grande Propriedade: diz respeito a propriedades rurais com área superior a 15 (quinze) módulos fiscais.

**FIGURA 28: ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS POR TIPOLOGIAS**

Grupos de área total	Número Estabelecimento		Área (Hectares)	
	Agricultura Não familiar	Agricultura familiar	Agricultura Não familiar	Agricultura familiar
Mais de 0 a menos de 3 ha	11	35	20	61
De 3 a menos de 10 ha	30	147	204	990
De 10 a menos de 50 ha	20	141	478	3062
De 50 a menos de 100 ha	15	25	1181	1536
De 100 a menos de 500 ha	23	0	4352	0
De 500 a menos de 1.000 ha	5	0	-	0
Produtor sem área	0	3	0	0
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>348</b>	<b>6235</b>	<b>5649</b>

Fonte: IBGE 2020, INCAPER.

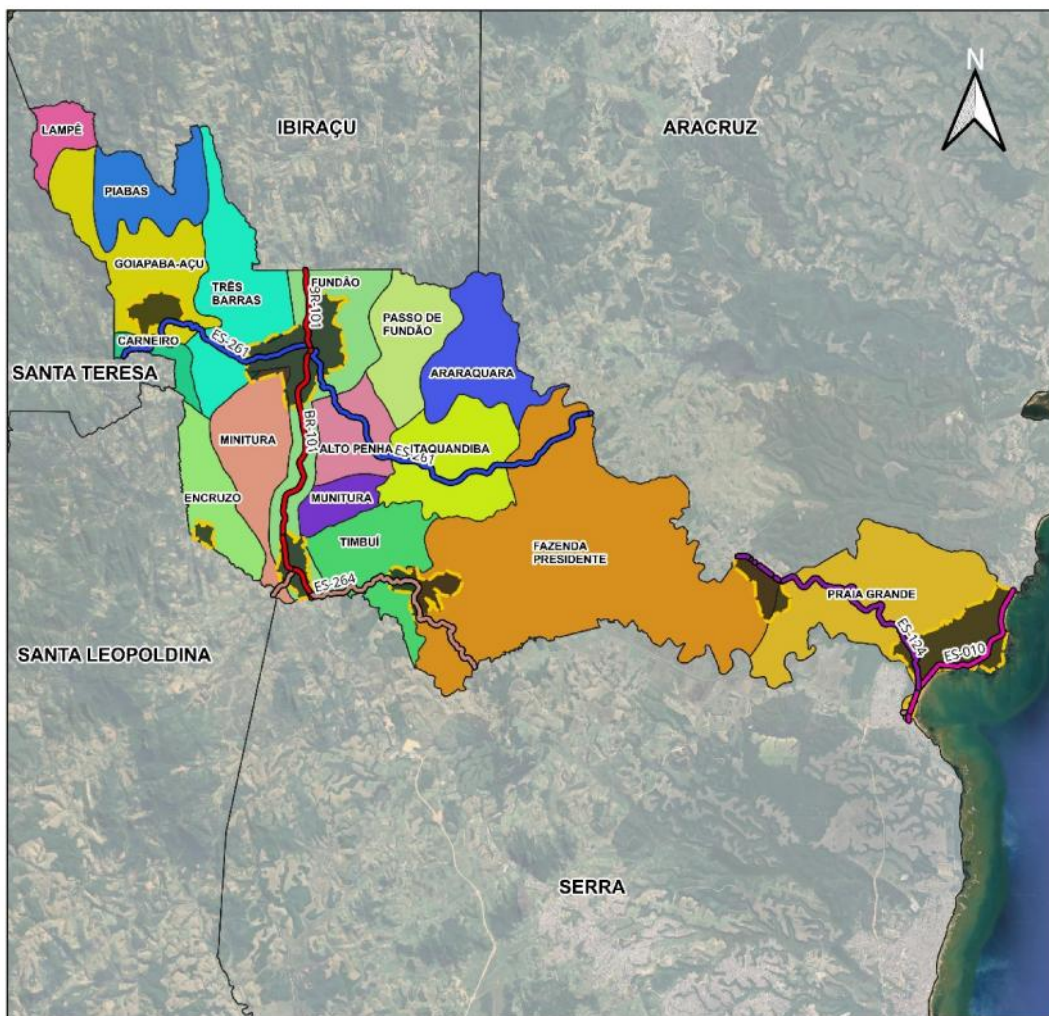


**FIGURA 29: CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE FUNDÃO**

Utilização da Terra	Total de Estabelecimento	Estabelecimento Agricultura Não Familiar	%	Estabelecimento Agricultura Familiar	%
Lavouras - permanentes	368	70	19	298	81
Lavouras - temporárias	72	20	27,8	52	72,2
Lavouras - área para cultivo de flores	1	0	0	1	100
Pastagens - naturais	44	14	31,8	30	68,2
Pastagens - plantadas em boas condições	186	53	28,5	133	71,5
Pastagens - pastagens plantadas em más condições	4	1	25	3	75
Matas ou florestas - matas ou florestas naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	251	63	25,1	188	74,9
Matas ou florestas - matas e/ou florestas naturais	21	5	23,8	16	76,2
Matas ou florestas - florestas plantadas	22	8	36,4	14	63,6
Sistemas agro-florestais – área cultivada com espécies florestais também usada para lavouras e pastoreios por animais	7	1	14,3	6	85,7
Lâmina d'água, tanques, lagoas, açudes, área de águas públicas para aquicultura de construções, benfeitorias ou caminhos de terras degradadas e de terras inaproveitáveis	319	74	23,2	245	76,8

Fonte: IBGE 2020, INCAPER.

FIGURA 30: COMUNIDADES

**Legenda**

PERÍMETRO URBANO

**RODOVIAS**

BR-101

ES-010

ES-124

ES-261

ES-264

**LIMITE COMUNIDADES FUNDÃO IJSN**

Araraquara

Carneiro

Encruzo

Fazenda Presidente

Fundão

Goiapaba - Açú

Itaquadiba

Lampê

Minitura

Passo de Fundão

Piabas

Praia Grande

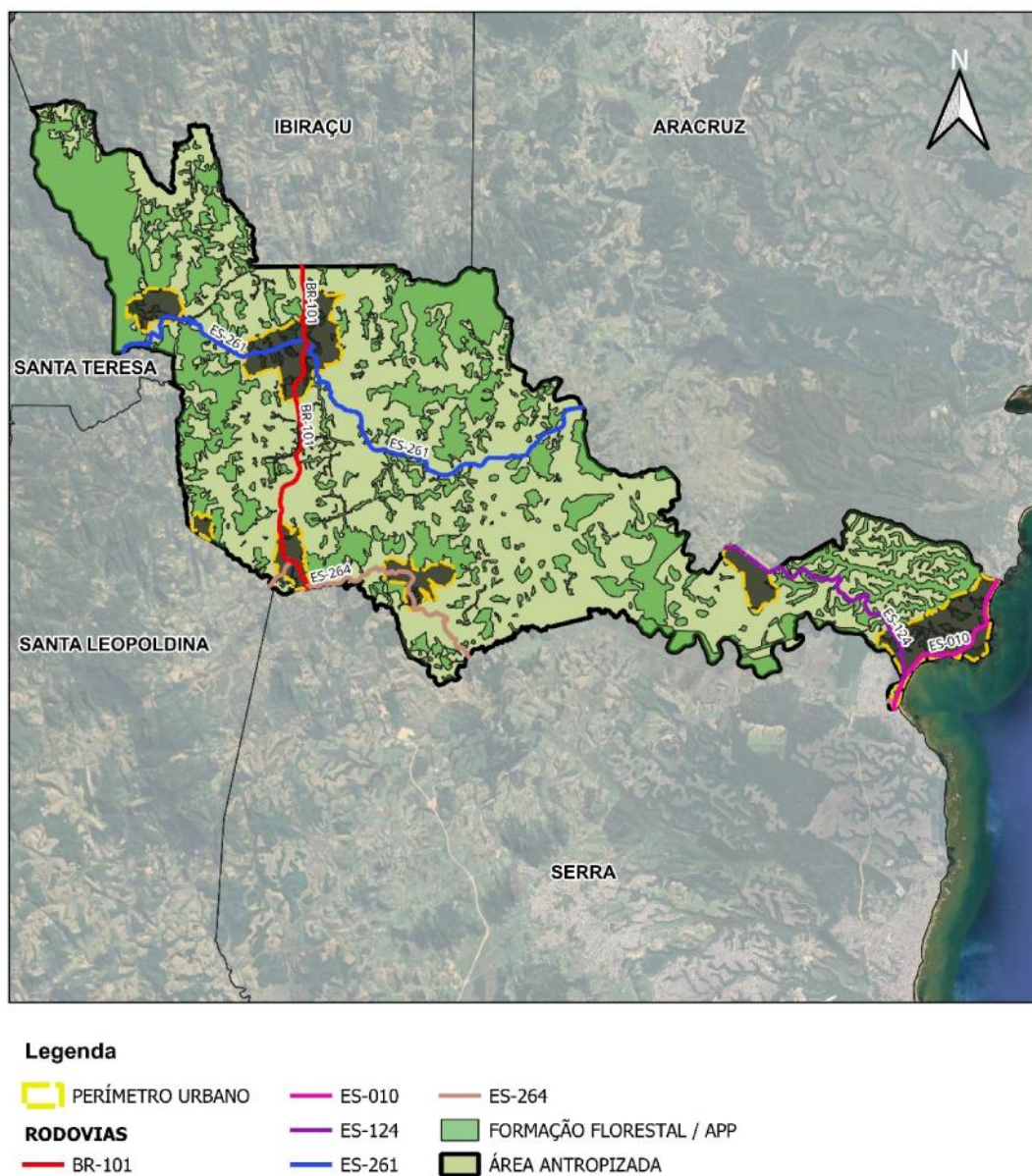
Timbuí

Três Barras

Fonte: Lei 1033/2015, IJSN.



FIGURA 31: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO 2



Fonte: Lei 1033/2015, IJSN, INCAPER.

Cabe destacar que o município de Fundão se destaca no cenário estadual como um grande produtor de café conilon, que corresponde a 60% da lavoura permanente no município, e não cultivo de café arábica. A cafeicultura destaca-se como uma das atividades econômicas mais significativas, com a maioria das plantações adotando sistemas de irrigação e demonstrando alta produtividade. Existem poucas lavouras empobrecidas que não fazem uso de tecnologias, INCAPER, 2020.



## **4 CONCLUSÃO: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL DO MUNICÍPIO**

O uso e ocupação do solo municipal de Fundão, é evidenciado pelos usos: agrícola, pastagens, campos naturais, vegetação nativa, havendo predominância dos minifúndios, com área inferior a 18 ha. A área rural possui diversidade no manejo agropecuário com cultivos de palmito, milho, café, laranja, cana-de-açúcar, feijão, mandioca, banana, cacau, pimenta-do-reino e se destacando, também, na criação de animais como bovinocultura de leite, de corte, ovinocultura, caprinocultura, bubalinocultura, suinocultura, avicultura de postura e apicultura. A diversidade no meio rural é um gerador econômico muito importante para o contínuo desenvolvimento do município de Fundão. Ainda, merece o destaque, o papel importante da bacia d Rio Fundão no processo de desenvolvimento e crescimento da cidade, principalmente na sede.

Na Zona Urbana, conforme percebido ao longo deste documento, o uso e ocupação do solo é configurado predominantemente, por edificações residenciais unifamiliares. Estas edificações, em sua grande parcela, são térreas com sobrado (terraços), o que é predominante na cidade de Fundão. A sede do município não possui muitos vazios, mas os que existem, encontra-se, em grande parte, nas áreas periféricas do perímetro urbano, o mesmo ocorre em Timbuí. Porém, as condições de vazios urbanos em Praia Grande são diferentes devido ao seu processo de crescimento da malha urbana, processo este, que vem ocorrendo nos últimos anos, o que acarreta grande disponibilidade de lotes urbanos e com infraestrutura. A região de Praia Grande consolidada, possui poucos vazios.

Considerando a evolução da malha urbana até o presente momento, apesar de haver regulamentações urbanísticas, ocorreram descontinuidades viárias em Praia Grande e na Sede crescimento das ocupações anteriores às regulações do Plano Diretor. Estas descontinuidades geradas na malha urbana são fatores importantes que precisam ser considerados no planejamento urbano e na própria mobilidade urbana. Um dos fatores que precisam ser considerados é a Zona

Especial de Interesse Social, ao qual não foram instigadas ao desenvolvimento como descreve a atual Lei do Plano Diretor, seja às áreas para regularização ou as novas áreas para projetos habitacionais, onde leva-se em consideração que, a zona de interesse social 4, estão afastadas das áreas centrais e das áreas com infraestrutura, o que pode acarretar em investimentos demasiadamente altos se for comparada em instalações de habitações de interesse social em áreas já atendidas pela infraestrutura urbana.

Por fim, destaca-se que o município possui grande destaque no cenário urbano por estar na região metropolitana, mas também pelo seu importante papel no desenvolvimento turístico e da própria agricultura. Mas observa-se que a fiscalização de obras, postura, e meio ambiente precisam avançar para que a legislação municipal possa ser seguida por todos os seus habitantes. As áreas industriais demarcadas desde 2015 não tiveram muita adesão e precisam ser revistas a fim de dar maior visibilidade nas propostas estabelecidas na presente lei para garantir suas ocupações conforme as definições do Plano Diretor.

Apesar de não ter alcançado um crescimento populacional no último censo, que passou de 17025 habitantes para 18014 com mais de 80% da população vivendo em área urbana, a cidade de Fundão demonstra um elevado potencial turístico a ser explorado, especialmente quanto a possibilidade de atração de empreendimentos voltados a atividades turísticas. As zonas urbanísticas precisam ser adequadas à nova realidade da cidade.

## 5 - REFERÊNCIAS

1 – BRASIL – **Lei 12.257/2001 – Estatuto da Cidade**. Brasília, 2001.

2 - BRASIL. **Lei n.º 9.985**, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Brasil, 2000.

Disponível em

<<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=322>>. Acesso em setembro 2023.

3 - BRASIL. **Resolução CONAMA nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Brasília, 2006. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=489> Acesso em setembro 2023

4 - BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera Leis... Brasília, 2017.

Disponível em: <[http://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-191691829](http://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-191691829)>. Acesso em setembro 2023.

5 – DEL RIO, V. SIEMBIEDA, W. **Desenho urbano contemporâneo no Brasil**. Editora LTC. Rio de Janeiro, 2015.

6 - FUNDÃO. **História**. Site. 2020. Disponível em: <<https://www.fundao.es.gov.br/pagina/ler/1000/historia>> Acesso em agosto de 2023.



7 – IBGE. **Áreas Urbanizadas no Brasil**. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. Brasília, 2015.

8 - IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico - Dados da sinopse. Brasil, 2010

9 – IBGE. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil**. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. Brasília, 2017.

10- INCAPER. **Programa de Assistência Técnica e Extensão Rural. Proater 2020-2023 Fundão**. Governo do Estado do Espírito Santo. 2020.

11- INCRA. **Acervo Fundiário**. Governo Federal. 2023. Acesso em 18 de setembro de 2023. Disponível em: < <https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php> >

12 - MASCARÓ, J. L. **Loteamentos Urbanos**. 2º Edição. Mais Quatro Editora, Porto Alegre, 2005.

13 – MASCARÓ, J. L. **Infraestrutura da Paisagem**. Masquatro Editora. Porto Alegre, 2008.

14 – TAUKE, S. M. **Análise Ambiental: Uma visão Multidisciplinar**. 2º Edição. Editora Unesp. São Paulo, 1995.