

2026

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARAPARI



GUARAPARI
PREFEITURA

REVISÃO DO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

DE GUARAPARI

ENTRE O MAR E A MONTANHA

PLANEJANDO O FUTURO DE GUARAPARI



Política e
Segurança Jurídica



Desenvolvimento
Econômico



Meio
Ambiente



Participação
Social



Mobilidade
Urbana



Turismo



Planejamento
Territorial



Habitação

PLANEJAR HOJE,
TRANSFORMAR O AMANHÃ.

RPDM



SUMÁRIO

Sumário

01 APRESENTAÇÃO	6
02 LEITURA DO TERRITÓRIO	9
1 POPULAÇÃO	9
2 SINTESE DOMICILIAR COM BASE NO CENSO 2022 (IBGE)	10
2.1 DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES	10
2.2 DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES OCUPADOS	11
2.3 DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL, POPULAÇÃO FLUTUANTE E SAZONALIDADE URBANA	11
2.3.1 População Flutuante e Dinâmica Sazonal	12
2.3.2 Implicações da Sazonalidade para a Leitura Territorial e para os Eixos Temáticos	13
2.4 MÉDIA DE MORADORES POR DOMICÍLIO	14
3 ESTRUTURA URBANA, INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E MEIO AMBIENTE	14
3.1 ESTRUTURA URBANA E PADRÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO	14
3.2 MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE TERRITORIAL	15
3.3 MEIO AMBIENTE URBANO E FRAGILIDADES TERRITORIAIS	15
3.4 SANEAMENTO	16
3.5 LEITURA TERRITORIAL CRÍTICA E IDENTIFICAÇÃO DE TIPOS DE TERRITÓRIOS MUNICIPAIS	17
3.5.1 Território Urbano Consolidado	17
3.5.2 Território Periurbano e de Transição	18
3.5.3 Território Rural Funcional	19
3.5.4 Território Natural e Ambientalmente Sensível	19
4 INDICADORES MUNICIPAIS – PAINEL SINTÉTICO DA LEITURA TERRITORIAL	20
5 INTEGRAÇÃO DA LEITURA TERRITORIAL COM OS EIXOS TEMÁTICOS	22
03 EIXOS TEMÁTICOS	24
1 EIXO REGIONAL	24
1.1 OBJETIVO E ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO	24
1.2 INSERÇÃO REGIONAL E METROPOLITANA DE GUARAPARI	25

1.3 INFRAESTRUTURA REGIONAL, CONECTIVIDADE E INSERÇÃO LOGÍSTICA	28
1.4 CONDICIONANTES AMBIENTAIS DE ESCALA REGIONAL	31
1.5 DINÂMICA DEMOGRÁFICA REGIONAL	34
1.6 ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL E INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO	34
1.7 IMPLICAÇÕES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL ...	34
2 EIXO DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO	36
2.1 FINALIDADE E ENQUADRAMENTO DOS EIXOS	36
2.2 BASE METODOLÓGICA E FONTES DE DADOS	37
2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL	37
2.4 EXPANSÃO DA MANCHA URBANA E DIREÇÕES PREFERENCIAIS DE CRESCIMENTO	40
2.5 PADRÕES E RITMOS DIFERENCIADOS DE URBANIZAÇÃO	42
2.6 VAZIOS URBANOS, DESCONTINUIDADE DA OCUPAÇÃO E ESTRUTURA TERRITORIAL	43
2.7 INFLUÊNCIA DA DINÂMICA METROPOLITANA E DA SAZONALIDADE ...	44
2.8 ANÁLISE DA DECLIVIDADE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL	45
2.9 ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E ZONEAMENTO VIGENTE	48
2.10 DA DINÂMICA RECENTE DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E PRESSÕES CONTEMPORÂNEAS DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO	51
2.11 SÍNTESE INTERPRETATIVA DO EIXO	57
3 EIXO COM CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO	59
3.1 DINÂMICA POPULACIONAL, TURISMO E SAZONALIDADE	62
3.2 IMPLICAÇÕES TERRITORIAIS DA DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL	67
4 EIXO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES URBANAS	67
4.1 VETORES DE LOCALIZAÇÃO E PRESSÃO URBANÍSTICA	69
4.1.1 Hierarquia e Concentração Espacial da Demanda por Formalização....	69
4.1.2 Dinâmica Temporal e Comparativa dos Zoneamentos sob Pressão.....	69
4.1.2.1 Análise Comparativa: Primeiro vs. Segundo Semestre de 2025.....	69
4.1.2.2 Análise da Evolução Trimestral (1º ao 4º Trimestre).....	70
4.2 CONFLITOS E DA CONFORMIDADE COM A ESTRUTURA LEGAL	71
4.2.1 Análise dos Indeferimentos como Indicador de Ajuste ao Marco Regulatório	71

4.3 PERFIL ECONÔMICO E SUA INSERÇÃO TERRITORIAL.....	72
4.3.1 Estrutura Setorial da Economia Formal em Implantação	72
4.4 SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA.....	75
5 EIXO DE MOBILIDADE URBANA E DOS PADRÕES DE DESLOCAMENTO .	78
6 EIXO DO SISTEMA AMBIENTAL E SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS.....	88
6.1 METODOLOGIA.....	89
6.2 ÁREAS ANALISADAS.....	89
6.2.1 BAIRRO: SANTA MÔNICA.....	90
6.2.2 BAIRRO: JARDIM BOA VISTA.....	91
6.2.3 BAIRRO: BELA VISTA	93
6.2.4 BAIRRO: PRAIA DO MORRO.....	95
6.2.5 BAIRRO: PRAIA DO MORRO – MORRO DA PESCARIA.....	97
6.2.6 BAIRRO: MUQUIÇABA - PRAINHA	99
6.2.7 BAIRRO: NOVO COROADO / SANTA MARGARIDA	101
6.2.8 BAIRRO: NOVA GUARAPARI	104
7 EIXOS DE MORADIA.....	106
7.1 FINALIDADE E ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO.....	106
7.2 ESTRUTURA DOMICILIAR E PADRÕES DE OCUPAÇÃO EM GUARAPARI	109
7.3 DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DAS CONDIÇÕES DE MORADIA E DÉFICIT HABITACIONAL.....	110
7.4 MORADIA PERMANENTE, USO OCASIONAL E DINÂMICA URBANA.....	113
7.5 VULNERABILIDADE HABITACIONAL E CONDIÇÕES SOCIOESPACIAIS	114
7.6 LEITURA INTEGRADA DAS CONDIÇÕES DE MORADIA	118
8. EIXOS DE RISCOS CLIMÁTICOS	118
04 SÍNTESE PRELIMINAR DE CONDICIONANTES E OUTROS	122
1.1 CONDICIONANTES ESTRUTURAIS DO TERRITÓRIO	122
1.2 TURISMO COMO EIXO ESTRUTURANTE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL E ABORDAGEM EM CADERNO ESPECÍFICO	124
1.3 DINÂMICA DA OCUPAÇÃO E ESTRUTURA TERRITORIAL.....	124
1.4 INFRAESTRUTURA URBANA E CAPACIDADE DE SUPORTE	125
1.5 OUTROS ELEMENTOS DA ESTRUTURA TERRITORIAL.....	126
1.6 SÍNTESE E CONTINUIDADE DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM.....	127

05 REFERÊNCIAS	129
----------------------	-----



01 APRESENTAÇÃO

ENTRE O MAR E A MONTANHA

PLANEJANDO O FUTURO DE GUARAPARI

O presente relatório consolida a Leitura do Território, os eixos temáticos, constituindo uma etapa estruturante do processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Guarapari. Sua elaboração observa os pressupostos metodológicos estabelecidos no Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores, elaborado no âmbito do Projeto ANDUS, e adota uma abordagem técnico-analítica integrada, orientada à compreensão qualificada da realidade urbana e territorial do município.

A elaboração deste caderno está sob responsabilidade da equipe técnica municipal envolvida no processo de revisão do Plano Diretor Municipal, com apoio institucional dos diferentes órgãos e setores da Administração Pública Municipal. Para sua construção, foram consideradas informações, bases de dados, estudos, levantamentos e documentos disponibilizados por órgãos municipais, estaduais e federais, bem como outras fontes institucionais pertinentes à compreensão do território. As contribuições técnicas produzidas pelos diferentes setores da Administração foram consideradas e sistematizadas no âmbito do processo de revisão, de acordo com os temas e eixos abordados neste caderno.

O documento fundamenta-se, prioritariamente, em bases de dados oficiais e institucionais, com destaque para o Censo Demográfico de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e para as informações produzidas pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN). Também são considerados registros administrativos, dados setoriais, estudos, levantamentos e informações técnicas disponibilizados pelos diferentes órgãos e setores da Administração Municipal, além de outras fontes institucionais pertinentes, de modo a ampliar a consistência, a abrangência e a atualidade da leitura territorial.

O caderno de Leitura do Território tem como objetivo central compreender e sistematizar a organização espacial do município e suas principais dinâmicas territoriais, socioespaciais, ambientais, econômicas e urbanas. Para tanto, adota-se uma perspectiva multidimensional, que articula aspectos territoriais, demográficos, socioeconômicos, domiciliares, institucionais, ambientais e relacionados à infraestrutura urbana.

Trata-se de uma etapa de natureza técnico-analítica e interpretativa, destinada a organizar e qualificar as informações sobre o território municipal. Nesta fase, os elementos identificados não constituem definições normativas, propostas de zoneamento ou diretrizes de ordenamento territorial. Os conteúdos sistematizados neste caderno deverão subsidiar os debates e as atividades participativas das etapas seguintes da revisão do Plano Diretor, juntamente com novos estudos e informações que venham a ser incorporados ao processo.

Essa leitura é operacionalizada por meio da sistematização espacial das informações relativas ao território municipal, expressas em mapeamentos temáticos, análises territoriais integradas e quadros-síntese. Esses produtos permitem identificar padrões de ocupação, distribuição das atividades econômicas, níveis de atendimento por infraestrutura e serviços públicos, áreas ambientalmente sensíveis e territórios sujeitos a pressões urbanas, conflitos fundiários e riscos socioambientais.

Os resultados deverão ser validados, complementados e aprofundados ao longo do processo participativo, em consonância com os princípios da gestão democrática da cidade, conforme preconizam no guia de Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável no Brasil (ANDUS) e no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

A partir do conjunto de informações reunidas, é elaborada uma síntese integrada dos principais elementos territoriais identificados nos diferentes eixos temáticos. Essa síntese possibilita uma leitura estratégica do território, evidenciando os principais desafios e possibilidades relacionados ao desenvolvimento urbano sustentável, à inclusão socioespacial, à qualificação ambiental e ao fortalecimento da economia local.

A identificação de diferentes padrões territoriais, considerando aspectos como uso e ocupação do solo, condições ambientais, características construtivas, atividades

produtivas, infraestrutura e demais elementos analisados, contribui para uma compreensão mais detalhada das diferentes realidades existentes no município. Essas informações poderão ser posteriormente confrontadas com os resultados da participação social e com estudos complementares, contribuindo para as discussões relacionadas ao ordenamento territorial.

Essa abordagem permite estabelecer uma base de comparação entre a estrutura territorial estabelecida pela legislação vigente e as dinâmicas de ocupação e transformação observadas no município, contribuindo para o aprofundamento da análise ao longo do processo de revisão.

Importa destacar que, embora a atividade turística constitua um dos principais vetores de desenvolvimento econômico e de organização territorial de Guarapari, sua análise será aprofundada em Caderno Técnico específico, elaborado no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal. Essa opção metodológica decorre da relevância estratégica do tema para o município e da necessidade de tratamento especializado, considerando sua transversalidade e seus impactos sobre a dinâmica urbana, a mobilidade, a infraestrutura, o meio ambiente, a economia e o uso e ocupação do solo.

O referido caderno está sendo desenvolvido a partir dos estudos conduzidos pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), em articulação com a equipe técnica municipal, contando com a participação de profissionais das áreas de Turismo, Desenvolvimento da Cidade e Habitação, entre outros órgãos envolvidos no processo de revisão do Plano Diretor. Seus resultados integrarão o conjunto de produtos técnicos do PDM e serão considerados, de forma complementar, nas discussões posteriores relacionadas ao turismo, ao desenvolvimento territorial e às demais dimensões que apresentam interface com o setor.

Nesse contexto, o presente relatório constitui referência estruturante para os debates e para a formulação das diretrizes do Plano Diretor, orientando a definição de estratégias de desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social. Pretende-se, assim, contribuir para a construção de uma cidade mais justa, eficiente, sustentável e resiliente, alinhada às demandas contemporâneas e às perspectivas futuras de Guarapari.

02 LEITURA DO TERRITÓRIO

A Leitura do Território apresenta uma visão integrada das principais características demográficas, domiciliares, urbanas, ambientais, econômicas e socioespaciais de Guarapari, buscando compreender como o município se organiza, quais são suas principais dinâmicas, potencialidades, fragilidades e desafios. Os dados apresentados foram obtidos a partir de bases oficiais e estudos técnicos, permitindo construir um retrato atual do território e de sua população.

Os resultados desta leitura constituem base técnica para as próximas etapas da revisão do Plano Diretor, especialmente para os debates, workshops e demais atividades de participação social. A partir da análise técnica e da percepção da sociedade sobre o território, serão discutidos os principais desafios e oportunidades do município, possibilitando o aperfeiçoamento e a construção coletiva das diretrizes preliminares do novo Plano Diretor.

Esse processo deverá observar os princípios da gestão democrática da cidade, em consonância com o Estatuto da Cidade, as orientações metodológicas do Guia ANDUS e demais normas e resoluções aplicáveis ao processo de elaboração e revisão dos Planos Diretores. Assim, a Leitura do Território não representa uma definição prévia das soluções para o município, mas constitui o ponto de partida técnico para o diálogo entre conhecimento técnico e participação social na construção do futuro de Guarapari.

1 POPULAÇÃO

De acordo com os resultados definitivos do Censo Demográfico 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Guarapari possui população residente total de 124.656 habitantes, distribuída em uma área territorial de 589,825 km², o que resulta em densidade demográfica média de 211,34 habitantes por km².

A densidade demográfica observada indica um município com perfil predominantemente urbano, ainda que marcado por distribuição espacial heterogênea da população. A leitura territorial evidencia maior concentração

populacional nas áreas litorâneas e nos principais núcleos urbanos consolidados, em contraste com extensas áreas do território municipal caracterizadas por menor densidade de ocupação, associadas a usos rurais, naturais ou a padrões de ocupação dispersa.

Essa configuração reflete o processo histórico de urbanização de Guarapari, fortemente condicionado pela vocação turística, pela valorização imobiliária da orla e pela centralização das atividades econômicas e de serviços nas áreas costeiras. Do ponto de vista do planejamento urbano, a relação entre população residente, densidade demográfica e distribuição territorial constitui elemento fundamental para a compreensão das pressões sobre a infraestrutura urbana, os serviços públicos e o uso do solo, especialmente quando considerada em conjunto com a dinâmica de sazonalidade populacional analisada nos tópicos subsequentes.

A presente leitura não estabelece condicionantes urbanísticos, parâmetros construtivos ou restrições de uso do solo, limitando-se à análise técnica da realidade territorial, de modo a subsidiar as etapas posteriores de formulação normativa do Plano Diretor.

2 SÍNTESE DOMICILIAR COM BASE NO CENSO 2022 (IBGE)

2.1 DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES

Segundo dados do Censo Demográfico 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Guarapari possui 85.970 domicílios particulares permanentes.

Esse quantitativo corresponde ao estoque de unidades residenciais destinadas à moradia permanente, independentemente de sua condição de ocupação na data de referência do Censo, constituindo base fundamental para a leitura da estrutura domiciliar e da ocupação territorial do município.

2.2 DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES OCUPADOS

De acordo com os dados do Censo Demográfico 2022, o município de Guarapari possui **46.731 domicílios particulares permanentes ocupados**, correspondendo às unidades destinadas à residência habitual da população na data de referência do levantamento. Esse indicador permite dimensionar o conjunto de domicílios efetivamente vinculados à moradia permanente no território municipal, constituindo uma referência fundamental para a compreensão da estrutura residencial de Guarapari.

A espacialização e a análise desse estoque habitacional contribuem para identificar a distribuição territorial da moradia e sua relação com a ocupação urbana, a oferta de infraestrutura e a localização dos serviços e equipamentos públicos. Dessa forma, o número de domicílios permanentes ocupados constitui importante elemento da **Leitura do Território**, permitindo compreender como a população residente se estrutura espacialmente e oferecendo subsídios para as discussões posteriores sobre habitação, infraestrutura, serviços urbanos e ordenamento territorial no processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

2.3 DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL, POPULAÇÃO FLUTUANTE E SAZONALIDADE URBANA

A estrutura domiciliar de Guarapari apresenta uma característica particularmente relevante para a compreensão de sua dinâmica territorial: a expressiva presença de domicílios de uso ocasional. Esse fenômeno está diretamente relacionado à condição litorânea do município, à sua vocação turística e à consolidação histórica da segunda residência como componente importante do processo de ocupação e valorização do território.

Conforme dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, sistematizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o município de Guarapari ocupa a **17ª posição no ranking nacional** em número absoluto de domicílios de uso ocasional, totalizando 28.898 unidades nessa tipologia.

A presença desse contingente de domicílios introduz uma dimensão temporal à ocupação do território: determinados espaços apresentam diferentes níveis de utilização ao longo do ano, alternando períodos de ocupação ordinária e períodos de maior intensidade de uso. Essa característica constitui um dos elementos singulares de Guarapari e será aprofundada nos subitens seguintes, a partir da relação entre uso ocasional, população flutuante e sazonalidade urbana, contribuindo para uma compreensão mais precisa das dinâmicas que estruturam o município.

2.3.1 População Flutuante e Dinâmica Sazonal

A elevada concentração de domicílios de uso ocasional está diretamente associada à formação de uma população flutuante, que se agrega temporariamente à população residente permanente, sobretudo nos períodos de alta temporada turística, feriados prolongados e eventos de maior atratividade regional.

Estudos do Instituto Jones dos Santos Neves indicam que municípios com esse perfil apresentam variações populacionais sazonais significativas, não plenamente captadas pelos indicadores baseados exclusivamente na população residente censitária. Em Guarapari, essa dinâmica constitui componente estrutural da organização territorial e impacta diretamente:

- O dimensionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e manejo de resíduos sólidos;
- A capacidade do sistema viário e da mobilidade urbana, com intensificação dos fluxos em períodos sazonais;
- A demanda por serviços públicos essenciais, como saúde, segurança, ordenamento urbano e limpeza pública;
- A pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis, especialmente a orla, as praias e os espaços públicos de lazer.

2.3.2 Implicações da Sazonalidade para a Leitura Territorial e para os Eixos Temáticos

A expressiva presença de domicílios de uso ocasional e a consequente formação de uma população flutuante configuram elemento estrutural da dinâmica urbana de Guarapari, com impactos diretos sobre o funcionamento do território, a organização do espaço urbano e a demanda por infraestrutura e serviços públicos. A leitura territorial evidencia que análises fundamentadas exclusivamente na população residente permanente tendem a não capturar, de forma adequada, a magnitude das pressões exercidas sobre o sistema urbano nos períodos de maior ocupação, especialmente durante a alta temporada turística e feriados prolongados.

Essa dinâmica sazonal manifesta-se de maneira diferenciada no território municipal, incidindo com maior intensidade sobre as áreas litorâneas, os núcleos urbanos consolidados e os principais eixos de acesso, onde se concentram os domicílios de uso ocasional, os equipamentos turísticos e as atividades de comércio e serviços. Tal configuração reforça a necessidade de compreender a sazonalidade não apenas como um fenômeno demográfico, mas como um componente territorial estruturante, cuja expressão espacial demanda análise específica e detalhada.

Nesse sentido, a incorporação da variável sazonal na Leitura do Território orienta a elaboração dos eixos temáticos subsequentes, permitindo espacializar as áreas mais sujeitas à sobrecarga temporária da infraestrutura urbana, aos conflitos de uso do solo, às pressões sobre os sistemas de mobilidade, saneamento e manejo de resíduos sólidos, bem como aos impactos sobre áreas ambientalmente sensíveis. Os eixos possibilitam, assim, identificar padrões territoriais, zonas de maior vulnerabilidade operacional e setores estratégicos para o planejamento urbano integrado.

Dessa forma, a sazonalidade urbana constitui eixo analítico central tanto para a leitura territorial quanto para a construção dos produtos cartográficos desta etapa, qualificando o diagnóstico técnico e subsidiando, nas fases posteriores do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, a formulação de diretrizes,

instrumentos e estratégias compatíveis com a dinâmica real de ocupação e uso do território.

2.4 MÉDIA DE MORADORES POR DOMICÍLIO

A relação entre a população residente e o número de domicílios particulares permanentes ocupados resulta em uma média de **aproximadamente 2,65 moradores por domicílio** em Guarapari. O indicador, obtido a partir dos dados do Censo Demográfico 2022, permite observar a dimensão média dos domicílios efetivamente ocupados e constitui uma referência importante para a compreensão da estrutura residencial do município.

Mais do que um dado exclusivamente demográfico, a média de moradores por domicílio integra a leitura das transformações contemporâneas na composição e na ocupação dos espaços residenciais. Sua interpretação, articulada aos demais indicadores desta etapa, permite compreender como a população se distribui no estoque habitacional existente e estabelecer relações com os diferentes padrões de ocupação identificados no território municipal.

Nesse sentido, o indicador deve ser compreendido em conjunto com as demais informações demográficas e domiciliares apresentadas neste diagnóstico, especialmente aquelas relacionadas à população residente, aos domicílios ocupados e aos domicílios de uso ocasional. Essa leitura integrada contribui para uma compreensão mais precisa da estrutura habitacional de Guarapari, sem reduzir o fenômeno residencial a uma única variável estatística.

3 ESTRUTURA URBANA, INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E MEIO AMBIENTE

3.1 ESTRUTURA URBANA E PADRÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O município de Guarapari apresenta uma estrutura urbana marcada pela concentração da ocupação ao longo da faixa litorânea, onde se localizam os principais núcleos urbanos consolidados, atividades turísticas, serviços e infraestrutura urbana. Essa configuração decorre da histórica vocação turística do município e da valorização imobiliária associada às áreas costeiras.

O padrão de ocupação do solo evidencia um processo de adensamento urbano seletivo, especialmente em áreas próximas às praias e aos principais eixos de acesso, coexistindo com áreas de expansão urbana caracterizadas por ocupação dispersa e, em alguns casos, carente de infraestrutura urbana adequada. Tal dinâmica impõe desafios ao ordenamento territorial, sobretudo no que se refere à compatibilização entre crescimento urbano, oferta de serviços públicos e preservação ambiental.

A leitura territorial indica a necessidade de o Plano Diretor Municipal estabelecer diretrizes claras para o controle do adensamento, a qualificação das áreas urbanas consolidadas e a orientação da expansão urbana, considerando as especificidades do território litorâneo e a pressão decorrente do uso turístico do solo, além disso potencializando a cidade a vocação territorial e desenvolvimento urbano Sustentável.

3.2 MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE TERRITORIAL

A mobilidade urbana em Guarapari está diretamente condicionada à sua dinâmica territorial e à forte sazonalidade populacional. O sistema viário municipal, embora atenda à demanda da população residente permanente em períodos regulares, sofre pressões significativas durante a alta temporada turística, quando ocorre aumento expressivo dos deslocamentos intraurbanos e de acesso ao município.

A predominância do transporte individual motorizado, associada à concentração de atividades econômicas e de lazer na orla e em áreas centrais, contribui para a ocorrência de congestionamentos, conflitos de uso do espaço viário e redução da fluidez do tráfego nos períodos de maior ocupação do território. Essa condição afeta tanto a mobilidade da população residente quanto a experiência dos visitantes.

3.3 MEIO AMBIENTE URBANO E FRAGILIDADES TERRITORIAIS

Guarapari possui um território caracterizado pela presença de áreas ambientalmente sensíveis, especialmente associadas ao ambiente costeiro, às áreas de restinga, cursos d'água e zonas sujeitas a processos naturais de erosão

e inundação. A interação entre esses elementos ambientais e a ocupação urbana configura um cenário de fragilidade territorial, que demanda atenção especial no processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

A expansão urbana, quando não adequadamente orientada, pode intensificar conflitos entre o uso do solo urbano e a proteção ambiental, comprometendo a sustentabilidade do desenvolvimento municipal. A pressão decorrente da ocupação turística e da sazonalidade populacional reforça a necessidade de instrumentos de ordenamento territorial que assegurem o uso racional do território e a proteção dos ativos ambientais.

3.4 SANEAMENTO

O saneamento básico constitui um dos elementos fundamentais para a compreensão das condições de urbanização e da qualidade de vida no território municipal. No âmbito desta Leitura do Território, sua abordagem busca apresentar, de forma objetiva, a situação dos principais componentes dos serviços de saneamento em Guarapari, permitindo reconhecer o nível de atendimento existente e as diferenças relacionadas à infraestrutura disponível no município.

A análise considera os dados oficiais disponíveis para abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, articulando essas informações com a dinâmica de ocupação e expansão urbana identificada ao longo da leitura territorial. Nesse sentido, os indicadores de saneamento são compreendidos não apenas como dados de cobertura dos serviços, mas como elementos que ajudam a revelar a relação entre urbanização, infraestrutura e capacidade de atendimento do território.

Nesta etapa, a análise possui caráter predominantemente descritivo e territorial, constituindo uma primeira aproximação da realidade municipal. Os dados apresentados a seguir deverão ser aprofundados e espacializados nas etapas posteriores da revisão do Plano Diretor, especialmente quando da construção das diretrizes e proposições, permitindo avaliar de forma mais integrada as

necessidades de ampliação da infraestrutura, as áreas de maior demanda e sua relação com as estratégias de ordenamento territorial.

3.5 LEITURA TERRITORIAL CRÍTICA E IDENTIFICAÇÃO DE TIPOS DE TERRITÓRIOS MUNICIPAIS

A leitura do território realizada nesta Etapa 1 do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Guarapari tem como finalidade compreender a organização espacial efetiva do município, suas vocações, dinâmicas, fragilidades e conflitos, a partir da observação integrada dos usos do solo, padrões de ocupação, condições ambientais, atividades econômicas e infraestrutura instalada, conforme orientações do Guia ANDUS.

Essa leitura não se confunde com a aplicação direta das categorias normativas do Plano Diretor vigente, mas dialoga com elas de forma crítica, identificando aderências e descompassos entre o território legalmente definido e o território efetivamente produzido, subsidiando eventuais ajustes futuros no Macrozoneamento e nos perímetros urbano e rural.

Com base nos levantamentos realizados, é possível reconhecer, de forma preliminar, quatro grandes tipos de territórios funcionais, que se manifestam no município, ainda que nem sempre coincidam integralmente com os limites legais atualmente estabelecidos.

Esses territórios são definidos a partir de características relativamente homogêneas de uso e ocupação do solo, condições ambientais, atividades econômicas predominantes e níveis de infraestrutura, abrangendo a totalidade do território municipal.

3.5.1 Território Urbano Consolidado

O território urbano consolidado corresponde às áreas com ocupação contínua, presença predominante de usos urbanos (residencial, comercial, serviços, turismo e equipamentos públicos) e infraestrutura instalada em níveis variáveis.

Em Guarapari, esse território apresenta forte concentração ao longo da faixa litorânea e nos principais núcleos urbanos, refletindo a histórica vocação turística e a valorização imobiliária dessas áreas.

A leitura territorial evidencia que esse território é o principal receptor das pressões decorrentes da sazonalidade populacional, com intensificação do uso do solo, da infraestrutura e dos serviços públicos em períodos de alta temporada. Observa-se, ainda, a coexistência de áreas densamente ocupadas com outras subutilizadas ou marcadas por uso predominantemente ocasional, aspecto relevante para a análise da função social da propriedade urbana no processo de revisão do PDM. Essa análise será aprofundada nas etapas subsequentes do processo de revisão do Plano Diretor, quando serão avaliados parâmetros urbanísticos e instrumentos de indução ao cumprimento da função socioambiental da propriedade.

3.5.2 Território Periurbano e de Transição

O território periurbano caracteriza-se por áreas de interface entre o urbano consolidado e os espaços rurais ou naturais, apresentando ocupação heterogênea, mistura de usos urbanos e rurais, padrões construtivos irregulares e, em muitos casos, infraestrutura incompleta ou insuficiente.

Em Guarapari, esse território inclui áreas que, embora formalmente inseridas no perímetro urbano vigente, ainda não apresentam características urbanas consolidadas, bem como áreas externas ao perímetro que já sofrem pressão de expansão imobiliária. A leitura do território revela que essas áreas concentram desafios relevantes relacionados à expansão urbana desordenada, à provisão de saneamento, à mobilidade e à proteção ambiental, constituindo espaços estratégicos para a redefinição de diretrizes de crescimento urbano no novo Plano Diretor.

A presença de áreas com características periurbanas tanto no interior quanto no entorno do perímetro urbano vigente evidencia a necessidade de que a revisão do Plano Diretor avalie criticamente os limites atuais entre perímetro urbano e rural, de modo que esses limites reflitam as reais condições territoriais, evitando

ampliações desconectadas da capacidade de infraestrutura e das diretrizes de desenvolvimento urbano.

3.5.3 Território Rural Funcional

O território rural compreende áreas com predominância de atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas e de moradia dispersa, com menor densidade populacional e paisagens parcialmente antropizadas. Em Guarapari, esse território também abriga atividades associadas ao turismo rural, ao agroturismo e a usos extensivos do solo, que coexistem com funções produtivas tradicionais.

A leitura territorial indica que parte dessas áreas apresenta crescente pressão para usos urbanos e turísticos, o que demanda atenção especial no processo de revisão do PDM, tanto para evitar a expansão urbana inadequada quanto para valorizar as funções produtivas, ambientais e econômicas do espaço rural, em consonância com a sustentabilidade territorial.

3.5.4 Território Natural e Ambientalmente Sensível

O território natural corresponde às áreas com baixa ou inexistente ocupação urbana, presença de ecossistemas relevantes, como áreas costeiras, restingas, cursos d'água, encostas e demais espaços sujeitos a restrições ambientais.

A identificação desses tipos territoriais constitui uma leitura inicial e integrada do território municipal, passível de aprofundamento e refinamento ao longo das etapas subsequentes do processo de revisão do Plano Diretor, servindo de base para a construção do macrozoneamento e das diretrizes territoriais.

4 INDICADORES MUNICIPAIS – PAINEL SINTÉTICO DA LEITURA TERRITORIAL

Dimensão	Indicador	Valor	Fonte
Estoque residencial	Domicílios particulares permanentes	85.970 unidades	Censo Demográfico 2022 – IBGE
Uso residencial	Domicílios particulares permanentes ocupados	46.731 unidades	Censo Demográfico 2022 – IBGE
Uso não permanente	Domicílios de uso ocasional	28.898 unidades	IBGE – Censo 2022 / IJSN
Ranking nacional	Posição nacional em domicílios de uso ocasional (nº absoluto)	17ª posição	IJSN
População residente	População residente permanente	124.656 habitantes	Censo Demográfico 2022 – IBGE
Dinâmica urbana	Presença de população flutuante sazonal	Elevada	Análise territorial – IJSN
Impacto urbano	Pressão sazonal sobre infraestrutura e serviços	Alta	Diagnóstico técnico

Tabela 1: Indicadores Municipais.

A Leitura do Território (Etapa 1) do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Guarapari evidencia um perfil territorial e domiciliar complexo, com características demográficas urbanas consolidadas, elevado volume de domicílios particulares permanentes em uso ocasional, significativa demanda por habitação permanente e desafios na provisão de infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais.

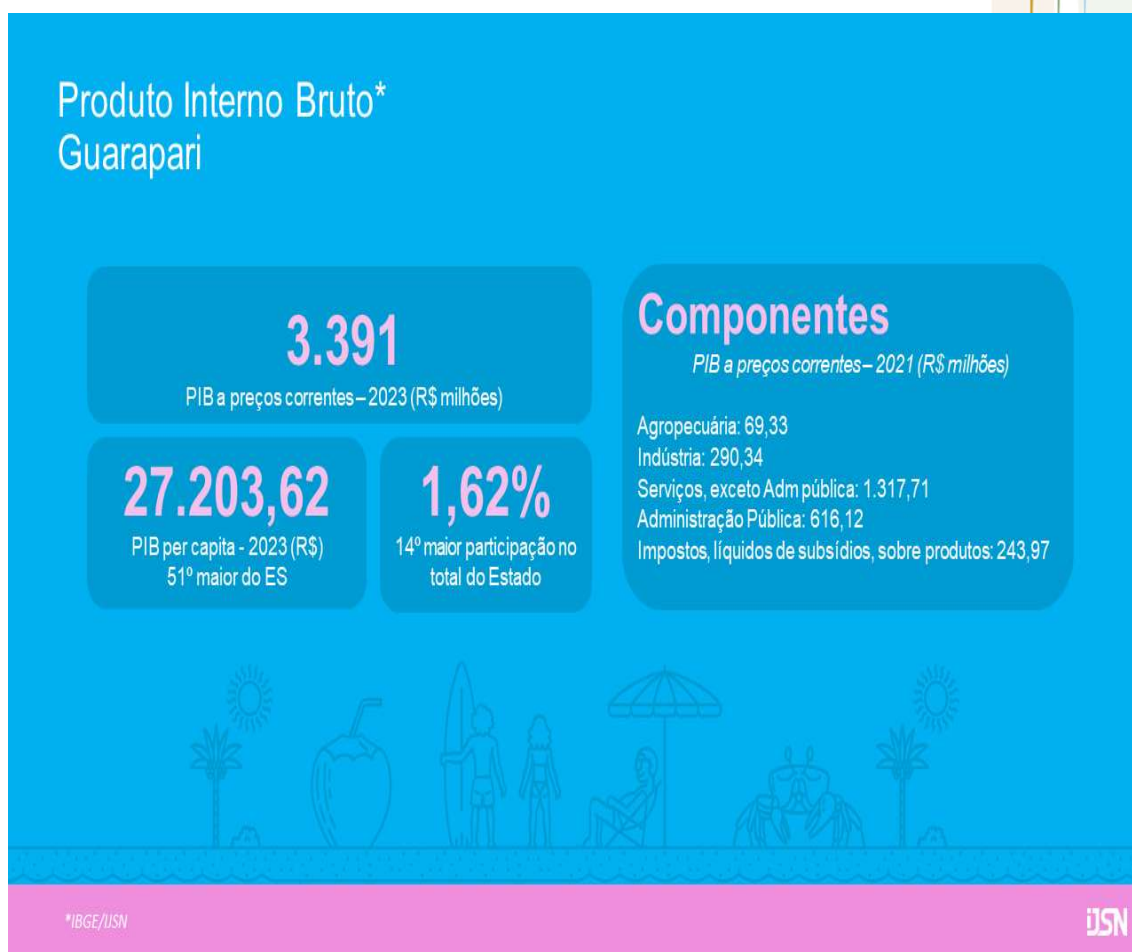


Figura 1: Dados do IBGE.

O Produto Interno Bruto (PIB) constitui um dos principais indicadores de desempenho econômico e capacidade produtiva do território, permitindo compreender a inserção do município na dinâmica regional e estadual, bem como sua capacidade de geração de riqueza e sustentação das políticas públicas.

De acordo com dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sistematizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o PIB de Guarapari atingiu o montante de R\$ 3.391 milhões a preços correntes em 2023, refletindo a relevância econômica do município no contexto do Espírito Santo. Esse desempenho está fortemente associado à predominância do setor terciário, especialmente às atividades de comércio, serviços, turismo, mercado imobiliário e construção civil, que historicamente estruturam a base produtiva local.

A expressividade do PIB municipal evidencia a centralidade de Guarapari na dinâmica econômica regional, ao mesmo tempo em que reforça o papel

estratégico do município como polo turístico, de serviços e de consumo. Essa configuração econômica exerce influência direta sobre os padrões de uso e ocupação do solo, a organização da infraestrutura urbana, a mobilidade, a estrutura habitacional e a demanda por equipamentos públicos, aspectos amplamente explorados nos eixos temáticos e na leitura territorial.

Os dados domiciliares oficiais do IBGE Censo Demográfico 2022, especialmente no que se refere ao número de domicílios particulares permanentes e ocupados, confirmam a necessidade de formulação de políticas urbanas integradas que respondam tanto às demandas residenciais permanentes quanto às especificidades do uso ocasional e sazonal do território.

Este diagnóstico técnico subsidia as etapas seguintes de revisão do PDM, em especial as fases de definição de prioridades, metas, diretrizes e proposições de instrumentos de política urbana.

Os resultados desta Leitura do Território serão sistematizados em produtos cartográficos e quadros síntese nas etapas seguintes, de modo a subsidiar o macrozoneamento municipal, a revisão dos perímetros urbano e rural e a definição das diretrizes territoriais do Plano Diretor, em consonância com o processo participativo previsto.

5 INTEGRAÇÃO DA LEITURA TERRITORIAL COM OS EIXOS TEMÁTICOS

A Leitura do Território, desenvolvida nesta Etapa 1 do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Guarapari, estabelece o quadro analítico geral das dinâmicas urbanas, demográficas, domiciliares, ambientais e infraestruturais do município, constituindo a base técnica para a elaboração dos eixos temáticos apresentados na sequência.

Enquanto a leitura territorial busca compreender a organização espacial do município em sua totalidade, identificando vocações, fragilidades, condicionantes e tendências, os eixos têm por finalidade aprofundar essa análise sob a perspectiva espacial, territorial e georreferenciada, permitindo identificar

padrões, concentrações, vazios, conflitos de uso do solo, áreas ambientalmente sensíveis, riscos climáticos e desigualdades socioespaciais.

Dessa forma, os eixos não configuram peças isoladas, mas sim instrumentos técnicos integrados à leitura territorial, possibilitando:

- A espacialização das dinâmicas identificadas nos diagnósticos demográficos e domiciliares;
- A visualização das relações entre ocupação urbana, infraestrutura, meio ambiente e vulnerabilidades territoriais;
- O suporte técnico para a definição futura de macrozoneamento, diretrizes urbanísticas, parâmetros de uso e ocupação do solo e instrumentos da política urbana.

Ressalta-se que as análises espaciais apresentadas nesta etapa mantêm caráter eminentemente técnico-diagnóstico, não estabelecendo condicionantes urbanísticos, restrições de uso ou proposições normativas, as quais serão objeto das fases subsequentes do processo participativo de revisão do Plano Diretor Municipal.

Assim, os eixos temáticos adiante devem ser compreendidos como aprofundamentos técnicos da Leitura do Território, ampliando o grau de precisão analítica e qualificando o processo decisório, em consonância com os princípios metodológicos estabelecidos pelo Guia ANDUS e com as boas práticas de planejamento urbano integrado.

03 EIXOS TEMÁTICOS

Os eixos temáticos constituem a estrutura analítica da Leitura do Território, organizando o diagnóstico em diferentes dimensões que, de forma integrada, permitem compreender a dinâmica de ocupação, as potencialidades, as fragilidades e os principais desafios do desenvolvimento territorial de Guarapari.

As análises apresentadas em cada eixo possuem caráter técnico e demonstrativo, fundamentadas com dados oficiais, levantamentos setoriais e demais informações produzidas ao longo desta etapa dos trabalhos. Seu objetivo é identificar os principais condicionantes territoriais que influenciam a organização do espaço municipal, sem antecipar decisões ou diretrizes consolidadas que serão objeto das etapas subsequentes da revisão do Plano Diretor Municipal.

Os elementos apresentados constituem subsídios técnicos para o processo participativo da revisão do Plano Diretor Municipal em workshops e audiências públicas, cabendo às etapas seguintes, em conjunto com a sociedade, avaliar as alternativas de desenvolvimento territorial, os instrumentos urbanísticos aplicáveis e as diretrizes para o ordenamento do território.

1 EIXO REGIONAL

1.1 OBJETIVO E ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

O Eixo Regional constitui etapa estruturante da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Guarapari, tendo como objetivo situar o território municipal em seu contexto espacial ampliado, considerando as dinâmicas regionais, metropolitanas, ambientais, econômicas e institucionais que condicionam e influenciam o processo de urbanização local. Trata-se de leitura indispensável para compreender as interdependências que extrapolam os limites administrativos do município e que impactam diretamente a formulação de diretrizes urbanísticas, ambientais e socioeconômicas.

A abordagem metodológica adotada fundamenta-se nos princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), pela Lei Federal nº 12.608/2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil), pela Lei Federal nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole), bem como pelas diretrizes do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI). Utilizam-se dados secundários oficiais, bases cartográficas públicas e estudos técnicos reconhecidos, assegurando consistência técnica, rastreabilidade das informações e aderência às normas vigentes.

1.2 INSERÇÃO REGIONAL E METROPOLITANA DE GUARAPARI

O município de Guarapari localiza-se na porção centro-sul do litoral do Estado do Espírito Santo, integrando formalmente a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), conforme legislação estadual específica. A RMGV é composta pelos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Fundão e Guarapari, configurando o principal aglomerado urbano do estado, tanto em termos populacionais quanto econômicos.

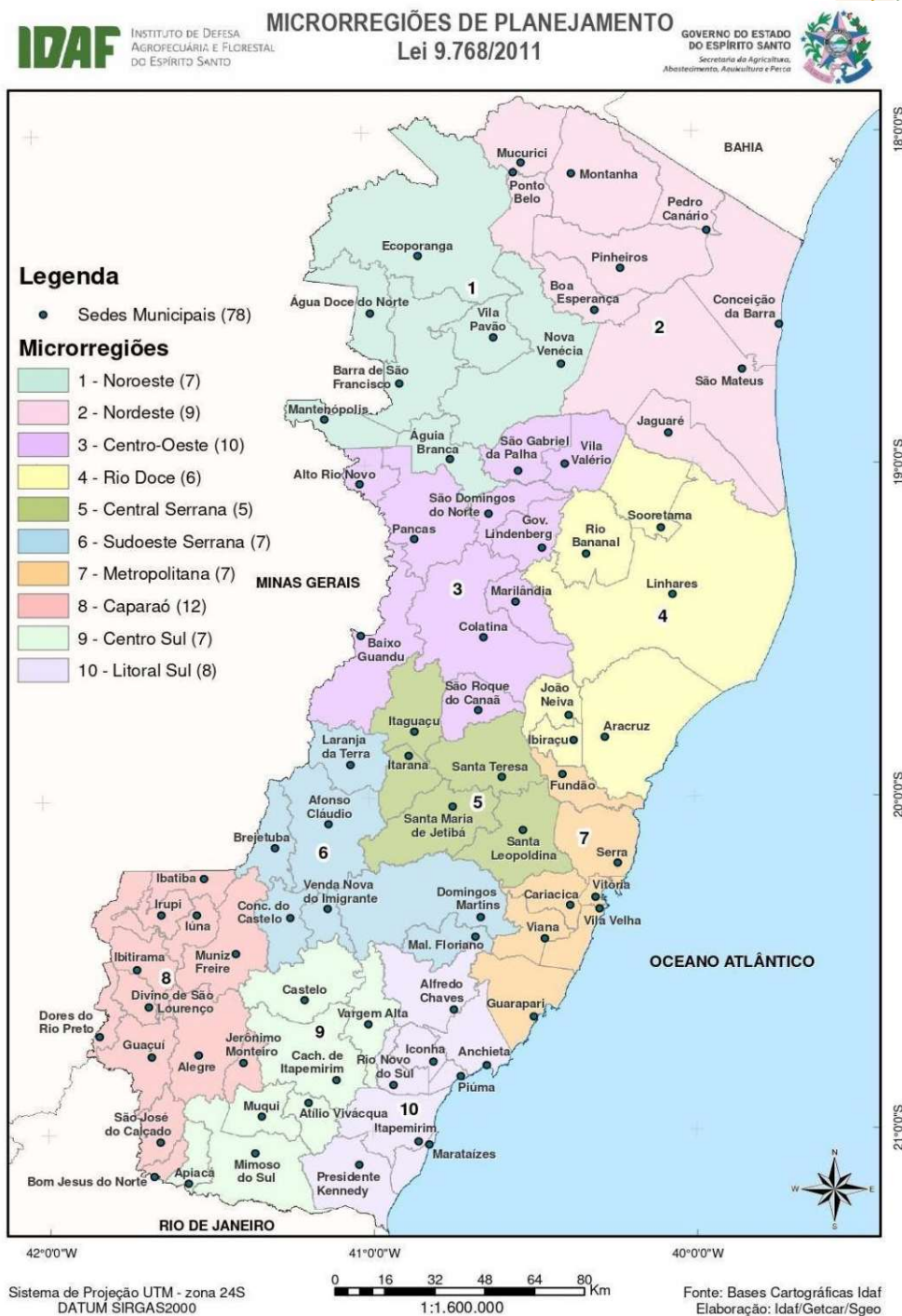


Figura 2: Microrregião Estado do Espírito Santo (fonte: IDAF 20).

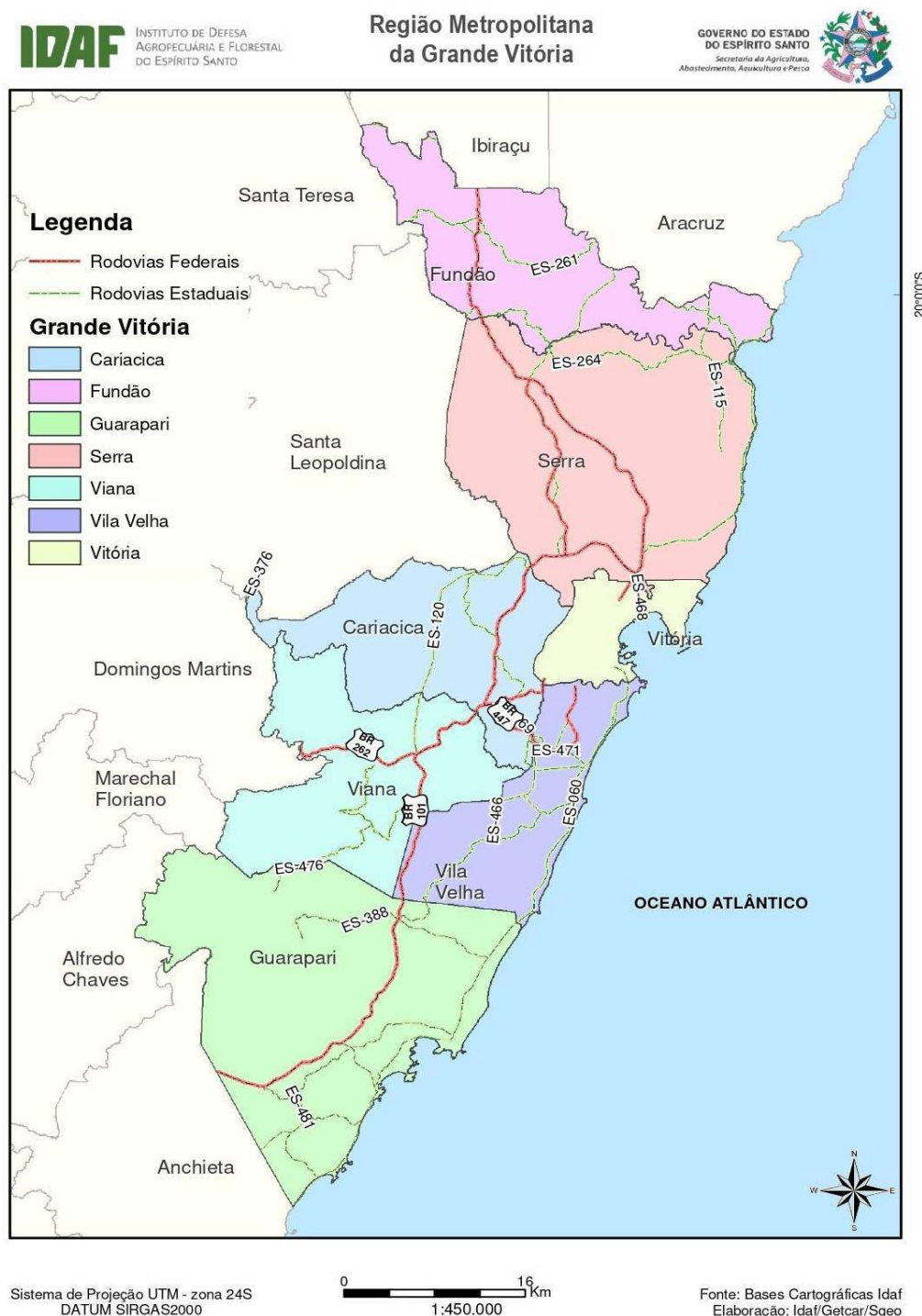


Figura 3: Região Metropolitana da Grande Vitória em relação ao Estado do Espírito Santo (fonte: IDAF 2023).

A inserção de Guarapari na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) apresenta características próprias, relacionadas à sua posição estratégica no litoral capixaba e à diversidade de funções que exerce no contexto regional. O município se destaca pela atividade turística e de lazer, pela presença expressiva de segunda residência, pela dinâmica do comércio e dos serviços, pela atividade

imobiliária e pela relevância de seus ativos ambientais e paisagísticos. Essa condição estabelece uma rede de relações que ultrapassa os limites municipais, expressa nos fluxos de pessoas, mercadorias, serviços e atividades econômicas, bem como na articulação com os demais municípios da RMGV e com outras regiões do Estado. A sazonalidade turística constitui uma característica importante dessa dinâmica, ampliando temporariamente os fluxos e a utilização de determinados espaços e sistemas urbanos.

A partir dessa perspectiva, a inserção regional de Guarapari é analisada considerando a articulação entre **turismo, economia, mobilidade, infraestrutura, ambiente e dinâmica populacional**, elementos que ajudam a compreender a posição do município no território capixaba e constituem referências para os debates das etapas seguintes da revisão do PDM.

1.3 INFRAESTRUTURA REGIONAL, CONECTIVIDADE E INSERÇÃO LOGÍSTICA

No contexto da rede urbana estadual, Guarapari se articula como polo turístico de relevância regional, atraindo fluxos provenientes não apenas dos demais municípios da RMGV, mas também de outras regiões do Espírito Santo e de estados vizinhos. Essa centralidade funcional temporária se expressa no aumento significativo da população flutuante, com impactos diretos sobre os sistemas de mobilidade, saneamento, abastecimento de água, gestão de resíduos sólidos e serviços públicos em geral.

Os fluxos regionais de pessoas, bens e serviços são fortemente condicionados pela malha viária estruturante, destacando-se a BR-101, eixo logístico fundamental em escala nacional, e as rodovias estaduais que conectam Guarapari aos municípios metropolitanos e ao interior do estado. A acessibilidade regional, embora constitua fator positivo para o desenvolvimento econômico e turístico, também representa vetor de expansão urbana e de pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis.

A infraestrutura regional de transportes exerce papel determinante na organização do território municipal. A BR-101, além de articular Guarapari à capital e a outros centros urbanos relevantes, funciona como corredor de

passagem de fluxos de longa distância, impactando a dinâmica urbana local, especialmente nas áreas de entorno e nos acessos ao município.

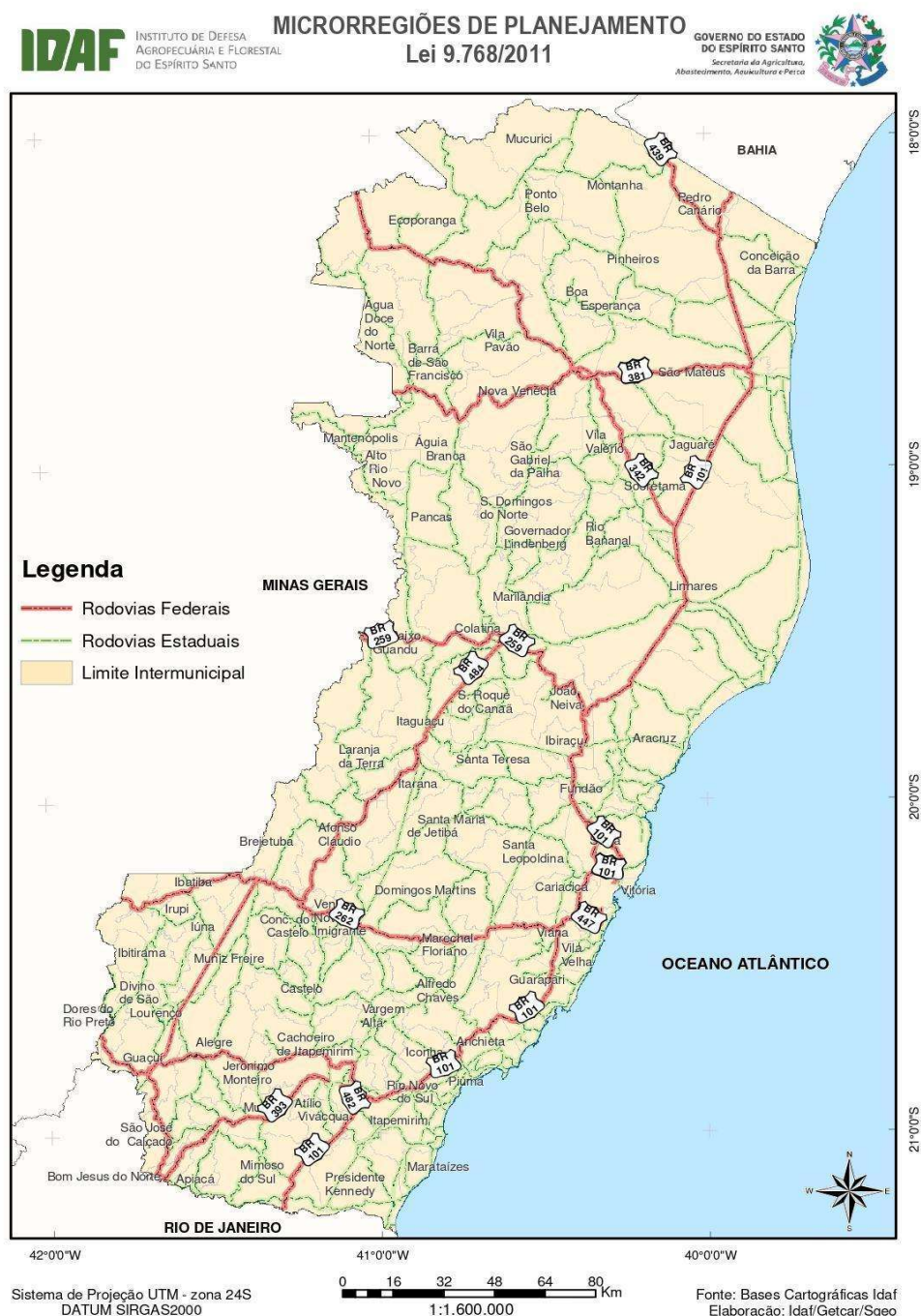


Figura 4: - Rodoviário em relação ao Estado do Espírito Santo (fonte: IDAF 2023).

Ademais, a posição geográfica de Guarapari confere ao município uma condição relevante de conectividade no contexto estadual, estabelecendo relações territoriais tanto com a Região Metropolitana da Grande Vitória quanto com os

municípios do litoral sul e as áreas do interior do Espírito Santo. Essa inserção é favorecida pela presença de importantes eixos rodoviários, que estruturam os fluxos de pessoas, mercadorias, serviços e atividades econômicas que atravessam ou têm como destino o município.

Nesse sistema, destacam-se a BR-101, principal eixo rodoviário longitudinal de integração nacional e estadual, e a ES-060 (Rodovia do Sol), que estrutura a conexão pelo litoral e a articulação de Guarapari com a RMGV e os municípios do litoral sul. A existência desses dois eixos confere ao município uma posição estratégica de articulação territorial, aproximando diferentes escalas de circulação e favorecendo tanto os deslocamentos cotidianos quanto os fluxos associados ao turismo, ao comércio e às atividades econômicas. A própria administração municipal reconhece a relevância da BR-101 e da ES-060 para a conexão de Guarapari com municípios vizinhos e outras regiões do Estado.

A conexão entre esses sistemas viários também apresenta importância para a estruturação interna do território. O trecho da ES-060 entre o entroncamento com a BR-101, na localidade de Amarelos, e a Rodovia do Sol constitui uma ligação transversal entre dois dos principais eixos rodoviários que atravessam o município, ampliando as possibilidades de conexão entre áreas do território municipal e diferentes direções de deslocamento. O trecho possui aproximadamente 7,8 quilômetros e foi objeto de obras de reabilitação e melhorias operacionais pelo Governo do Estado.

Essa configuração permite compreender Guarapari não apenas como destino turístico, mas também como território de passagem, conexão e distribuição de fluxos em escala regional. A circulação rodoviária possui, portanto, expressão territorial que ultrapassa os deslocamentos estritamente municipais, relacionando-se à movimentação de cargas, ao abastecimento, ao acesso a mercados, à prestação de serviços e aos deslocamentos de trabalhadores e visitantes.

A infraestrutura rodoviária também se relaciona diretamente com a dinâmica de ocupação do território. Os principais eixos de conexão funcionam como elementos de estruturação espacial, influenciando a localização de atividades

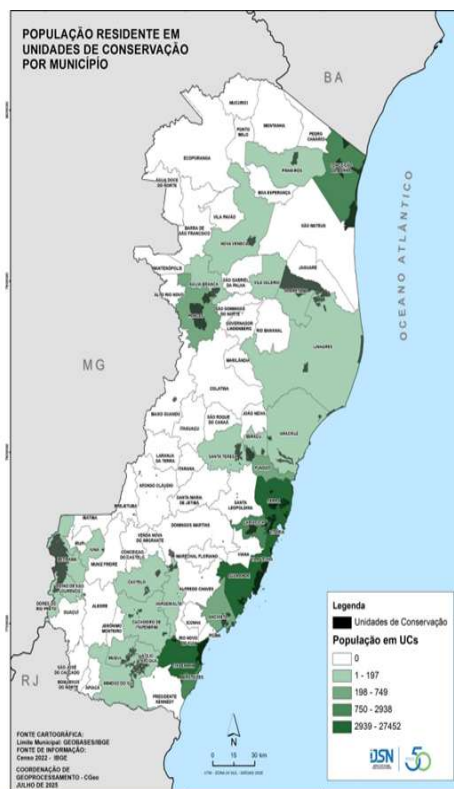
econômicas, áreas de expansão urbana, centralidades e serviços. Dessa forma, a conectividade regional constitui um componente relevante da leitura territorial, especialmente quando analisada conjuntamente com a distribuição populacional, os padrões de uso e ocupação do solo, a dinâmica econômica e a sazonalidade característica do município.

No âmbito regional, essa condição deve ser compreendida de maneira integrada às demais características de Guarapari, incluindo sua função turística, sua inserção metropolitana, sua relação com o litoral sul capixaba, sua diversidade ambiental e sua dinâmica imobiliária. A combinação desses fatores produz uma configuração territorial singular, na qual os sistemas de circulação desempenham papel simultaneamente econômico, social, turístico e espacial.

Nesta etapa, a análise limita-se à identificação dessas relações e de sua expressão territorial, sem estabelecer proposições específicas para o sistema viário ou para a infraestrutura logística. Os elementos identificados constituem referências para o aprofundamento das discussões ao longo da revisão do PDM, especialmente nos espaços de participação, workshops e demais atividades destinadas à construção coletiva das diretrizes do planejamento municipal.

1.4 CONDICIONANTES AMBIENTAIS DE ESCALA REGIONAL

O território de Guarapari insere-se em um contexto ambiental regional marcado pela presença de ecossistemas costeiros, bacias hidrográficas litorâneas, remanescentes de Mata Atlântica e unidades de conservação de diferentes categorias. Esses elementos não se restringem aos limites municipais, configurando sistemas ambientais contínuos que demandam abordagem integrada e intermunicipal.



*IBGE

Unidades de Conservação

De acordo com o IBGE, 11,8 milhões de pessoas moram em Unidades de Conservação, o que representa **5,82%** da população do Brasil

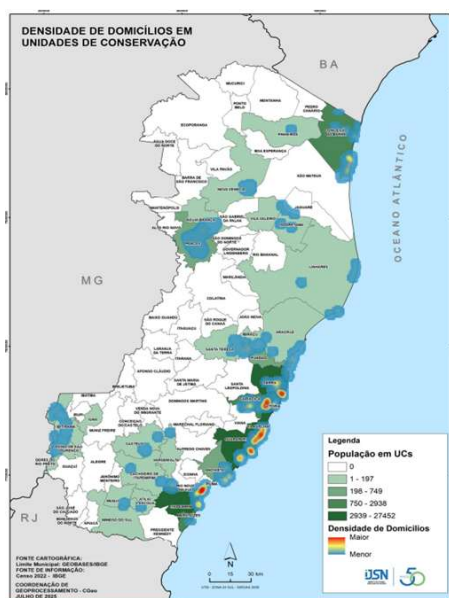
No Espírito Santo o total de pessoas vivendo em Unidades de Conservação é de 99.240, que representa **2,59%** da população do estado



IJSN

Figura 6: Dados do IBGE.

No Espírito Santo conforme dados da imagem abaixo demonstram que o es cerca de 35.195 domicílios que estão localizados em Unidades de conservação



*IBGE

Domicílios em Unidades de Conservação

No Espírito Santo, 35.195 domicílios estão localizados em Unidades de Conservação



IJSN

Figura 7: Dados do IBGE.

1.5 DINÂMICA DEMOGRÁFICA REGIONAL

A dinâmica demográfica regional influencia diretamente o comportamento populacional de Guarapari. A proximidade com municípios densamente povoados da RMGV potencializa movimentos pendulares e migrações temporárias, especialmente associadas ao turismo e à segunda residência. Esses fenômenos resultam em variações expressivas da demanda por infraestrutura e serviços, exigindo planejamento urbano flexível e capaz de absorver picos sazonais.

Os dados demográficos oficiais indicam tendência de crescimento populacional regional, com impactos indiretos sobre o mercado imobiliário, a ocupação do solo e a pressão sobre áreas ainda não urbanizadas do município.

1.6 ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL E INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

No plano institucional, Guarapari integra arranjos de governança metropolitana que envolvem articulação com o Governo do Estado e com os demais municípios da RMGV. O PDUI constitui o principal instrumento de planejamento integrado em escala metropolitana, estabelecendo diretrizes que devem ser observadas e compatibilizadas no âmbito do PDM.

A coerência entre o planejamento municipal e os instrumentos regionais é condição essencial para a efetividade das políticas públicas, evitando sobreposições, conflitos normativos e ineficiências na gestão do território.

1.7 IMPLICAÇÕES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O eixo regional evidencia que a inserção de Guarapari no contexto estadual, metropolitano e regional constitui elemento relevante para a compreensão das dinâmicas que incidem sobre o território municipal. Sua posição geográfica, associada à presença de importantes eixos de circulação, à atividade turística, à sazonalidade populacional, à diversidade ambiental e às relações funcionais estabelecidas com os municípios do entorno, confere ao município uma condição territorial que ultrapassa os limites de sua divisão administrativa.

Nesse contexto, a presença da BR-101 e da ES-060 (Rodovia do Sol), bem como a conexão entre esses importantes eixos rodoviários, evidencia a posição de Guarapari como território de passagem, conexão e destino, articulando fluxos metropolitanos, regionais, turísticos e econômicos. Essa condição se relaciona não apenas aos deslocamentos de pessoas, mas também à circulação de mercadorias, ao abastecimento, às atividades econômicas e às relações de Guarapari com diferentes áreas do Espírito Santo e de outros estados.

Em segundo plano, o eixo, também evidencia a coexistência de diferentes dimensões que estruturam a inserção territorial de Guarapari: sua integração à Região Metropolitana da Grande Vitória, sua relação com o litoral sul capixaba, sua relevância turística, sua dinâmica imobiliária, sua condição ambiental e sua função na rede de circulação estadual. A articulação entre essas diferentes dimensões constitui aspecto relevante para a compreensão das transformações e das relações que se estabelecem no território municipal.

Assim, nas etapas subsequentes da revisão do PDM, destacam-se, portanto, como elementos da leitura regional:

- A inserção de Guarapari na Região Metropolitana da Grande Vitória e suas relações funcionais com os municípios do entorno;
- A presença dos principais eixos rodoviários de integração, especialmente a BR-101 e a ES-060 (Rodovia do Sol), e sua importância para a conectividade territorial;
- A circulação de pessoas, mercadorias, serviços e atividades econômicas em diferentes escalas;
- A influência da atividade turística e da sazonalidade sobre as relações regionais e a dinâmica territorial;
- A proximidade e a continuidade de sistemas ambientais que ultrapassam os limites administrativos municipais;
- As relações de Guarapari com o litoral sul capixaba e com as áreas do interior do Estado;

- A articulação do município com sistemas e infraestruturas de abrangência regional.

Esses elementos integram a Leitura do Território e não constituem, nesta etapa, proposições, recomendações ou definições de diretrizes urbanísticas. Sua finalidade é contribuir para a compreensão ampliada do território e oferecer uma base comum para os debates que serão desenvolvidos ao longo da revisão do Plano Diretor.

A partir dessa leitura, os workshops, debates técnicos e demais instrumentos de participação social constituirão espaços para o aprofundamento das questões identificadas, permitindo confrontar a leitura técnica com as experiências, percepções e contribuições dos diferentes segmentos da sociedade. As discussões produzidas nesses espaços, em conjunto com as demais etapas do processo de revisão, subsidiarão posteriormente a construção das diretrizes do novo Plano Diretor Municipal.

2 EIXO DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

2.1 FINALIDADE E ENQUADRAMENTO DOS EIXOS

A evolução da ocupação do território tem por finalidade analisar, de forma histórica e especializada, os processos de urbanização e transformação do uso e ocupação do solo no município de Guarapari, identificando padrões estruturais de crescimento urbano, direções preferenciais de expansão, ritmos diferenciados de ocupação e áreas submetidas a processos recentes ou potenciais de urbanização.

No âmbito da Etapa 1 – Leitura do Território, esse eixo possui caráter interpretativo, não normativo, destinando-se a subsidiar a compreensão das dinâmicas territoriais que condicionam o desenvolvimento urbano municipal e que deverão fundamentar as etapas posteriores da revisão do Plano Diretor Municipal.

2.2 BASE METODOLÓGICA E FONTES DE DADOS

A análise da evolução da ocupação do território de Guarapari é fundamentada na integração de bases cartográficas oficiais e séries históricas de uso e cobertura do solo, com destaque para:

- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por meio da malha municipal, dados censitários e informações territoriais;
- Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), a partir de estudos territoriais e análises regionais;
- Projeto MapBiomias, especialmente a classe “Área Urbana”, que permite a análise da expansão urbana em série histórica anual contínua;
- Bases técnicas da Prefeitura Municipal de Guarapari, quando disponíveis.
- Dados estratificados de setores e órgãos municipais, estaduais e federais.

Essa base metodológica possibilita a leitura da urbanização como processo histórico contínuo, permitindo identificar tendências de expansão, consolidação e transformação do território municipal.

2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL

A leitura histórica da ocupação do território de Guarapari evidencia um processo de urbanização fortemente associado à faixa litorânea, estruturado a partir da consolidação do município como destino turístico e de segunda residência no contexto estadual e metropolitano.

Historicamente, a mancha urbana se desenvolveu de forma concentrada ao longo da orla marítima e dos principais eixos de acesso, configurando um padrão linear de urbanização costeira, marcado por elevada valorização imobiliária e intensificação do uso do solo nas áreas mais próximas ao litoral.

A leitura histórica da ocupação do território de Guarapari, a partir da análise da série temporal de urbanização no período de 1985 a 2024, evidencia um processo de expansão urbana fortemente condicionado pela faixa litorânea,

associado à consolidação do município como destino turístico, de lazer e de segunda residência no contexto estadual e metropolitano.

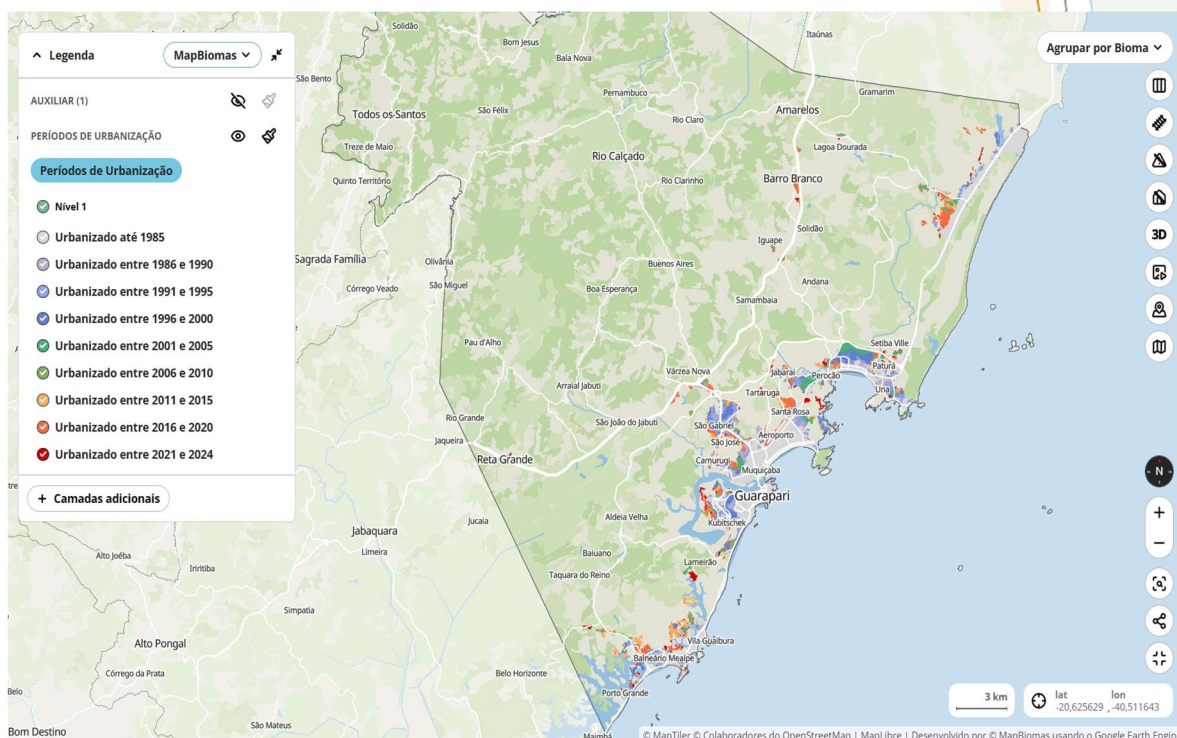


Figura 8: Períodos de Urbanização -1985 até 2024 Mapbiomas - Essas informações foram obtidas a partir da análise de imagens dos satélites Landsat 5, 7, 8 e 9, com 30 metros de resolução, referentes ao período analisado, que são processadas em nuvem utilizando algoritmos de inteligência artificial (Google Earth Engine).

Urbano • Períodos de urbanização por aula



- 1.408 ha (42,7%)**
 Urbanizado até 1985
- 327 ha (9,9%)**
 Urbanizado entre 2016 e 2020
- 308 ha (9,4%)**
 Urbanizado entre 1991 e 1995
- 299 ha (9,1%)**
 Urbanizado entre 1996 e 2000
- 263 ha (8%)**
 Urbanizado entre 1986 e 1990
- 225 ha (6,8%)**
 Urbanizado entre 2001 e 2005
- 200 ha (6,1%)**
 Urbanizado entre 2011 e 2015
- 147 ha (4,5%)**
 Urbanizado entre 2021 e 2024
- 118 ha (3,6%)**
 Urbanizado entre 2006 e 2010

Figura 9: Informações sintética Períodos de Urbanização -1985 até 2024 Mapbiomas.

Conforme ilustrado na Figura 8, que apresenta a evolução espacial da urbanização no período recente (2016 a 2024), observa-se a intensificação do tecido urbano, representada pela transição cromática do cinza para o vermelho, indicando a ampliação e o adensamento das áreas classificadas como urbanas. Esse padrão confirma a permanência da orla marítima e de seus eixos estruturadores como principais vetores de crescimento, ao mesmo tempo em que evidencia a expansão para áreas internas do território municipal.

Historicamente, a mancha urbana de Guarapari desenvolveu-se de forma predominantemente linear ao longo da costa e dos principais corredores de acessibilidade, configurando um padrão de urbanização costeira associado à valorização imobiliária e à concentração de usos residenciais, turísticos e de serviços. Esse modelo inicial de ocupação condicionou a organização espacial do município e influenciou as direções posteriores de expansão urbana.

A análise da série histórica demonstra que, ao longo das últimas décadas, a área classificada como urbana apresentou crescimento contínuo, resultante da conversão progressiva de áreas anteriormente ocupadas por usos rurais, agrícolas ou por formações naturais. Esse processo revela a pressão exercida pela urbanização sobre o território municipal, especialmente em áreas de transição urbano-rural e em zonas ambientalmente sensíveis.

A Figura 9, ao demonstrar a evolução percentual da urbanização no período analisado, reforça a tendência de aumento da participação das áreas urbanizadas no conjunto do território municipal, indicando não apenas a expansão física da mancha urbana, mas também a intensificação do uso do solo urbano existente. Esse comportamento evidencia a coexistência de processos de expansão horizontal e de adensamento localizado, elementos centrais para a compreensão da dinâmica territorial atual de Guarapari.

2.4 EXPANSÃO DA MANCHA URBANA E DIREÇÕES PREFERENCIAIS DE CRESCIMENTO

A partir da segunda metade do século XX, conforme figuras 4 e 5, observa-se a ampliação gradual da ocupação urbana para áreas internas do município,

impulsionada pela saturação relativa da faixa litorânea, pela ampliação do mercado imobiliário e pelo crescimento da população residente permanente.

Essa expansão ocorreu de forma predominantemente descontínua, resultando em um padrão de crescimento caracterizado por:

- Incorporação de áreas de transição urbano-rural;
- Formação de núcleos urbanos isolados ou pouco integrados à malha consolidada;
- Ampliação do perímetro urbano ao longo do tempo.

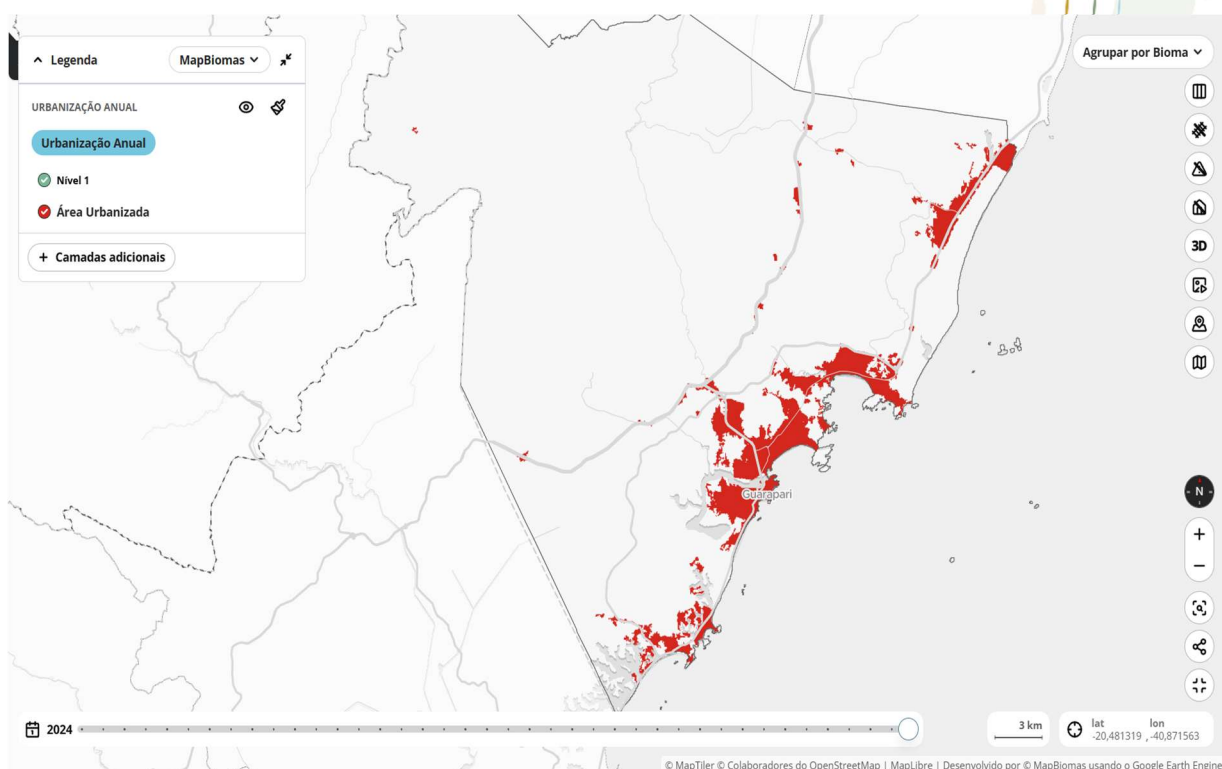


Figura 10: Informações Mapa Urbanização em Guarapari 2024 - mapbioma* Essas informações foram obtidas a partir da análise de imagens dos satélites Landsat 5, 7, 8 e 9, com 30 metros de resolução, referentes ao período analisado, que são processadas em nuvem utilizando algoritmos de inteligência artificial (Google Earth Engine).

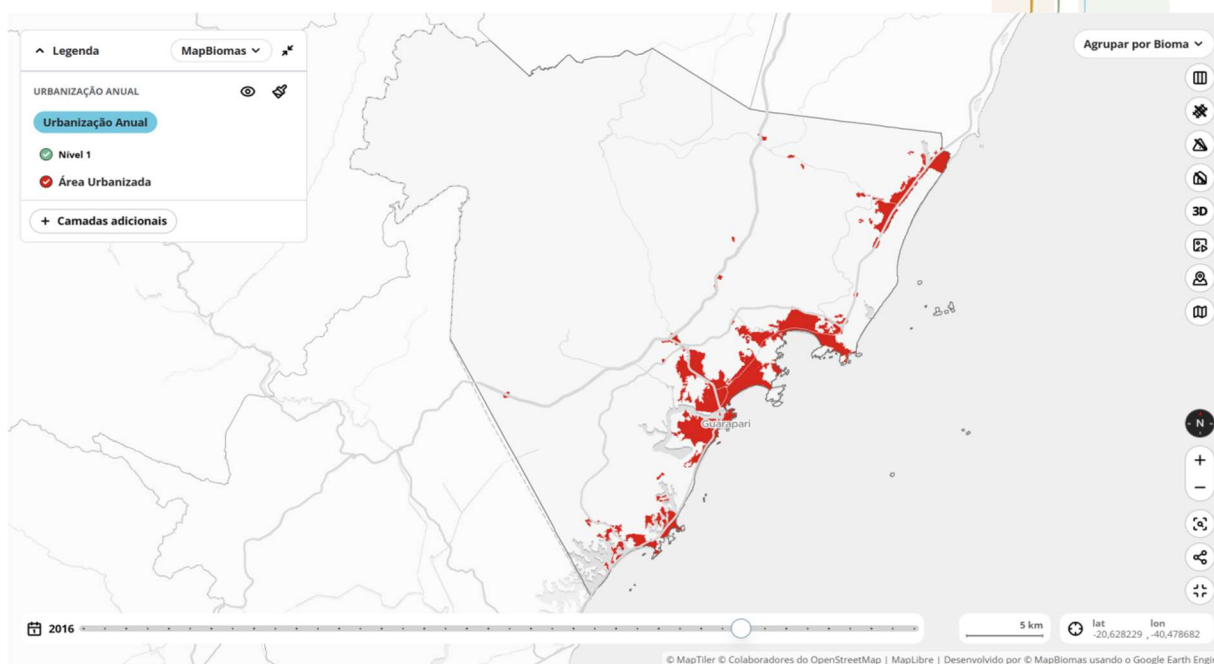


Figura 11: Informações Mapa Urbanização em Guarapari 2016- mapbioma* Essas informações foram obtidas a partir da análise de imagens dos satélites Landsat 5, 7, 8 e 9, com 30 metros de resolução, referentes ao período analisado, que são processadas em nuvem utilizando algoritmos de inteligência artificial (Google Earth Engine).

A análise espacial da série histórica permite identificar direções preferenciais de expansão urbana, relacionadas à continuidade das áreas já urbanizadas, à acessibilidade viária e à proximidade dos núcleos consolidados, constituindo uma primeira leitura da dinâmica espacial da urbanização municipal.

2.5 PADRÕES E RITMOS DIFERENCIADOS DE URBANIZAÇÃO

A evolução da ocupação do território de Guarapari revela a coexistência de diferentes padrões e ritmos de urbanização no interior do município, destacando-se:

- Áreas urbanas consolidadas, com alta densidade construtiva, infraestrutura instalada e forte presença de usos residenciais e turísticos;
- Áreas de expansão recente, associadas a novos parcelamentos, empreendimentos imobiliários e ocupações periféricas, frequentemente com infraestrutura incompleta;
- Áreas sob pressão de transformação futura, localizadas em zonas estratégicas de transição urbano-rural.

Essa heterogeneidade espacial constitui elemento central da leitura territorial, refletindo desigualdades na provisão de infraestrutura, serviços públicos e acessibilidade urbana.

2.6 VAZIOS URBANOS, DESCONTINUIDADE DA OCUPAÇÃO E ESTRUTURA TERRITORIAL

A evolução da ocupação urbana de Guarapari evidencia, além da expansão da mancha urbanizada, diferentes níveis de continuidade e consolidação do tecido urbano. Ao longo do processo de crescimento municipal, áreas anteriormente não urbanizadas foram progressivamente incorporadas à dinâmica urbana, nem sempre estabelecendo continuidade direta com os núcleos já consolidados. Esse processo contribui para uma configuração territorial composta por áreas densamente ocupadas, setores em processo de consolidação, espaços de transição e áreas de ocupação mais dispersa.

A identificação desses padrões permite compreender como a urbanização se distribui no território e como diferentes áreas se relacionam com a infraestrutura, os sistemas de mobilidade, os equipamentos urbanos e as atividades econômicas. A presença de áreas não ocupadas ou subutilizadas no interior ou nas proximidades do tecido urbanizado constitui um elemento relevante dessa leitura, embora sua ocorrência possa estar relacionada a diferentes condições fundiárias, ambientais, econômicas, urbanísticas e de acessibilidade. Dessa forma, sua interpretação deve considerar não apenas a existência desses espaços, mas também sua localização, dimensão, relação com a ocupação existente e inserção na estrutura territorial.

A expansão urbana também pode ser observada a partir da relação entre o crescimento físico da mancha urbanizada e a continuidade da ocupação. A incorporação de áreas mais afastadas dos núcleos consolidados pode produzir diferentes padrões de conexão entre os espaços urbanos, estabelecendo relações específicas com as redes de infraestrutura, os sistemas de transporte e a distribuição dos equipamentos e serviços. Esses elementos compõem uma dimensão importante da leitura da estrutura territorial e serão analisados de forma integrada aos demais componentes deste eixo.

No caso de Guarapari, essa leitura é especialmente relevante diante da evolução identificada nas séries históricas, que permitem acompanhar a transformação da cobertura urbana entre 1985 e 2024. A análise temporal possibilita reconhecer diferentes momentos de expansão e consolidação da ocupação, bem como a transformação gradual das áreas de transição entre os núcleos urbanizados e os espaços ainda não urbanizados.

A dinâmica observada pode também ser relacionada ao marco territorial estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, instituído pela **Lei Complementar nº 090/2016** e suas alterações posteriores. A legislação constitui referência para a compreensão do modelo territorial estabelecido no período, enquanto as séries históricas e demais bases utilizadas neste caderno permitem observar as transformações efetivamente ocorridas ao longo do tempo. A relação entre essas dimensões compõe a presente leitura do território, reunindo elementos técnicos para o aprofundamento das discussões sobre a organização territorial de Guarapari nas etapas subsequentes da revisão do PDM.

2.7 INFLUÊNCIA DA DINÂMICA METROPOLITANA E DA SAZONALIDADE

A ocupação do território de Guarapari está inserida em uma dinâmica regional mais ampla, marcada pelas relações funcionais com os municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória e com outros centros urbanos do Espírito Santo. Essas relações se expressam por meio dos deslocamentos de pessoas, das atividades econômicas, dos fluxos de serviços e das conexões territoriais estabelecidas ao longo dos principais eixos de circulação.

A essa dinâmica regional soma-se a característica turística do município, que introduz uma dimensão temporal diferenciada no uso do território. A presença de domicílios de uso ocasional e a variação dos fluxos de visitantes fazem com que determinados espaços apresentem diferentes níveis de utilização ao longo do ano, produzindo ritmos distintos de ocupação e de utilização da estrutura urbana.

Na perspectiva da evolução territorial, esses fatores ajudam a compreender por que a ocupação de Guarapari não ocorre de maneira uniforme no espaço ou no tempo. A combinação entre relações metropolitanas, atividade turística,

ocupação permanente e usos temporários constitui, portanto, um componente da leitura da dinâmica urbana municipal, permitindo contextualizar os padrões de transformação identificados nas séries históricas de ocupação do território.

A análise desses elementos, articulada às demais informações apresentadas neste eixo, contribui para uma compreensão mais ampla das características do processo de urbanização de Guarapari e para o aprofundamento das discussões nas etapas seguintes da revisão do Plano Diretor.

2.8 ANÁLISE DA DECLIVIDADE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

A declividade do relevo constitui um dos principais atributos geomorfológicos utilizados na leitura territorial, por influenciar diretamente a forma de ocupação do solo, os padrões de urbanização e a configuração espacial das atividades humanas. No contexto do eixo regional de Guarapari, a análise da declividade tem caráter estritamente técnico, voltado à compreensão da estrutura física do território e de sua relação histórica com o processo de urbanização.

Com base nos dados do MapBiomas referentes ao ano de 2024, observa-se que o território municipal apresenta predominância de áreas com baixa declividade, refletindo uma conformação geomorfológica que historicamente favoreceu a consolidação de núcleos urbanos, a implantação de infraestrutura e a expansão da malha urbana, especialmente nas porções litorâneas e nos eixos de acessibilidade.

Os dados indicam que aproximadamente 2.456 hectares (75,20%) da área analisada apresentam declividade de até 10%, caracterizando superfícies predominantemente planas ou suavemente onduladas. Essas áreas concentram parcela significativa da urbanização consolidada do município, em função de sua maior aptidão física à ocupação e da menor necessidade de intervenções morfológicas para implantação de edificações e sistemas urbanos.

As áreas com declividade entre 10% e 20%, que correspondem a cerca de 715 hectares (21,90%), configuram terrenos de relevo moderadamente ondulado. Esses setores participam de forma relevante da expansão urbana ao longo do

tempo, compondo áreas de transição entre as zonas mais planas e as porções de relevo mais acentuado do município. A presença de ocupações nesses trechos evidencia a adaptação histórica da urbanização às características naturais do território.

Já as áreas com declividade entre 20% e 30%, que totalizam aproximadamente 89 hectares (2,70%), representam parcelas pontuais do território municipal. Essas áreas estão associadas a relevos mais movimentados, frequentemente relacionados a morros, encostas e transições geomorfológicas, e sua ocupação ao longo do tempo reflete processos específicos de expansão urbana, parcelamento do solo e uso do território.

Por fim, as áreas com declividade superior a 30%, que somam cerca de 7 hectares (0,20%), correspondem a porções restritas do território, caracterizadas por relevo acentuado. Embora quantitativamente reduzidas, essas áreas integram a diversidade morfológica do município e contribuem para a compreensão da estrutura física e ambiental do espaço urbano e periurbano.

A leitura integrada da declividade com os dados de evolução da mancha urbana evidencia que o processo de urbanização de Guarapari se estruturou de forma seletiva ao longo do tempo, concentrando-se inicialmente nas áreas de menor declividade e, progressivamente, incorporando terrenos com relevo mais movimentado. Esse padrão reflete tanto condicionantes naturais quanto fatores socioeconômicos, como valorização imobiliária, expansão turística e adensamento urbano.

A análise da declividade não constitui, por si só, um critério de restrição à ocupação urbana, devendo ser interpretada em conjunto com os aspectos ambientais, urbanísticos, de infraestrutura e de risco, permitindo uma leitura integrada das potencialidades e limitações do território.

Urbano • Declividade urbana por classe • 2024

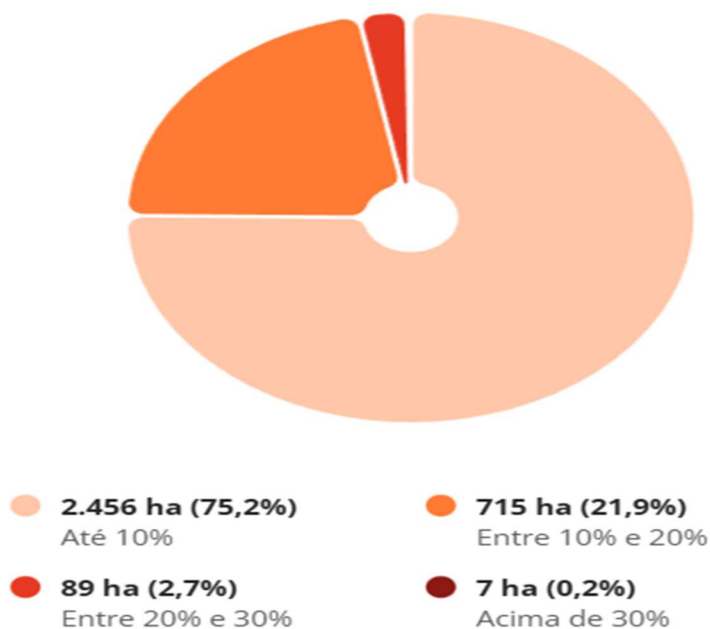


Figura 12: Análise de declividade em (%).

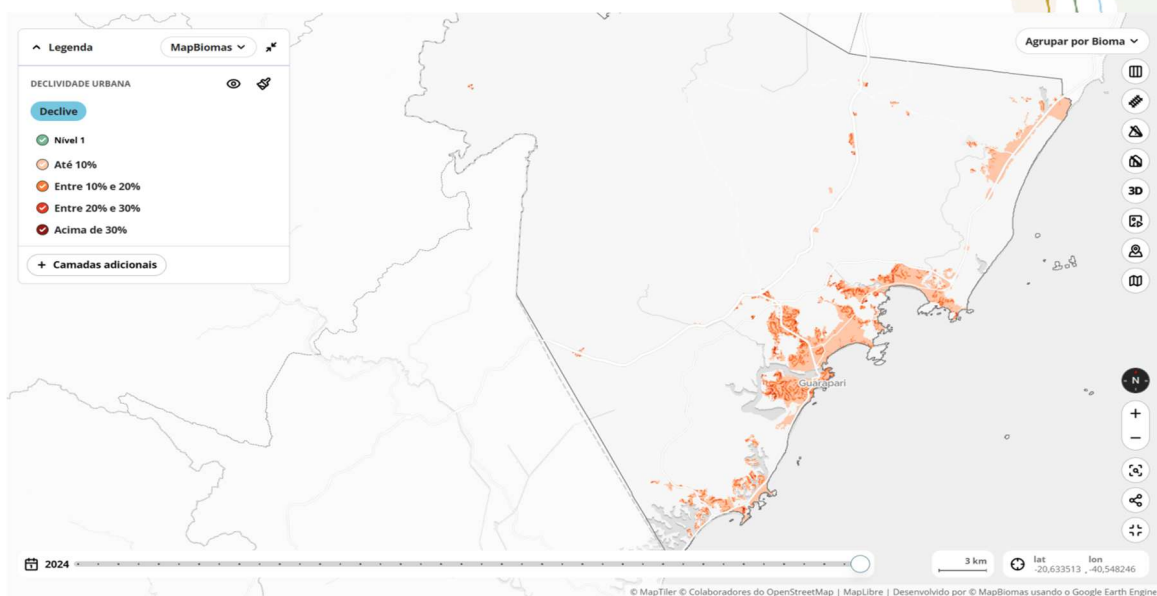


Figura 13: Informações Mapa Urbanização relacionado a declividade * Essas informações foram obtidas a partir da análise de imagens dos satélites Landsat 5, 7, 8 e 9, com 30 metros de resolução, referentes ao período analisado, que são processadas em nuvem utilizando algoritmos de inteligência artificial (Google Earth Engine)

2.9 ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E ZONEAMENTO VIGENTE

A leitura da evolução da ocupação territorial pode ser complementada pela compreensão da estrutura de ordenamento estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, permitindo relacionar a transformação efetivamente observada no território com os compartimentos territoriais definidos pela legislação urbanística vigente.

Para essa finalidade, são considerados o Macrozoneamento do Município de Guarapari e o Zoneamento Urbanístico, instituídos no âmbito do Plano Diretor Municipal, regulamentado pela Lei Complementar nº 090/2016 e suas alterações posteriores. Enquanto o macrozoneamento estabelece uma leitura mais ampla do território municipal, distinguindo áreas urbanas, rurais e a Macrozona Urbana de Transição, o zoneamento urbanístico detalha diferentes compartimentos territoriais segundo características e funções de uso e ocupação do solo.

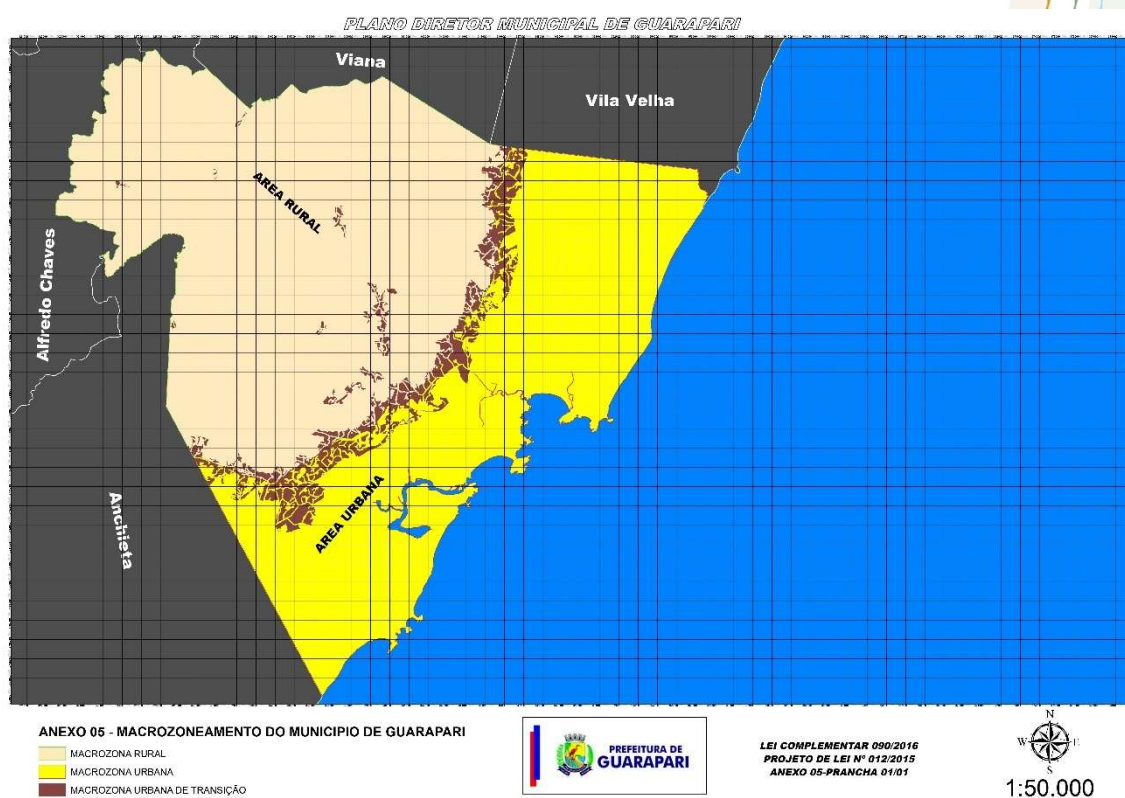


Figura 14: Anexo 05 - Macrozoneamento Do Município De Guarapari.
<https://www.guarapari.es.gov.br/transparencia/documento/ver/1/anexos>.

No presente caderno, a Macrozona Urbana de Transição é denominada, para fins de leitura territorial, como área periurbana, sem que essa denominação altere ou substitua a classificação estabelecida pela legislação vigente. A utilização do termo busca apenas facilitar a compreensão da faixa de transição espacial entre áreas predominantemente urbanizadas e setores com características rurais ou menor consolidação urbana.

Em escala mais detalhada, o Zoneamento Urbanístico organiza o território segundo diferentes zonas de uso e ocupação, contemplando categorias como Zonas de Uso Residencial (ZUR), Zonas de Uso Turístico (ZUT), Zona Central (ZC), Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT), Zona de Equipamentos Especiais (ZEE), Zona de Ocupação Turística (ZOT), entre outras categorias previstas na legislação municipal.

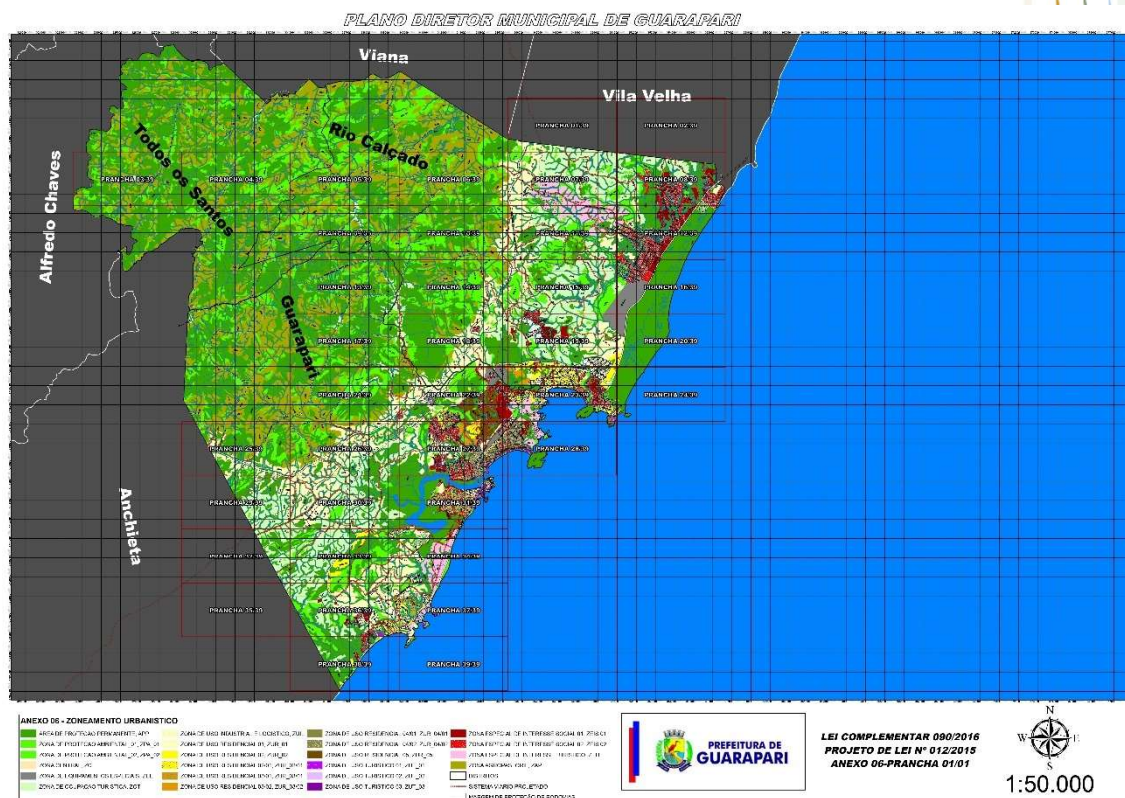


Figura 15: Anexo 6 -Zoneamento-Urbanistico PDM Guarapari.
[https://www.guarapari.es.gov.br/transparencia/documento/ver/1/anexos.](https://www.guarapari.es.gov.br/transparencia/documento/ver/1/anexos)

A leitura conjunta desses instrumentos com a série histórica, entre 1985 e 2024, permite estabelecer uma primeira relação entre a estrutura territorial definida pelo PDM e a ocupação efetivamente identificada ao longo do período analisado. Essa comparação evidencia que a urbanização municipal não se distribui de maneira homogênea entre os diferentes compartimentos territoriais. A ocupação historicamente consolidada concentra-se principalmente nas áreas urbanas estabelecidas ao longo da faixa litorânea e dos principais eixos de acessibilidade, enquanto a expansão mais recente alcança progressivamente setores interiores e áreas de transição.

A sobreposição das informações permite ainda distinguir, de maneira preliminar, três situações territoriais recorrentes: áreas nas quais a ocupação urbana se encontra consolidada e coincide com os compartimentos urbanos definidos pelo planejamento; áreas nas quais a urbanização se apresenta em processo de expansão ou consolidação; e áreas classificadas pelo macrozoneamento como

de transição ou rurais que permanecem com menor grau de urbanização. Essa leitura não representa uma avaliação da adequação dessas classificações, mas permite visualizar a relação espacial entre o território normativamente organizado e os diferentes estágios de transformação observados na série histórica.

No interior da área urbanizada, o zoneamento também demonstra que a cidade é composta por diferentes compartimentos, com predominância de zonas destinadas a usos residenciais e turísticos e presença de áreas destinadas a proteção ambiental, interesse social, atividades econômicas, equipamentos e funções específicas. A distribuição dessas categorias acompanha, em diferentes graus, a estrutura urbana existente, permitindo observar como a legislação vigente organiza a diversidade de usos que se estabeleceu no território municipal.

Ao relacionar essa estrutura com a evolução temporal da mancha urbana, observa-se também que a urbanização contemporânea de Guarapari ultrapassa a leitura de uma ocupação exclusivamente vinculada à orla. A expansão identificada nas séries históricas alcança áreas interiores e setores próximos aos limites da ocupação consolidada, estabelecendo uma relação progressiva entre os núcleos urbanos, os eixos de circulação e as áreas de transição. Esse movimento constitui um aspecto relevante para compreender a configuração territorial atual e sua relação com o modelo de organização espacial estabelecido pelo PDM vigente.

A comparação também evidencia a existência de áreas com diferentes graus de correspondência entre a classificação urbanística e a ocupação efetivamente observada. Há setores classificados dentro do espaço urbano que apresentam baixa intensidade de urbanização, assim como áreas de transição nas quais já se observam processos de ocupação ou aproximação da mancha urbanizada. Essas situações não devem ser interpretadas isoladamente como inadequações do zoneamento, uma vez que podem decorrer de condições fundiárias, ambientais, econômicas, de infraestrutura, acessibilidade e do próprio processo histórico de formação do território.

Dessa forma, a leitura do zoneamento acrescenta uma dimensão importante à análise desenvolvida neste eixo: além de observar onde a urbanização ocorreu e como ela se expandiu ao longo do tempo, passa-se a visualizar em quais compartimentos territoriais essa transformação se manifesta, permitindo compreender a relação entre a estrutura espacial estabelecida pela legislação e a dinâmica efetiva de ocupação do município.

Essa abordagem encontra fundamento nos princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), especialmente na integração entre planejamento territorial, realidade urbana e participação social. Nesta etapa da revisão, a comparação possui caráter técnico e interpretativo, não constituindo avaliação conclusiva sobre a adequação das zonas ou definição de novos parâmetros

urbanísticos. Os elementos identificados serão utilizados como base para o aprofundamento dos debates nas etapas seguintes, nos quais a leitura técnica poderá ser confrontada com as contribuições dos workshops, debates institucionais e participação da sociedade.

2.10 DA DINÂMICA RECENTE DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E PRESSÕES CONTEMPORÂNEAS DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

A leitura da evolução da ocupação do território pode ser complementada pela análise dos processos de licenciamento urbanístico protocolados junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação (SEMDEH). Diferentemente das análises históricas produzidas a partir do MapBiomias e das bases cartográficas oficiais, o licenciamento representa um indicador contemporâneo da transformação territorial, permitindo identificar onde a cidade está recebendo novos investimentos, quais tipologias construtivas predominam e quais setores concentram maior pressão de urbanização.

A presente análise consolida 2.410 processos administrativos distintos registrados entre maio de 2025 e julho de 2026, abrangendo licenciamentos edifícios, parcelamentos do solo, intervenções em infraestrutura, regularizações fundiárias, alterações cadastrais e demais procedimentos relacionados à ocupação urbana. Os dados foram territorializados por bairro e classificados segundo a natureza da intervenção, constituindo uma base técnica inédita para subsidiar a leitura territorial da revisão do Plano Diretor Municipal.

Pressão territorial consolidada — SEMDEH

Top 12 bairros nos registros das cinco carteiras de licenciamento. Grafias territoriais equivalentes foram normalizadas.

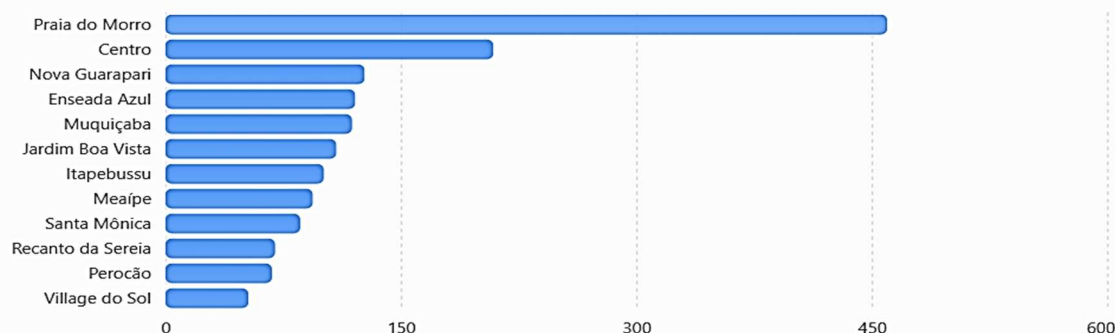


Gráfico Pressão Territorial Consolidada – Dados SEMDEH 2026

A distribuição espacial dos processos evidencia uma forte concentração da pressão urbanística em poucos territórios do município. A Praia do Morro concentra 459 processos, correspondendo a aproximadamente 18,8% de toda a base analisada, configurando-se como o principal polo de transformação urbana do município. Quando agregados os registros da Praia do Morro e do Centro, observa-se um total de 667 processos, equivalentes a 27,3% dos licenciamentos registrados. Já os cinco bairros com maior volume de processos — Praia do Morro, Centro, Nova Guarapari, Enseada Azul e Muquiçaba — reúnem 1.031 processos, aproximadamente 42,2% de toda a demanda municipal, demonstrando elevada concentração espacial da atividade urbanística.

Essa concentração revela um padrão territorial compatível com a estrutura urbana identificada nos itens anteriores deste caderno. Os principais registros localizam-se em áreas já consolidadas, próximas à orla marítima e aos eixos estruturadores de mobilidade, onde coexistem maior valorização imobiliária, infraestrutura instalada e elevada intensidade de usos residenciais, turísticos e comerciais. A leitura do licenciamento confirma que a transformação contemporânea do território ocorre predominantemente sobre áreas urbanas consolidadas, ao mesmo tempo em que sinaliza novas pressões sobre bairros em processo de consolidação e expansão.

Principais tipologias consolidadas — SEMDEH

Classificação literal existente nas cinco planilhas. O campo mistura tipologia edilícia e natureza de procedimento.

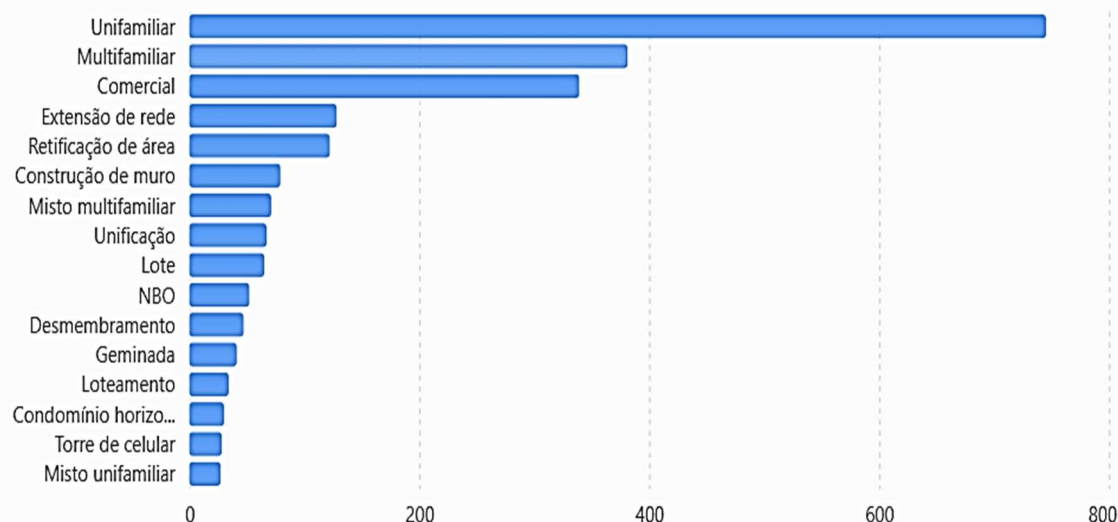


Gráfico Distribuição dos Processos de Licenciamento por Tipologia – SEMDEH

A composição dos processos demonstra que o licenciamento municipal permanece predominantemente associado à produção edilícia. As categorias

unifamiliar, multifamiliar e comercial somam 1.462 registros, representando aproximadamente 59,8% de toda a base analisada. Esse comportamento indica que a transformação recente do território é impulsionada principalmente pela produção de novas edificações e pela intensificação dos usos urbanos em bairros consolidados e em áreas de expansão.

Entretanto, a base também revela um segundo conjunto de processos urbanísticos de grande relevância, envolvendo parcelamento do solo, implantação de redes de infraestrutura, telecomunicações, retificações e unificações de áreas, regularizações e alterações cadastrais. Embora numericamente inferiores aos licenciamentos edilícios, essas intervenções são relevantes para a leitura territorial, pois expressam transformações relacionadas à estrutura fundiária, à implantação de redes e à organização física e administrativa do território. Para a revisão do Plano Diretor, essa leitura amplia a compreensão da dinâmica urbana ao demonstrar que a transformação municipal ocorre simultaneamente por meio da produção imobiliária e de alterações na estrutura física e fundiária do território.

Transformação fundiária e infraestrutura por bairro — SEMDEH

Retificação, extensão de rede, unificação, construção de muro, lote e NBO nos principais territórios.

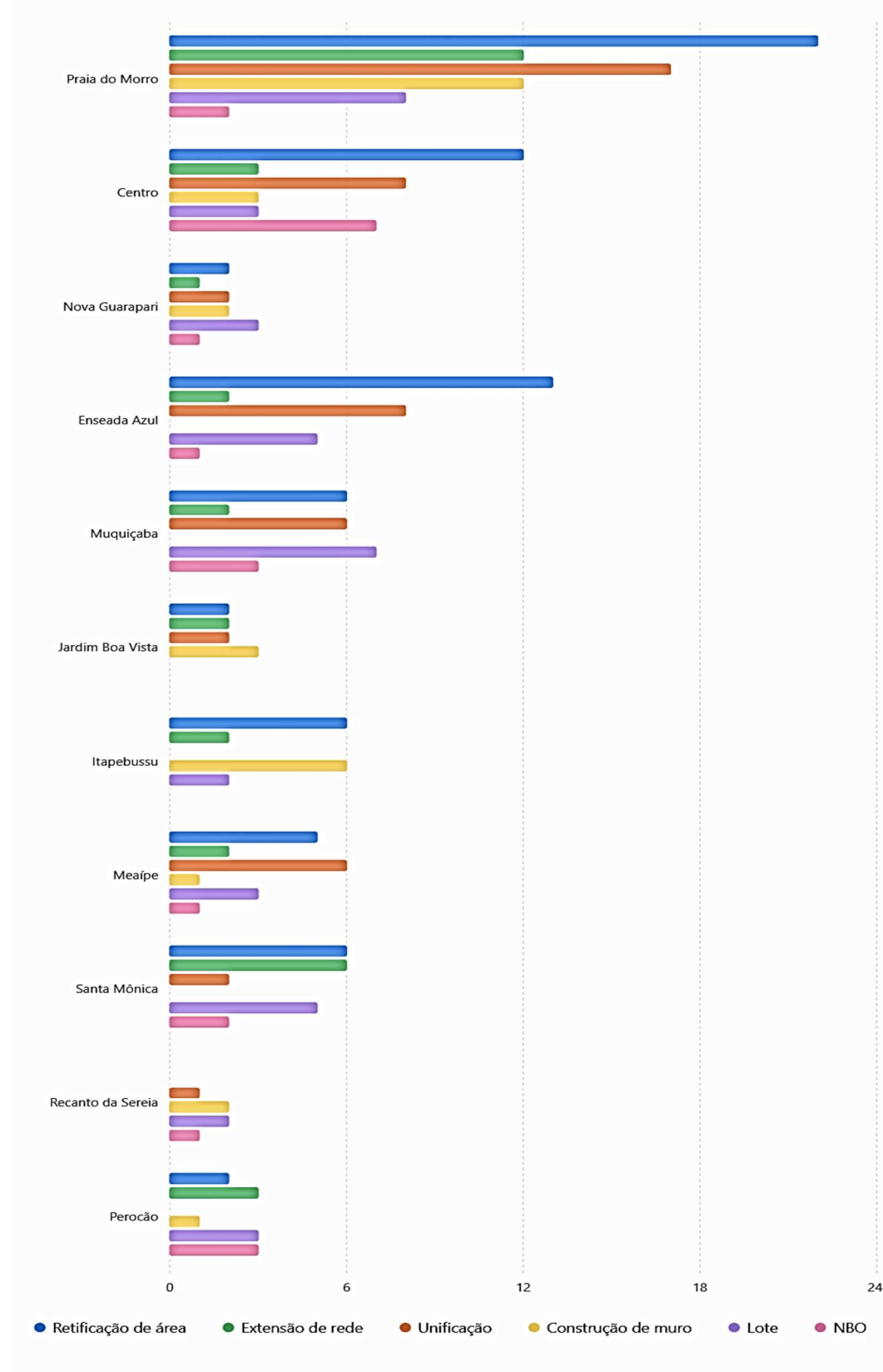


Gráfico Transformação fundiária e infraestrutura – Dados SEMDEH 2026

A análise territorial dos bairros com maior número de licenciamentos demonstra que os vetores de transformação urbana não apresentam comportamento homogêneo. A Praia do Morro destaca-se pela predominância de processos multifamiliares (150 registros) e pela elevada participação de edificações unifamiliares (101 registros), evidenciando um processo simultâneo de verticalização, renovação imobiliária e substituição gradual do estoque construído. Em contraposição, Nova Guarapari apresenta perfil marcadamente horizontal, com 79 processos unifamiliares, equivalentes a cerca de 62,7% dos licenciamentos do bairro, indicando expansão residencial sobre áreas ainda disponíveis para ocupação.

Outros territórios apresentam dinâmicas específicas que merecem atenção na revisão do Plano Diretor. A Enseada Azul combina elevada participação de empreendimentos multifamiliares com processos de retificação e unificação de áreas, sinalizando reorganização fundiária voltada a empreendimentos de maior porte. O Centro mantém perfil de centralidade urbana complexa, reunindo habitação, comércio e serviços em uma composição diversificada de licenciamentos, enquanto Muquiçaba apresenta forte presença de usos mistos e comércio de proximidade, reforçando sua função como corredor urbano de transição entre atividades residenciais e econômicas. Essas diferenças territoriais evidenciam que os instrumentos urbanísticos do PDM poderão considerar estratégias diferenciadas conforme a vocação e o estágio de consolidação de cada compartimento territorial.

Algumas categorias já possuem, até agosto, volumes muito elevados em relação a todo 2025:

Tipologia	2025	2026 até 12/08	Relação
Loteamento	8	18	225%
NBO	13	19	146%
Extensão de rede	51	68	133%
Unificação	32	31	97%
Retificação de área	57	51	89%
Geminada	16	9	56%
Multifamiliar	218	121	56%
Unifamiliar	412	210	51%
Comercial	164	75	46%
Misto multifamiliar	42	12	29%

Tabela Categorias por tipologias – Dados SEMDEH 2026

A leitura comparativa entre os diferentes territórios demonstra, portanto, que não existe um único padrão de transformação urbana em Guarapari. Enquanto determinados setores apresentam maior presença de processos multifamiliares

e de transformação do tecido construído, outros apresentam predominância de edificações unifamiliares e características de expansão residencial horizontal. Há, ainda, territórios nos quais os processos comerciais, mistos e fundiários assumem maior relevância. Essa diferenciação constitui elemento importante para o diagnóstico territorial, uma vez que diferentes padrões de ocupação produzem demandas distintas sobre mobilidade, infraestrutura, drenagem, equipamentos públicos, espaço público, redes urbanas e estrutura fundiária.

A dimensão temporal entre os processos registrados em 2025 e aqueles protocolados até julho de 2026 demonstra que o volume global de licenciamentos permanece relativamente estável. Até o período analisado, 2026 contabiliza 750 processos, o que representa aproximadamente 59,7% do total registrado em 2025 (1.256 processos), percentual muito próximo da proporção do ano já transcorrida. Os dados, portanto, não indicam uma explosão generalizada do licenciamento urbano, mas sim uma redistribuição espacial das pressões de ocupação entre diferentes bairros do município.

Um dos sinais mais relevantes dessa dinâmica ocorre em Jardim Boa Vista, que, até agosto de 2026, já apresentava 46 registros, frente a 45 registros em todo o ano de 2025, configurando um dos principais sinais de aceleração recente identificados na base. O bairro apresenta também forte predominância residencial unifamiliar: dos 108 registros, 78 correspondem a processos unifamiliares, aproximadamente 72% da carteira territorial. O comportamento observado sugere uma dinâmica de ocupação predominantemente horizontal e reforça a importância do acompanhamento da expansão residencial, especialmente quanto à continuidade viária, calçadas, drenagem, redes de infraestrutura, equipamentos urbanos e conectividade.

A análise dos processos de licenciamento, quando articulada à evolução histórica da mancha urbana, à declividade, à estrutura de macrozoneamento e ao zoneamento urbanístico vigente, permite avançar de uma leitura exclusivamente espacial da urbanização para uma compreensão de seus **ritmos, tipologias e diferentes formas de transformação territorial**. Os dados demonstram a coexistência de processos de renovação e intensificação em áreas consolidadas, expansão residencial horizontal, transformação fundiária e diversificação dos usos urbanos, com diferentes intensidades e características entre os territórios analisados.

Nesta etapa da revisão, os dados de licenciamento possuem caráter **diagnóstico e interpretativo**, não constituindo, isoladamente, fundamento para alteração do zoneamento, definição de parâmetros urbanísticos ou estabelecimento de diretrizes. Sua utilização tem como finalidade identificar comportamentos territoriais observados no período analisado e indicar questões que poderão ser aprofundadas nas etapas posteriores, mediante sua confrontação com as condições de infraestrutura, mobilidade, saneamento, meio ambiente, habitação, capacidade de suporte urbano, legislação vigente e contribuições decorrentes da participação social.

A leitura apresentada também permite identificar possíveis frentes de investigação para a revisão do PDM, tais como a relação entre intensidade de ocupação e infraestrutura instalada, os diferentes padrões de expansão residencial, a transformação das estruturas fundiárias, a distribuição dos usos urbanos e as diferenças de dinâmica entre áreas consolidadas, áreas em transformação e setores de expansão. Essas questões não representam, neste momento, propostas de alteração do ordenamento territorial, mas constituem elementos técnicos para orientar o aprofundamento da análise nas etapas subsequentes.

Dessa forma, o licenciamento urbanístico é incorporado ao diagnóstico como uma fonte de evidência da transformação recente do território, permitindo confrontar o modelo de ordenamento estabelecido pelo PDM vigente com os processos efetivamente observados no município. A análise conjunta dessas informações deverá contribuir, nas etapas seguintes, para avaliar a aderência, os efeitos e a necessidade de eventual aperfeiçoamento dos instrumentos de ordenamento territorial, sempre a partir da integração entre evidências técnicas e participação social.

2.11 SÍNTESE INTERPRETATIVA DO EIXO

A leitura integrada da evolução da ocupação territorial e das características físicas de Guarapari permite compreender a urbanização municipal como um processo construído ao longo do tempo pela interação entre fatores territoriais, socioeconômicos e ambientais. A valorização da faixa litorânea, a atividade turística, a expansão imobiliária, a acessibilidade e as características do relevo contribuíram para a formação de diferentes padrões de ocupação, com maior concentração nas áreas de menor declividade e progressiva incorporação de setores interiores ao tecido urbano.

A análise das séries históricas de urbanização, associada à leitura da estrutura territorial e das características geomorfológicas, evidencia que a expansão da ocupação não ocorreu de maneira uniforme. Observam-se áreas com diferentes níveis de consolidação, espaços de transição, ocupações mais dispersas e setores ainda não urbanizados, compondo uma estrutura territorial diversificada. Esses elementos, quando analisados conjuntamente, permitem compreender a relação entre a transformação da mancha urbana, as condições físicas do

território e os diferentes processos de ocupação que marcaram a formação da cidade.

Nesse sentido, a presente leitura reúne elementos que contribuem para o entendimento da dinâmica territorial contemporânea de Guarapari, sem estabelecer, nesta etapa, parâmetros ou definições sobre o ordenamento futuro do município. Entre os principais aspectos identificados, destacam-se:

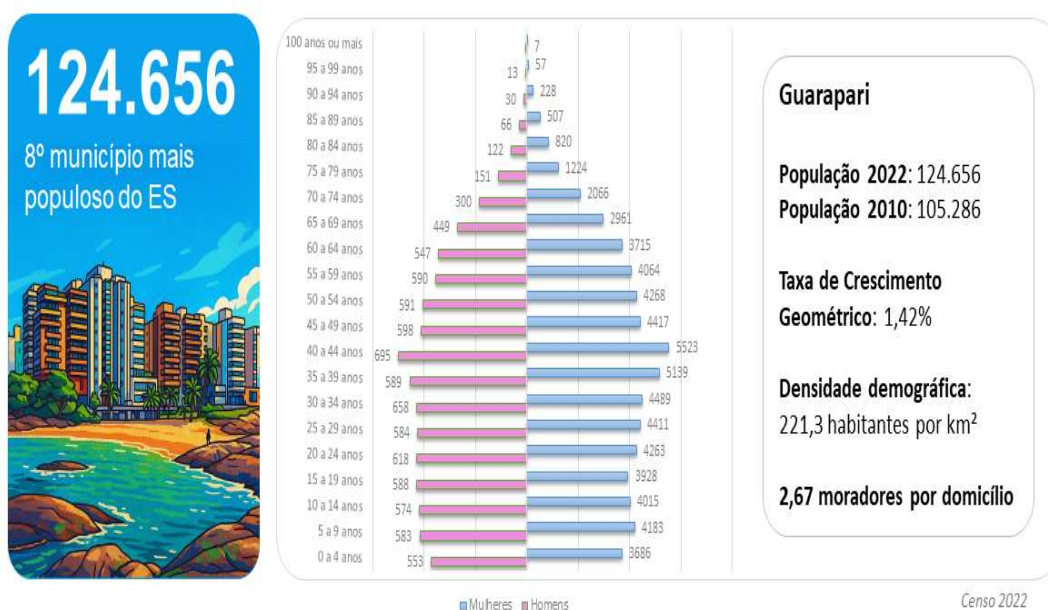
- Expansão contínua da mancha urbanizada ao longo das últimas décadas;
- Crescimento da ocupação em direção às áreas interiores do município, acompanhado pelos principais eixos de acessibilidade;
- Predominância histórica da urbanização em áreas de menor declividade e maior facilidade de ocupação;
- Incorporação progressiva de setores com relevo mais movimentado ao processo de transformação territorial;
- Presença de vazios e áreas com diferentes níveis de ocupação no interior ou nas proximidades do tecido urbanizado;
- Existência de áreas de transição entre os espaços urbanos consolidados, rurais e naturais;
- Diferentes padrões de continuidade e dispersão da ocupação ao longo do território;
- Influência das dinâmicas turística, metropolitana e sazonal sobre os ritmos e formas de utilização do território.

Esses elementos constituem a base interpretativa deste eixo e serão articulados aos demais componentes da Leitura do Território, permitindo que as diferentes dimensões do município sejam posteriormente discutidas de forma integrada nas etapas participativas da revisão do Plano Diretor Municipal.

3 EIXO COM CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO

A caracterização da população tem como objetivo espacializar os principais atributos demográficos do município de Guarapari, permitindo compreender a distribuição territorial da população residente, suas concentrações, dinâmicas internas e relações com os padrões de uso e ocupação do solo. A leitura integrada desses dados constitui subsídio essencial para a análise da estrutura urbana, da organização dos serviços públicos, da mobilidade, da política habitacional e da dinâmica socioeconômica municipal.

Dados demográficos* Guarapari



*IBGE

DSN

Figura 16: Dados demográficos Guarapari/ES (IBGE).

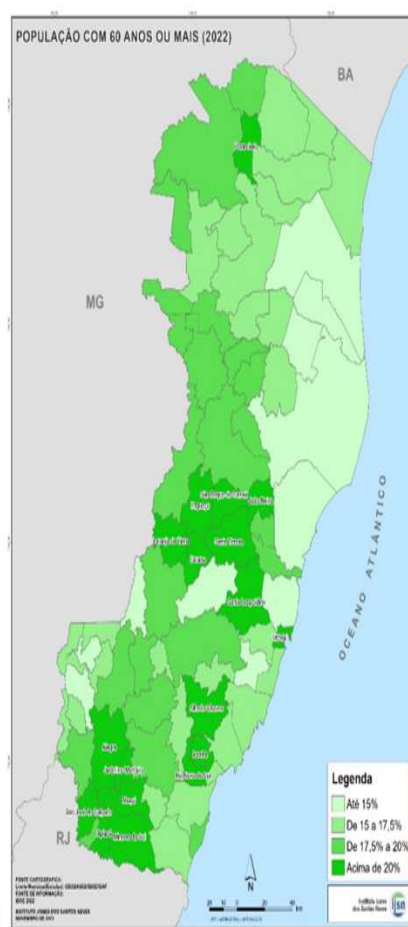
Com base nos dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, Guarapari apresenta uma população total de aproximadamente 125 mil habitantes, com predominância marcante da população urbana. A ocupação populacional concentra-se majoritariamente ao longo da faixa litorânea e nos núcleos urbanos

consolidados, refletindo o padrão histórico de urbanização associado à atividade turística, à valorização imobiliária e à oferta de infraestrutura urbana.

Dados demográficos* Guarapari



*IBGE



IJSN

Figura 17: Dados demográficos Guarapari/ES.

De acordo com a figura apresentada e com os dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, consolidados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o município de Guarapari posiciona-se como o 6º município do Estado do Espírito Santo com maior número absoluto de população idosa, totalizando 21.755 pessoas com 60 anos ou mais. Esse contingente expressivo evidencia o processo de envelhecimento populacional em curso no município, fenômeno que se articula tanto à dinâmica demográfica regional quanto à atratividade territorial de Guarapari, especialmente associada à qualidade ambiental, à infraestrutura urbana consolidada e à vocação turística.

A elevada participação da população idosa na estrutura etária municipal impõe desafios específicos ao planejamento urbano e às políticas públicas,

particularmente no que se refere à acessibilidade universal, à mobilidade urbana, à oferta de equipamentos de saúde, assistência social, lazer e espaços públicos qualificados, reforçando a necessidade de incorporar a variável etária como componente estruturante na revisão do Plano Diretor Municipal.

A espacialização da população por setores censitários evidencia uma distribuição heterogênea no território municipal, com elevadas densidades populacionais permanentes em áreas centrais e bairros consolidados, como Centro, Muquiçaba, Itapebussu, Perocão e Praia do Morro, contrastando com setores caracterizados por baixa densidade residencial permanente e elevada presença de domicílios de uso ocasional, sobretudo ao longo da orla marítima e em áreas turísticas.

Essa configuração territorial reflete a coexistência de duas dinâmicas demográficas complementares: a população residente permanente e a população flutuante associada ao turismo e à segunda residência. Enquanto a primeira estrutura as demandas cotidianas por serviços públicos, infraestrutura urbana, equipamentos sociais e mobilidade, a segunda impõe variações sazonais intensas, com impactos diretos sobre a capacidade de suporte do território, especialmente nos períodos de alta temporada, feriados prolongados e eventos regionais.

A análise integrada entre densidade populacional e tipologia de domicílios indica que áreas com elevado estoque imobiliário, especialmente na orla, apresentam níveis relativamente baixos de ocupação permanente, mas elevada taxa de ocupação temporária. Essa dinâmica cria um padrão singular de urbanização, no qual áreas densamente edificadas convivem com baixa vitalidade urbana fora da alta estação, influenciando a organização dos serviços públicos, a dinâmica econômica local e o uso do espaço público.

Nos bairros com maior concentração de população residente permanente, observa-se maior regularidade na demanda por infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços essenciais, como educação, saúde, assistência social, mobilidade e saneamento. Por outro lado, nas áreas de predomínio de domicílios ocasionais, as demandas apresentam forte

sazonalidade, com picos concentrados em períodos específicos do ano, exigindo maior capacidade operacional dos sistemas urbanos e estratégias diferenciadas de planejamento e gestão.

A leitura territorial evidencia ainda contrastes relevantes entre os padrões populacionais das áreas urbanas consolidadas, das zonas de expansão urbana recente e das áreas rurais do município. Nas zonas periurbanas e de transição urbano-rural, observa-se crescimento populacional associado à expansão imobiliária, frequentemente caracterizada por ocupação fragmentada, menor oferta de infraestrutura e maior dependência funcional das centralidades urbanas. Esse processo reforça a necessidade de articulação entre planejamento habitacional, ordenamento territorial e provisão de infraestrutura, visando evitar a consolidação de padrões de urbanização dispersa e socialmente desigual.

No território rural, especialmente nos distritos do interior, a população apresenta menor densidade, com forte vínculo com atividades agropecuárias, turismo rural e serviços associados. A distribuição populacional nessas áreas reflete dinâmicas próprias, relacionadas à agricultura familiar, à produção agroecológica e às cadeias curtas de abastecimento, configurando um importante componente da estrutura socioeconômica municipal.

3.1 DINÂMICA POPULACIONAL, TURISMO E SAZONALIDADE

A caracterização da população de Guarapari encontra-se intrinsecamente associada à sua vocação turística consolidada. O município figura entre os principais destinos turísticos do Espírito Santo, recebendo, anualmente, um volume expressivo de visitantes, especialmente nos períodos de verão, feriados prolongados e eventos regionais. Essa dinâmica gera uma população flutuante significativa, que, em determinados períodos, pode superar consideravelmente a população residente permanente.

Como parte dessa dinâmica, destaca-se também o fluxo migratório em direção a Guarapari. De acordo com dados do IBGE, o município registra 5.251 imigrantes, posicionando-se entre os municípios capixabas com maior volume

de população migrante, ocupando a quarta posição no Estado, atrás de Serra, Vila Velha e Vitória. Esse dado evidencia a inserção de Guarapari nas dinâmicas de mobilidade populacional do Espírito Santo e constitui elemento relevante para a compreensão das transformações demográficas e territoriais observadas no município.



Figura 18: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Migrações ES.

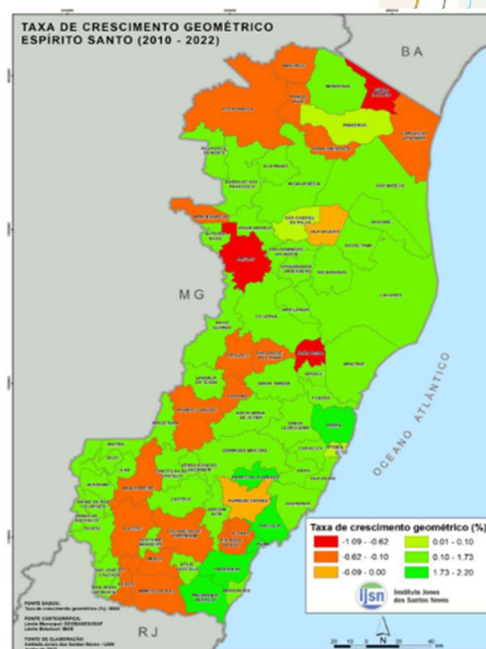
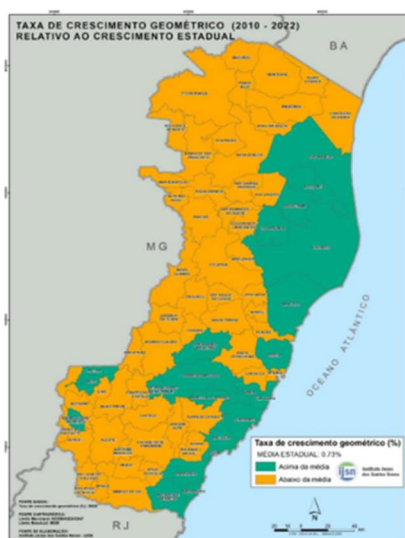
A espacialização dessa dinâmica evidencia que os maiores fluxos populacionais temporários se concentram na orla marítima, especialmente nos bairros Praia do Morro, Centro, Muquiçaba, Enseada Azul, Setiba e adjacências, áreas caracterizadas por elevada densidade construtiva, forte valorização imobiliária e diversificação de usos urbanos. Nessas porções do território, a população presente pode se multiplicar significativamente durante a alta temporada, intensificando a pressão sobre o sistema viário, os serviços de saneamento, a limpeza urbana, a segurança pública, a saúde, o abastecimento de água e os espaços públicos.

A leitura integrada entre população residente, população flutuante e estrutura urbana revela, portanto, um dos principais desafios do planejamento territorial em Guarapari: conciliar a dinâmica turística e sazonal com a garantia de qualidade de vida da população permanente e a sustentabilidade dos sistemas urbanos. Essa condição exige abordagens metodológicas diferenciadas, que incorporem cenários dinâmicos de ocupação populacional no dimensionamento da infraestrutura, na organização dos serviços públicos e na definição de parâmetros urbanísticos.

Além disso,



Taxa de Crescimento Geométrico (%)



*IBGE

IJSN

Figura 19: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Taxa de crescimento geométricos ES.

De acordo com os dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, sistematizados e espacializados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o município de Guarapari apresenta taxa de crescimento geométrico da população superior à média estadual, ficando em entre 0,10 a 1,73, posicionando-se entre os municípios capixabas com maior dinamismo demográfico recente.

Esse comportamento evidencia um processo contínuo de expansão populacional, associado à atratividade econômica, à dinâmica imobiliária, à vocação turística consolidada e à inserção estratégica do município na Região Metropolitana da Grande Vitória. Tal crescimento não se distribui de forma homogênea no território, concentrando-se predominantemente nas áreas litorâneas, nos bairros consolidados e nos vetores recentes de expansão urbana, o que reforça padrões de adensamento seletivo e de valorização imobiliária. A leitura integrada entre a taxa de crescimento geométrico e a expressiva presença de população flutuante revela um quadro territorial singular, no qual o crescimento permanente da população residente se soma à intensa sazonalidade urbana, ampliando de forma significativa a pressão sobre a infraestrutura urbana, os serviços públicos, o sistema viário e os equipamentos coletivos.

Esse cenário impõe desafios estruturais ao planejamento territorial, na medida em que exige a compatibilização entre as projeções demográficas, a capacidade de suporte da infraestrutura instalada e os limites ambientais do território, reforçando a necessidade de adoção de parâmetros urbanísticos, estratégias de adensamento qualificado e políticas públicas orientadas à sustentabilidade urbana, à equidade socioespacial e à resiliência territorial.

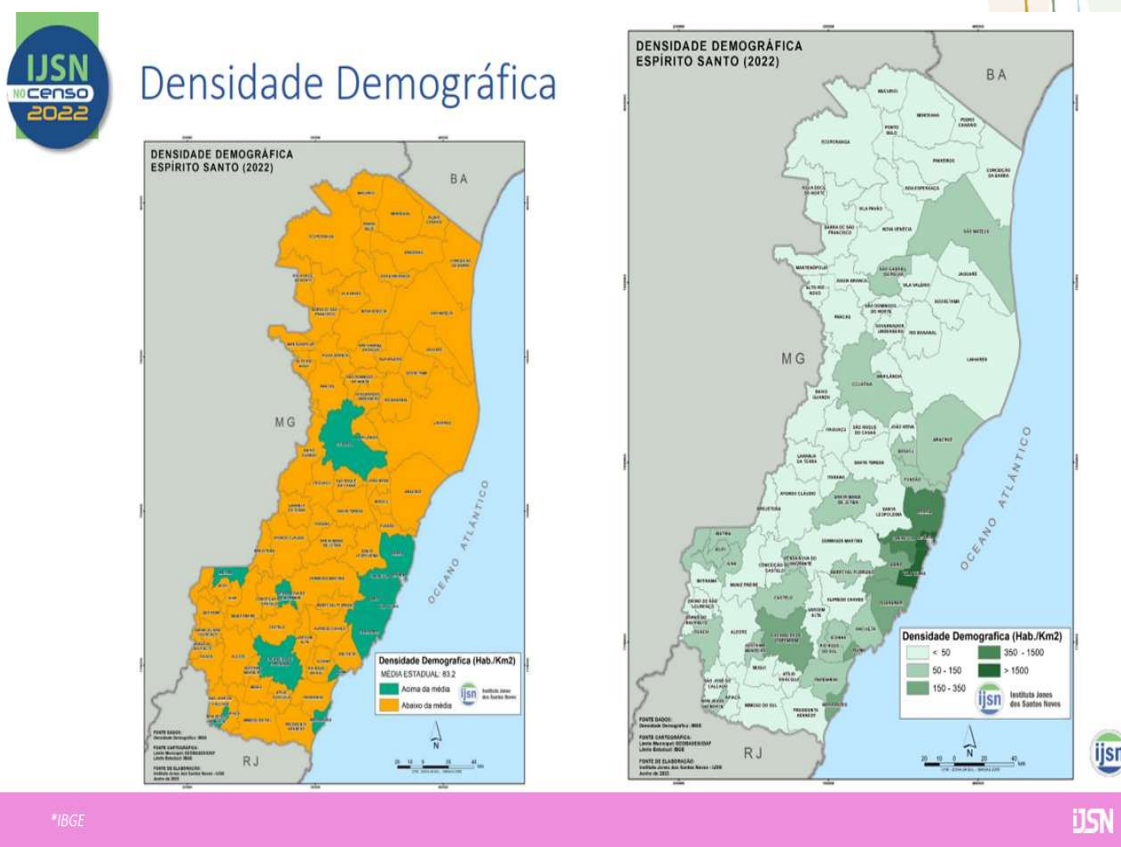


Figura 20: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Densidade demográfica.

De acordo com os dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, sistematizados e especializados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o município de Guarapari apresenta densidade demográfica superior à média estadual, reafirmando seu posicionamento entre os municípios capixabas com maior concentração populacional relativa.

Esse indicador expressa não apenas o volume populacional, mas sobretudo a forma como a população se distribui no território municipal, evidenciando padrões de adensamento fortemente associados à litoralidade, à dinâmica turística e à estrutura urbana consolidada. A análise espacial demonstra que as maiores densidades se concentram ao longo da faixa litorânea e nos bairros centrais e adjacentes, especialmente nas áreas dotadas de maior oferta de infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos coletivos e acessibilidade viária.

A elevada densidade demográfica nessas porções do território reflete processos históricos de ocupação associados à valorização imobiliária, à concentração das atividades econômicas e à atratividade turística, resultando em intensificação do uso do solo e verticalização seletiva. Em contrapartida, áreas periurbanas, setores de expansão recente e porções do território com maior fragilidade ambiental apresentam densidades significativamente menores, configurando um padrão territorial heterogêneo e espacialmente desigual.

Essa distribuição assimétrica da densidade populacional impacta diretamente o dimensionamento da infraestrutura urbana, a organização da mobilidade, a provisão de serviços públicos e a localização dos equipamentos coletivos, exigindo leitura territorial integrada e planejamento urbano orientado pela capacidade de suporte do território. Ademais, quando associada à expressiva população flutuante sazonal, a densidade demográfica permanente assume papel ainda mais estratégico, uma vez que os picos temporários de ocupação intensificam sobremaneira a pressão sobre os sistemas urbanos, especialmente nas áreas litorâneas e turísticas.

3.2 IMPLICAÇÕES TERRITORIAIS DA DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL

A espacialização dos dados populacionais permite identificar áreas com maior demanda potencial por equipamentos públicos, serviços urbanos e investimentos estruturantes, bem como setores do território caracterizados por padrões específicos de uso residencial e ocupação temporária. Essa leitura é fundamental para subsidiar a formulação de políticas públicas territorialmente orientadas, especialmente nos campos da habitação, mobilidade, saneamento, saúde, educação e assistência social.

O contraste entre áreas densamente povoadas de forma permanente e setores com predomínio de uso ocasional evidencia a necessidade de estratégias diferenciadas de planejamento, capazes de responder tanto às demandas contínuas da população residente quanto às pressões sazonais impostas pela atividade turística. Essa abordagem integrada contribui para a construção de um modelo de cidade mais eficiente, resiliente e socialmente equilibrado.

A compreensão aprofundada da distribuição espacial da população também permite identificar áreas estratégicas para a indução de processos de adensamento qualificado, requalificação urbana, fortalecimento de centralidades secundárias e ampliação do acesso equitativo aos serviços urbanos. Nesse sentido, a caracterização da população constitui instrumento central para orientar as etapas subsequentes da revisão do Plano Diretor Municipal, articulando leitura técnica, participação social e definição de diretrizes urbanísticas.

4 EIXO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES URBANAS

O uso e ocupação do solo e das condições de infraestrutura urbana visa identificar a distribuição espacial dos principais usos do território, bem como as áreas atendidas ou não por infraestrutura básica, contribuindo para a leitura das desigualdades e fragilidades urbanas.

Em Guarapari, o uso do solo urbano é marcado pela predominância residencial, associada a usos turísticos, comerciais e de serviços, especialmente nas áreas litorâneas e nos eixos estruturadores de mobilidade. Observa-se também a presença de áreas com ocupação mista e de zonas com baixa densidade e infraestrutura incompleta, sobretudo em áreas de expansão urbana.

A leitura territorial evidencia a coexistência de áreas com infraestrutura consolidada e áreas com carências significativas, particularmente em relação ao saneamento básico, drenagem urbana e sistema viário. Essa heterogeneidade reflete processos históricos de urbanização não uniformes e reforça a necessidade de abordagem territorial integrada no planejamento urbano.

Esse estudo traz o mapeamento e a leitura territorial e a análise quantitativa e espacial dos processos de análise de viabilidade do Programa Simplifica ES em Guarapari-ES, no exercício de 2025. O método baseia-se na extração sistemática de dados volumétricos, taxas, distribuição por zoneamento (ZUT, ZUR, ZEIS, ZC, etc.) e bairros, causas de indeferimento e perfil setorial (CNAEs), com foco na identificação de padrões objetivos de localização, tipologia e conformidade dos empreendimentos econômicos formais.

Oferecer uma leitura integrada da dinâmica de implantação de atividades econômicas no território, alinhada aos eixos do Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável (DUIS). Busca-se mapear: i) vetores espaciais de expansão e consolidação econômica; ii) interações com a estrutura urbanística legal; iii) padrões temporais de demanda; iv) o perfil setorial da economia formal em implantação.

Fontes: Relatório interno "ANÁLISE DAS VIABILIDADES" (2025), abrangendo o período de 01/01/2025 a 31/12/2025, com dados trimestrais detalhados.

4.1 VETORES DE LOCALIZAÇÃO E PRESSÃO URBANÍSTICA

4.1.1 Hierarquia e Concentração Espacial da Demanda por Formalização

A distribuição geográfica das 2.742 viabilidades deferidas em 2025 estabelece uma clara hierarquia de centralidade econômica:

- **Núcleo Primário (Concentração Hiperintensa):** Formado pelos bairros Praia do Morro, Centro e Muquiçaba. Este triplo responde por 54,1% do total anual de deferimentos, com participação trimestral sempre superior a 51%.
- **Núcleos Secundários (Concentração Média):** Bairros como Itapebussu, Meaípe, Santa Mônica, Santa Rosa, São Gabriel e Aeroporto emergem com frequência recorrente, especialmente a partir do segundo trimestre. Este conjunto responde por 20,7% das viabilidades no 2º trimestre (p. 34), atuando como subcentros ou eixos estruturadores.
- **Áreas de Baixa Intensidade Formal (Dispersão Extensa):** Mais de 40 outros bairros compartilham menos de 25% das viabilidades, com frequências geralmente ≤ 2 por trimestre, mapeando uma frente de expansão urbana difusa.

4.1.2 Dinâmica Temporal e Comparativa dos Zoneamentos sob Pressão

A análise comparativa dos zoneamentos mais frequentes entre o primeiro e o segundo semestre de 2025, e a evolução trimestral, revela padrões espaciais estáveis e deslocamentos significativos.

4.1.2.1 Análise Comparativa: Primeiro vs. Segundo Semestre de 2025

Os dados dos trimestres permitem uma síntese semestral:

- **Primeiro Semestre (Jan-Jun):** Caracterizado pela dominância absoluta da ZUT 3 (Zona de Uso Turístico) e da ZUR 4 (Zona de Uso Residencial 4), seguidas por ZUR 5, ZEIS 2 e ZUR 2. Este conjunto mapeia o núcleo consolidado de pressão, com forte componente turístico (ZUT 3) e de comércio/serviços em zona residencial densa (ZUR 4).

- Segundo Semestre (Jul-Dez - Projeção com base em Jul-Set): Observa-se uma consolidação e ligeira reconfiguração. A ZUT 3 e ZUR 4 mantêm a liderança, porém com valores absolutos muito elevados (ex.: ZUT 3: 56, 50, 55 em Jul-Ago-Set). Nota-se um crescimento relativo significativo da ZEIS 2, que se estabelece firmemente como terceira zona mais pressionada, superando a ZUR 5 em alguns meses. A ZUR 2 também apresenta aumento de frequência no terceiro trimestre.

4.1.2.2 Análise da Evolução Trimestral (1º ao 4º Trimestre)

A leitura trimestral detalhada evidencia a trajetória de cada zona:

- ZUT 3: Mantém volume elevado e constante em todos os trimestres, com picos no 1º e 3º trimestres (períodos de alta temporada). Sua liderança é inquestionável, confirmando o vetor turístico como principal motor da formalização econômica.
- ZUR 4: Apresenta volumes igualmente altos, com leve tendência de crescimento do 1º para o 3º trimestre, estabilizando-se como a zona de uso misto (residencial/comercial) mais dinâmica.
- ZEIS 2: Trajetória de crescimento contínuo e notável. Parte de 18,17,28 no 1º tri (p.9), salta para 33,20,24 no 2º tri (p.22), e atinge 20,25,27 no 3º tri (p.39). Este padrão mapeia uma pressão crescente e consistente por formalização em áreas de interesse social, indicando dinamismo econômico nestas zonas.
- ZUR 5 e ZUR 2: Apresentam comportamento mais oscilante, mas permanecem entre os cinco mais recorrentes. A ZUR 2 demonstra uma tendência de alta a partir do 2º trimestre, potencialmente indicando uma expansão da pressão por usos econômicos para zonas residenciais de média densidade.

Padrão Inferido: Existe uma sobreposição espacial consolidada entre o Núcleo Primário de bairros e os zoneamentos ZUT 3 e ZUR 4. A ascensão da ZEIS 2 representa um dos dados mais significativos do mapeamento, apontando para a consolidação econômico-formal de áreas antes predominantemente informais

ou residenciais, o que tem implicações profundas para políticas de integração socioespacial.

4.2 CONFLITOS E DA CONFORMIDADE COM A ESTRUTURA LEGAL

4.2.1 Análise dos Indeferimentos como Indicador de Ajuste ao Marco Regulatório

Os motivos de indeferimento mapeiam os pontos onde a proposta inicial do empreendedor não se alinha ao marco regulatório urbanístico, exigindo ajustes.

- Ajuste de Natureza Técnico-Cadastral (Ocorrência Majoritária): A causa "IPTU não informado ou coordenadas incorretas ou nome do bairro errado" foi responsável por 342 dos 515 indeferimentos (66,4%) registrados até 14/07/25 (p. 5). Este dado mapeia a interface crítica entre a iniciativa do requerente (que insere os dados) e os sistemas de verificação técnica municipal. Ele indica um volume significativo de solicitações que necessitam de retificação de informações de georreferenciamento e identificação patrimonial antes de sequer serem analisadas quanto ao mérito urbanístico. Importa trazer ao lume, que a implantação de canal WhatsApp da secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Habitação para tratar assuntos de viabilidade tem se trazido eficiente em dirimir dúvidas frequentes dos requerentes.
- Conformidade com as Regras de Uso do Solo e Meio Ambiente: Motivos como "Atividade proibida na zona de uso" e intervenção em APP mapeiam os limites definidos pela legislação urbanística e ambiental. Sua ocorrência (8 e 48 indeferimentos, respectivamente, até julho - p.5) demonstra que o sistema atua como um verificador da compatibilidade do uso proposto com as diretrizes territoriais estabelecidas.
- Evolução do Marco Regulatório e seu Impacto: A completa ausência de indeferimentos por "Atividade Tolerada (anuência do conselho)" e por "Certidão de Habitabilidade" no período posterior a 15/07/25 contrasta com os 63 e 51 indeferimentos anteriores, respectivamente

(p.5). Esta mudança mapeia uma alteração normativa substantiva. Seu impacto quantitativo é claro: a taxa de deferimento no período comparável (15/07 a 26/09) passou de 57,4% (2024) para 78,1% (2025). Isto representa uma modificação no fluxo e no volume de propostas que superam a etapa de viabilidade.

4.3 PERFIL ECONÔMICO E SUA INSERÇÃO TERRITORIAL

4.3.1 Estrutura Setorial da Economia Formal em Implantação

A amostra de janeiro/2025, com 251 registros e 1.408 frequências de **NOVOS** CNAEs agrupados, permite uma análise setorial preciso da demanda:

- Setores Dominantes (Economia de Base Local e Turística): Comércio (31,3%) e Serviços (18,8%) somam 50,1% da demanda, mapeando uma economia urbana orientada para o consumo interno, a prestação de serviços à população e ao turista.
- Setores Estratégicos com Presença Consistente: Serviços de Saúde (11,0%) configura-se como terceiro setor, refletindo sua estruturação e demanda por expansão formal na malha urbana. Construção Civil (7,0%) indica a atividade econômica vinculada à transformação do próprio tecido físico da cidade.
- Setores com Baixa Representatividade na Demanda por Formalização em novos empreendimentos: Atividades Industriais (fabricações diversas) e o setor de Tecnologia apresentam participações marginais (soma <5%). Este dado mapeia o perfil da nova economia formal que busca licenciamento, que neste período não é majoritariamente industrial ou de tecnologia.

A leitura cruzada dos dados permite construir uma matriz analítica objetiva para o Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável em Guarapari:

- Integração Socioespacial: Os dados mapeiam uma distribuição territorial assimétrica das oportunidades econômicas formais. Enquanto o Núcleo

Primário apresenta dinâmica intensa, a maioria dos bairros apresenta economia formal rarefeita. A ascensão da ZEIS 2 como zona de alta pressão é um dado positivo que indica processos de integração econômica formal em áreas sociais.

- **Sustentabilidade Ambiental:** Os indeferimentos por APP mapeiam a frente de interação entre a expansão dos usos econômicos e as áreas de preservação permanente, sinalizando onde o controle ambiental é acionado.
- **Gestão Democrática e Eficiência Administrativa:** O alto volume de solicitações que necessitam de retificação cadastral aponta para um ponto de atenção no processo de entrada de dados, que impacta a eficiência do fluxo. A alteração normativa de 2025 gerou um aumento mensurável na taxa de deferimento, alterando o perfil de saída do sistema.
- **Dinamismo Econômico com Equidade:** O mapeamento revela crescimento no volume de análises (16,35%) e aumentos expressivos nos deferimentos trimestrais (ex: +30,71% no 3º tri). Este dinamismo é espacialmente concentrado no eixo turístico (ZUT3) e de zonas residenciais densas (ZUR4), e setorialmente concentrado em comércio e serviços.

A análise dos dados do Programa Simplifica ES para Guarapari/ES, no ano de 2025, configura uma ferramenta robusta de leitura territorial. Através dela, foi possível mapear com objetividade:

- **A Geografia da Pressão Econômica:** A estabilidade do eixo ZUT3/ZUR4 e a ascensão significativa da ZEIS 2 como polo de demanda.
- **Os Pontos de Ajuste no Processo:** A etapa de adequação das informações cadastrais como fase crítica no fluxo, e a atuação do sistema como verificador da conformidade com zoneamento e APPs.
- **O Perfil da Nova Economia Formal:** Predominantemente voltada ao comércio, serviços e saúde, com base local/turística.

- O Impacto de Mudanças Normativas: A flexibilização de julho/2025 alterou quantitativamente os resultados do sistema, aumentando a taxa de deferimento.

Ademais outro fator que cabe observação, referente a novos postos de trabalhos e oportunidades na Cidade de Guarapari são os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED).



Figura 21: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. CAGED Guarapari.

De acordo com os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), Guarapari registrou, no acumulado de 2024, um saldo positivo superior a 1.072 postos formais de trabalho, alcançando um estoque total de aproximadamente 24.705 trabalhadores com vínculo formal, o que representa um crescimento de 4,54% em relação ao ano anterior. Esse desempenho evidencia a dinâmica econômica recente do município, fortemente associada aos setores de comércio, serviços, turismo, construção civil e atividades imobiliárias, que historicamente estruturam a base produtiva local.

A espacialização dessas dinâmicas, associada ao mapeamento das solicitações formais de viabilidade urbanística e ambiental, permite identificar com maior precisão os vetores contemporâneos de transformação do território municipal. Esse conjunto de informações revela não apenas onde a atividade econômica se concentra, mas também como ela se distribui espacialmente, sob quais condicionantes urbanísticos e com quais impactos potenciais sobre a infraestrutura urbana, o uso e ocupação do solo, a mobilidade e os serviços públicos.

Nesse sentido, o mapeamento das solicitações de viabilidade, articulado aos indicadores do mercado formal de trabalho, constitui uma base empírica quantitativa e espacial fundamental para o diagnóstico do Plano Diretor Municipal, permitindo compreender os padrões recentes de crescimento econômico, os eixos de adensamento produtivo, as áreas de maior pressão urbanística e os territórios com maior potencial de dinamização econômica. Essa leitura integrada contribui para orientar, de forma técnica e fundamentada, a formulação das diretrizes urbanísticas, o ordenamento do uso do solo e a priorização de investimentos públicos, assegurando maior coerência entre desenvolvimento econômico, estrutura urbana e qualidade de vida.

4.4 SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA

O saneamento básico constitui componente fundamental das condições de urbanização e da capacidade de suporte do território, relacionando-se diretamente à qualidade ambiental, à saúde pública, às condições de habitabilidade e à organização dos serviços urbanos. No âmbito desta leitura, são considerados os dados oficiais do Sistema Nacional de Informações em Saneamento Básico – SINISA, permitindo observar a situação de Guarapari quanto ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário, bem como estabelecer uma base objetiva para a compreensão das condições de infraestrutura existentes no município.

Os indicadores disponibilizados pelo Sistema Nacional de Informações em Saneamento Básico (SINISA), com referência ao conjunto de dados disponível

(2024) para o município de Guarapari, permitem caracterizar, de forma objetiva, as condições registradas para os serviços de abastecimento de água. Conforme os dados sistematizados pelo Instituto Água e Saneamento (IAS), o município apresenta 78,4% de atendimento público de água, correspondendo a aproximadamente 29.170 habitantes não atendidos por essa modalidade de serviço, enquanto o índice de hidrometração é de 99,9%. O indicador de perdas na distribuição, registrado em 36,1%, integra o conjunto de informações técnicas disponibilizadas pelo sistema e deve ser analisado conjuntamente com os demais indicadores de abastecimento, considerando as características e especificidades do território municipal.

Os indicadores apresentados possuem caráter exclusivamente diagnóstico, destinando-se à caracterização das condições territoriais e da infraestrutura existente no município no âmbito da revisão do Plano Diretor. Os dados refletem as informações constantes na base do SINISA para o período de referência e não constituem, isoladamente, avaliação de desempenho, juízo de eficiência ou atribuição de responsabilidade aos prestadores dos serviços. Sua utilização nesta etapa tem como finalidade subsidiar a leitura integrada do território e as discussões posteriores sobre infraestrutura urbana, uso e ocupação do solo e capacidade de atendimento dos serviços públicos.

No esgotamento sanitário, os dados apontam 51,0% de atendimento público, o que corresponde a aproximadamente 66.066 habitantes sem acesso ao serviço. O índice de coleta alcança 51,8%, enquanto o tratamento corresponde a 100% do esgoto coletado. Quando considerado o volume total de esgoto gerado, entretanto, o percentual tratado corresponde a 51,8%, evidenciando a importância de distinguir, na análise, o tratamento do volume efetivamente coletado da parcela total de esgoto produzida no território.

A leitura conjunta desses indicadores permite compreender que os desafios relacionados ao saneamento não se restringem à existência ou à ausência de infraestrutura, mas envolvem diferentes dimensões do sistema: acesso da população, extensão das redes, coleta, tratamento, eficiência da distribuição e relação entre infraestrutura e ocupação territorial. Essa perspectiva é particularmente relevante para Guarapari, considerando a heterogeneidade de

seus padrões de ocupação, a existência de áreas urbanas consolidadas, setores de expansão e transição urbano-rural e áreas ambientalmente sensíveis.

A distribuição territorial da população e dos domicílios também deve ser considerada nessa análise. A Leitura do Território identificou 124.656 habitantes e um estoque de 85.970 domicílios particulares permanentes, além da expressiva presença de 28.898 domicílios de uso ocasional. Essa configuração produz diferentes padrões de demanda sobre a infraestrutura urbana, sobretudo em um município com forte dinâmica turística e significativa variação sazonal de ocupação. Assim, a capacidade de atendimento dos sistemas deve ser compreendida em conjunto com a população residente, a população temporária e a distribuição espacial das atividades urbanas.

O saneamento apresenta ainda estreita relação com as características ambientais de Guarapari. A presença de praias, áreas de restinga, cursos d'água, áreas de preservação e outros ambientes ambientalmente sensíveis reforça a importância da infraestrutura de abastecimento e esgotamento sanitário para a proteção dos recursos naturais e para a manutenção da qualidade ambiental do território. Nesse contexto, a infraestrutura de saneamento constitui não apenas um serviço urbano, mas também um elemento associado à sustentabilidade territorial e à capacidade de suporte das áreas urbanizadas.

A análise deve igualmente ser articulada ao processo de expansão urbana. A ocupação de novas áreas, especialmente em setores de transição urbano-rural e em áreas de urbanização mais recente, estabelece uma relação direta entre o crescimento territorial e a necessidade de infraestrutura compatível. A leitura desses processos permite identificar situações em que a dinâmica de ocupação do solo, a disponibilidade de infraestrutura e a capacidade de atendimento dos serviços precisam ser analisadas conjuntamente, contribuindo para uma compreensão mais qualificada das diferentes condições urbanas existentes no município.

Outro elemento relevante corresponde à drenagem urbana e ao manejo das águas pluviais, cuja análise deve ser integrada aos padrões de

impermeabilização do solo, às características físicas do território e às áreas suscetíveis a alagamentos e inundações. Da mesma forma, a geração e o manejo de resíduos sólidos possuem relação direta com a população residente, a concentração de atividades comerciais e turísticas e a sazonalidade urbana, constituindo componentes que deverão ser aprofundados nos estudos específicos e nas etapas posteriores da revisão.

Dessa forma, os indicadores de saneamento apresentados neste eixo devem ser compreendidos como elementos de leitura das condições efetivas de urbanização de Guarapari, e não, isoladamente, como definição de parâmetros urbanísticos ou de soluções para os serviços públicos. Sua análise integrada com o uso e ocupação do solo, a expansão urbana, a densidade populacional, a mobilidade, as condições ambientais e a distribuição dos equipamentos e serviços públicos contribuem para reconhecer diferentes situações territoriais e seus respectivos níveis de infraestrutura.

5 EIXO DE MOBILIDADE URBANA E DOS PADRÕES DE DESLOCAMENTO

A análise da mobilidade urbana no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Guarapari tem como objetivo central compreender os padrões estruturais de deslocamento associados à organização territorial, ao uso e ocupação do solo, à dinâmica socioeconômica e à sazonalidade urbana, constituindo subsídio fundamental para o ordenamento do crescimento urbano e para a definição de diretrizes territoriais integradas. Trata-se, portanto, de uma leitura estratégica e estrutural da mobilidade, distinta da abordagem operacional a ser aprofundada no futuro Plano de Mobilidade Urbana.

A configuração territorial de Guarapari, marcada pela linearidade da ocupação ao longo da orla marítima, pela concentração das centralidades urbanas nas áreas costeiras e pela presença de eixos viários estruturantes que conectam o litoral ao interior do município, condiciona fortemente os fluxos urbanos cotidianos. Esse padrão resulta em uma estrutura viária fortemente tensionada nos períodos de alta temporada, quando ocorre significativo aumento da

população flutuante, intensificando os deslocamentos intraurbanos, os fluxos regionais e a pressão sobre os principais corredores de circulação, notadamente aqueles que conectam o Centro, a Praia do Morro, a Enseada Azul, Meaípe, Setiba e os acessos à BR-101.

Os dados do IBGE, sistematizados pela Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Habitação evidenciam que Guarapari apresenta elevado grau de autossuficiência funcional nos deslocamentos cotidianos, especialmente no que se refere ao acesso a serviços essenciais, como educação básica, saúde e comércio local. Em particular, observa-se que mais de **90%** dos deslocamentos motivados por creches e escolas ocorrem dentro do próprio município, conforme demonstrado pelos fluxos origem-destino, indicando que a distribuição territorial dos equipamentos educacionais atende, de forma geral, à demanda da população residente. Esse padrão contribui para a redução dos deslocamentos intermunicipais, atenua a sobrecarga dos sistemas regionais de transporte e reforça a importância da manutenção de uma estrutura urbana policêntrica, com serviços distribuídos de forma equilibrada no território.

Além dos deslocamentos educacionais, a leitura integrada dos dados do IJSN revela que os fluxos internos relacionados ao trabalho, ao comércio e aos serviços concentram-se predominantemente nas centralidades litorâneas e nos eixos estruturantes de acesso ao Centro, reforçando a dependência funcional dessas áreas. Esse padrão de concentração espacial gera sobrecarga viária recorrente, conflitos de uso do espaço público, redução da fluidez do tráfego e comprometimento da acessibilidade urbana, sobretudo nos períodos de maior adensamento sazonal, quando a população do município pode triplicar.

Deslocamentos para estudo

Local da creche ou escola

Pessoas residentes em domicílios particulares, que frequentavam escola ou creche, pelo local da creche ou escola que frequentavam, em números percentuais

O município do ES com maior percentual da classe "Outro município" é Bom Jesus do Norte, com o percentual de 44,8%



*IBGE

IJSN

50

IJSN

IJSN

Figura 22: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Deslocamento para Estudo ES.

A estrutura viária existente, composta majoritariamente por eixos longitudinais paralelos à orla e conexões transversais limitadas, impõe restrições à distribuição dos fluxos urbanos, criando gargalos estruturais, especialmente nos acessos às praias mais visitadas, nas travessias dos núcleos urbanos consolidados e nas ligações entre o litoral e os bairros do interior. Essa condição territorial reforça a necessidade de integração entre planejamento viário, controle do uso do solo e estratégias de adensamento urbano, de modo a evitar a intensificação de padrões de mobilidade altamente dependentes do transporte individual motorizado.

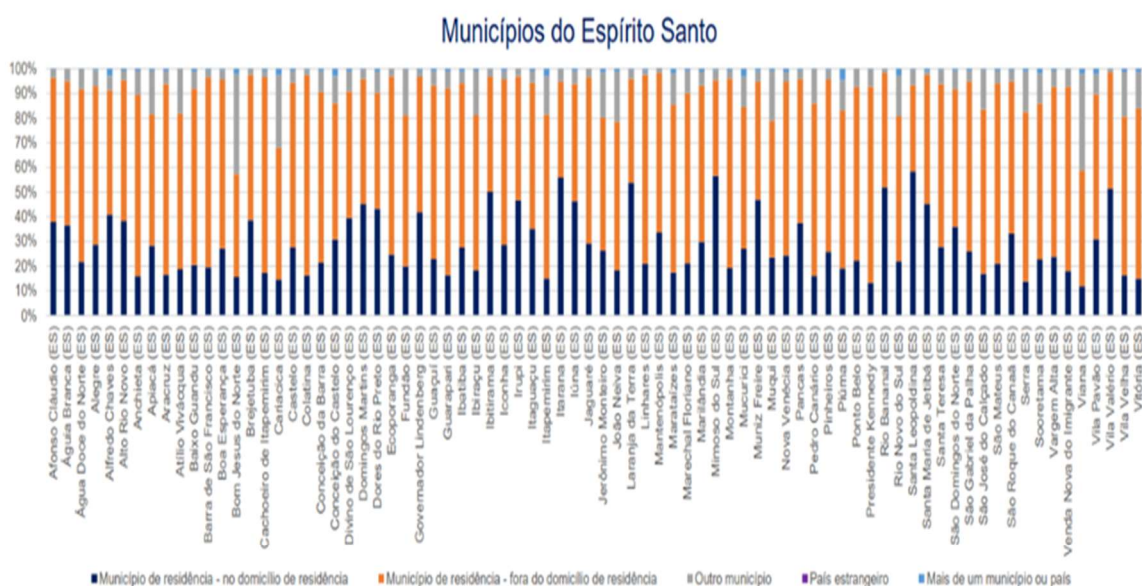
A mobilidade ativa, embora favorecida pela configuração relativamente compacta das centralidades litorâneas, ainda apresenta desafios relevantes relacionados à continuidade das calçadas, acessibilidade universal, segurança viária e integração com o sistema de transporte coletivo. Da mesma forma, o transporte público urbano enfrenta limitações estruturais associadas à sazonalidade da demanda, à dispersão territorial de determinados bairros e à necessidade de reconfiguração das rotas para melhor atendimento às áreas em expansão urbana.

A leitura territorial da mobilidade evidencia, portanto, que os padrões atuais de deslocamento refletem diretamente a lógica histórica de ocupação costeira, a concentração funcional das centralidades e a dinâmica turística sazonal, configurando um quadro de elevada complexidade para o planejamento urbano. Nesse sentido, a incorporação dessas variáveis no processo de revisão do Plano Diretor Municipal é fundamental para orientar estratégias de organização espacial do território, indução de novas centralidades, qualificação do espaço público, reequilíbrio da distribuição de serviços urbanos e racionalização dos fluxos de deslocamento.

Deslocamentos para trabalho

Local de exercício do trabalho principal

Pessoas de 10 anos ou mais de idade residentes em domicílios particulares, ocupadas na semana de referência, por local de exercício do trabalho principal, em números percentuais



Fonte: Elaborado pelo IJSN, com base nos dados do Censo 2022 (IBGE). Sida: Tabela 10329.



*IBGE

IJSN

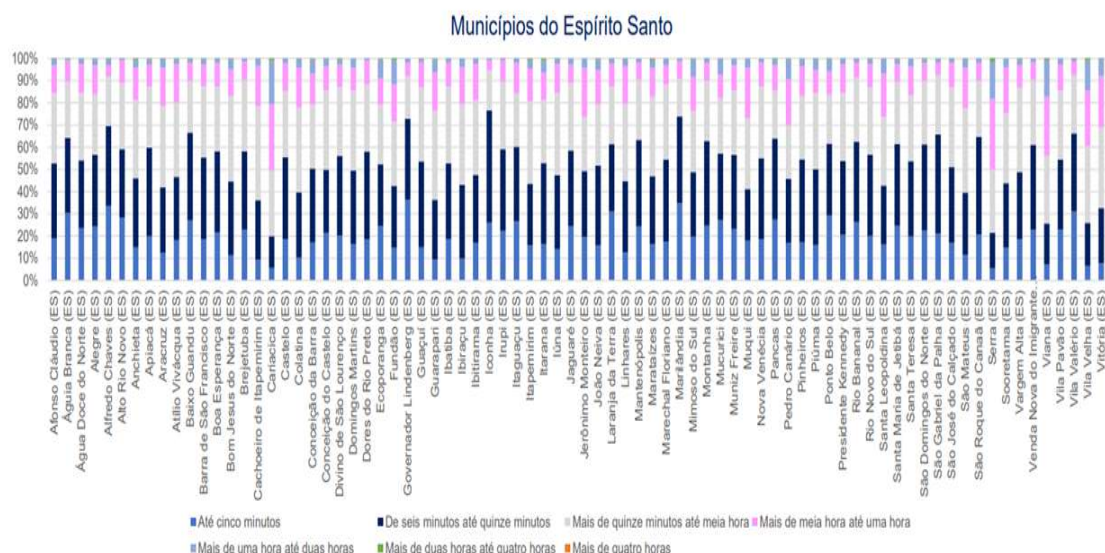
Figura 23: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Deslocamento para Trabalho.

Um dado de elevada relevância para a compreensão da dinâmica territorial da mobilidade urbana em Guarapari refere-se aos padrões de deslocamento motivados pelo trabalho, conforme demonstrado na figura acima, a partir das informações do IBGE, sistematizadas pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN). Observa-se que apenas pouco mais de 10% da população ocupada realiza seus deslocamentos laborais dentro do próprio bairro de residência, evidenciando uma baixa correspondência espacial entre moradia e local de trabalho. Em contrapartida, cerca de 75% dos trabalhadores se deslocam diariamente para bairros distintos daquele onde residem, o que revela uma forte dependência dos sistemas de mobilidade intraurbana e acentua a pressão sobre os principais eixos viários estruturantes do município. Os deslocamentos intermunicipais, por sua vez, representam menos de 10% do total, indicando que, embora Guarapari mantenha articulação funcional com municípios vizinhos, sua dinâmica laboral é predominantemente interna. Esse padrão de mobilidade reflete a concentração territorial das atividades econômicas e dos polos geradores de emprego, especialmente nas áreas centrais, litorâneas e turísticas, ao mesmo tempo em que evidencia a **fragmentação funcional do tecido urbano, reforçando a necessidade de políticas territoriais voltadas à promoção do uso misto do solo, ao fortalecimento de centralidades secundárias e à redução das distâncias médias de deslocamento diário.**

Deslocamentos para trabalho

Tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal

Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, que, no trabalho principal, trabalhavam fora do domicílio e retornavam 3 dias ou mais na semana do trabalho para o domicílio, por tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal, em números percentuais



*IBGE

IJSN

Figura 24: Fonte: Dados do IBGE, informações do IJSN. Tempo habitual de Deslocamento para Trabalho.

Ademais, conforme demonstrado na figura acima, a análise do tempo habitual de deslocamento do domicílio ao local de trabalho principal, considerando pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, que exercem atividades fora do domicílio e retornam ao menos três dias por semana, evidencia um padrão de deslocamento predominantemente curto a médio no município de Guarapari. De acordo com os dados do IBGE, sistematizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), observa-se predominância dos intervalos de 6 a 15 minutos e de 15 a 30 minutos, que, conjuntamente, concentram a maior parcela dos deslocamentos cotidianos em Guarapari. Esse comportamento indica uma relativa proximidade espacial entre as áreas residenciais e os principais polos geradores de emprego, sobretudo nos bairros centrais, litorâneos e nos principais eixos urbanos estruturantes.

Tempo habitual casa–trabalho	Guarapari – aprox.
Até 5 minutos	~20%
6 a 15 minutos	~30%
16 a 30 minutos	~30%
31 min a 1 hora	~10–12%
1 a 2 horas	~5%
2 a 4 horas	residual
Mais de 4 horas	residual

Tabela 2: Fonte: Dados do IBGE, Confecção pela Equipe técnica.

Ao mesmo tempo, esse padrão reforça a importância do planejamento urbano orientado à compactação territorial, ao uso misto do solo e à descentralização funcional, de modo a preservar tempos de deslocamento reduzidos, mitigar a pressão sobre o sistema viário e promover ganhos contínuos em qualidade de vida, eficiência urbana e sustentabilidade ambiental.

Deslocamentos para trabalho

Meios de transporte onde as pessoas passam mais tempo para chegar ao trabalho

Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, que, no trabalho principal, trabalhavam fora do domicílio e retornavam 3 dias ou mais na semana do trabalho para o domicílio, conforme o meio de transporte em que passa mais tempo para chegar ao local de trabalho

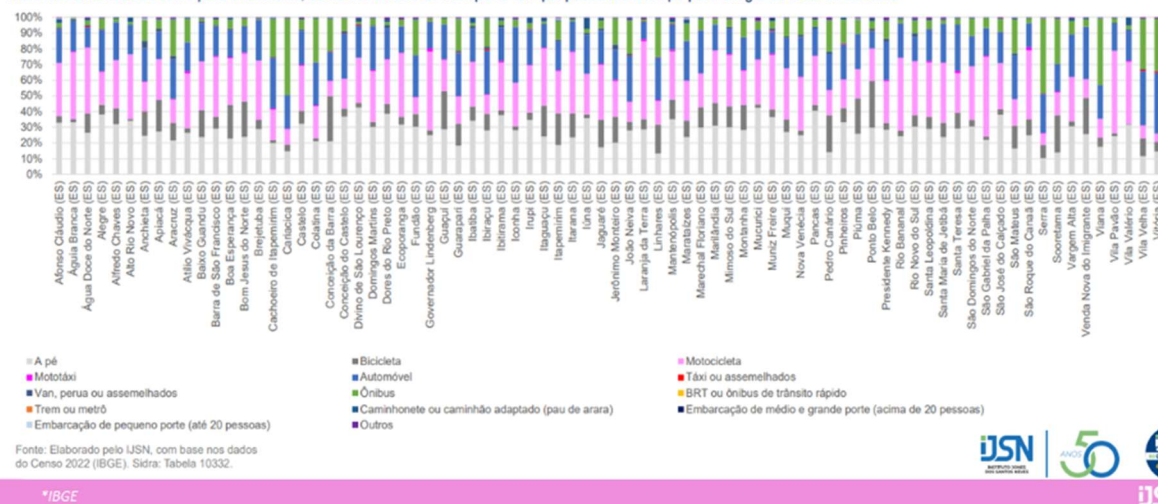


Figura 25: Fonte: Dados do IBGE, coleta de dados pela equipe técnica da SEMDEH. Meios Trabalho.

Conforme demonstrado na figura acima, a análise dos meios de transporte utilizados nos deslocamentos cotidianos ao trabalho, considerando pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, que exercem atividades fora do domicílio e retornam ao menos três dias por semana, evidencia a predominância dos modos motorizados individuais e coletivos na dinâmica de mobilidade urbana de Guarapari. De acordo com os dados do IBGE, sistematizados e compilados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), dentre os 14 tipos de meios de transporte classificados, destaca-se, em primeiro lugar, o automóvel, seguido pelo ônibus, motocicleta, deslocamentos a pé e bicicleta. Esse padrão revela uma forte dependência do transporte individual motorizado, associada tanto à estrutura urbana dispersa quanto à concentração das atividades econômicas e dos postos de trabalho em centralidades específicas do território municipal, especialmente nas áreas litorâneas e nos principais eixos estruturantes. A expressiva participação do transporte coletivo por ônibus indica sua relevância como vetor estruturante da mobilidade urbana, ainda que coexistindo com limitações operacionais relacionadas à sazonalidade da demanda, à sobrecarga nos períodos de alta temporada e à distribuição territorial das linhas. Por sua vez, a presença significativa dos deslocamentos a

pé e por bicicleta reflete, simultaneamente, a relativa proximidade espacial entre áreas residenciais e polos de emprego em determinados bairros, bem como o potencial latente para a ampliação da mobilidade ativa, especialmente se articulada a políticas de qualificação do espaço público, segurança viária, acessibilidade universal e conectividade ciclovária. Essa configuração modal reforça a necessidade de integração entre o planejamento do uso e ocupação do solo e as políticas de mobilidade, orientando estratégias capazes de reduzir a dependência do automóvel, fortalecer o transporte coletivo, incentivar modos sustentáveis e promover uma estrutura urbana mais compacta, eficiente e ambientalmente responsável.

A leitura territorial da mobilidade evidencia, portanto, que os padrões atuais de deslocamento refletem diretamente a lógica histórica de ocupação costeira, a concentração funcional das centralidades e a dinâmica turística sazonal, configurando um quadro de elevada complexidade para o planejamento urbano. Nesse sentido, a incorporação dessas variáveis no processo de revisão do Plano Diretor Municipal é fundamental para orientar estratégias de organização espacial do território, indução de novas centralidades, qualificação do espaço público, reequilíbrio da distribuição de serviços urbanos e racionalização dos fluxos de deslocamento.

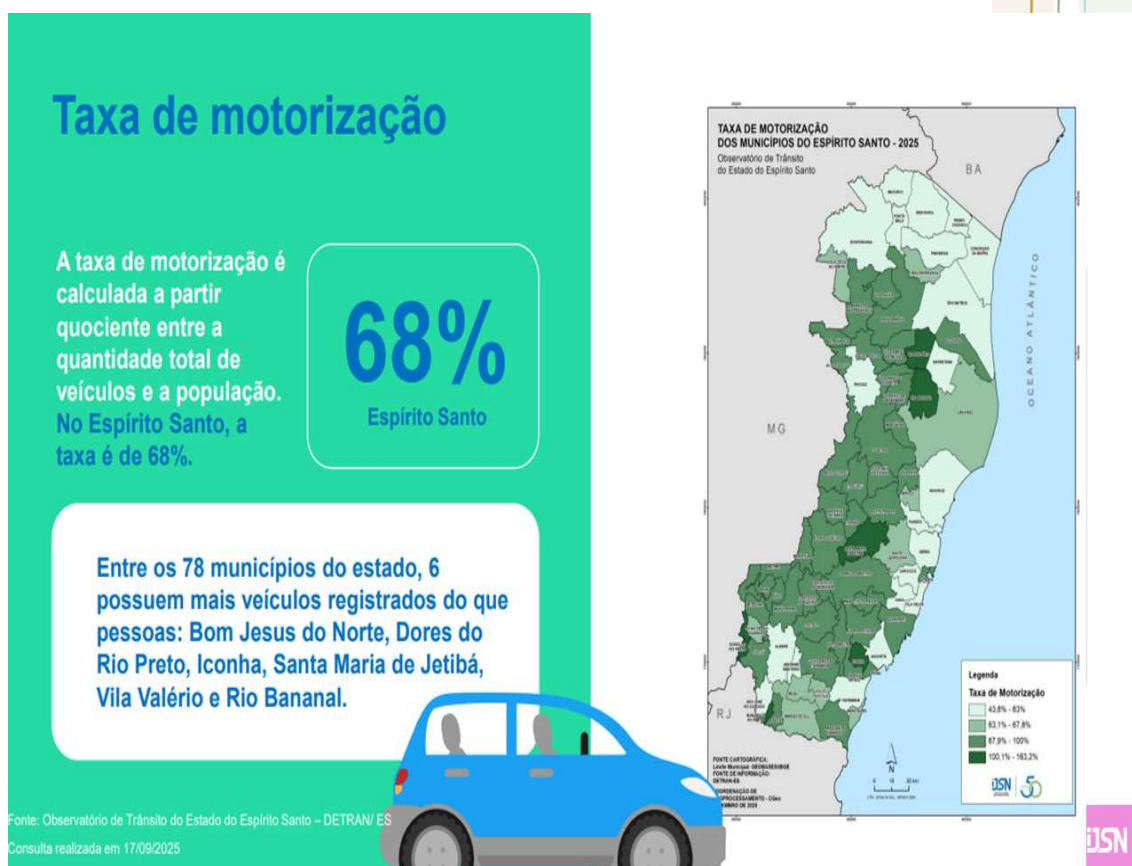


Figura 26: Taxa de motorização.

A análise da taxa de motorização, conforme dados do IBGE sistematizados e espacializados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), evidencia que o município de Guarapari apresenta índice situado na faixa entre 67,9% e 100%, posicionando-se acima da média estadual, estimada em aproximadamente 68%. Esse indicador expressa a elevada proporção de domicílios com acesso a veículos automotores, refletindo padrões específicos de mobilidade, organização urbana e estrutura socioeconômica do município.

A elevada taxa de motorização em Guarapari está diretamente associada à configuração territorial caracterizada pela dispersão urbana, pela forte concentração funcional ao longo da faixa litorânea, pela dinâmica turística sazonal e pela relativa limitação estrutural do sistema de transporte coletivo. Esse conjunto de fatores induz à intensificação do uso do transporte individual motorizado como principal meio de deslocamento cotidiano, tanto para a população residente quanto para a população flutuante, especialmente nos períodos de alta temporada. A predominância do automóvel e da motocicleta como principais meios de transporte impacta diretamente a dinâmica do sistema

viário, contribuindo para a intensificação de congestionamentos, ampliação da demanda por áreas de estacionamento, conflitos no uso do espaço público e aumento das emissões atmosféricas, sobretudo nos setores mais adensados e turísticos do território municipal.

Adicionalmente, a elevada taxa de motorização revela padrões de acessibilidade territorial e organização funcional da cidade, nos quais os deslocamentos diários para trabalho, estudo, serviços e lazer frequentemente exigem percursos interbairros, reforçando a dependência do transporte individual. Esse cenário evidencia a necessidade de leitura integrada entre uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, infraestrutura e localização dos equipamentos públicos, de modo a subsidiar, nas etapas subsequentes da revisão do Plano Diretor Municipal, estratégias capazes de promover maior equilíbrio territorial, racionalização dos deslocamentos e qualificação da mobilidade urbana, respeitando as especificidades socioespaciais de Guarapari.

Dessa forma, a análise da mobilidade urbana, associado aos demais eixos temáticos, fornece base técnica sólida para a construção de diretrizes territoriais integradas, capazes de promover maior eficiência urbana, equidade socioespacial, sustentabilidade ambiental e resiliência territorial, mantendo coerência com as futuras definições operacionais do Plano de Mobilidade Urbana.

6 EIXO DO SISTEMA AMBIENTAL E SERVIÇOS ECOSISTÊMICOS

O presente estudo de diagnóstico ambiental preliminar foi solicitado pela Secretaria de Desenvolvimento das Cidades e Habitação, responsável pela elaboração do novo Plano Diretor Municipal (PDM) de Guarapari, com o objetivo de subsidiar a atualização das áreas com restrição ambiental no território municipal.

Destaca-se que o PDM vigente foi elaborado no ano de 2016, havendo, desde então, mudanças significativas no uso e ocupação do solo, bem como a necessidade de revisão dos enquadramentos ambientais à luz da legislação atual e das condições efetivamente verificadas em campo.

O presente diagnóstico consiste em uma amostragem preliminar, baseada em casos pontuais de áreas já conhecidas por esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), as quais apresentam indícios de inconsistências, fragilidades ou necessidade de reavaliação quanto ao seu enquadramento ambiental.

Assim, o estudo ora apresentado tem caráter inicial e orientativo, visando subsidiar discussões técnicas no processo de revisão do PDM, bem como indicar a necessidade de aprofundamento futuro por meio de levantamentos mais detalhados.

Além disso, tem-se como objetivo apresentar observações técnicas preliminares acerca de áreas do município de Guarapari, com foco na análise ambiental de regiões com indícios de fragilidade, ocupação irregular ou incompatibilidade com a função ambiental esperada, visando subsidiar diretrizes para o novo PDM.

6.1 METODOLOGIA

- Análise da legislação vigente (Código Florestal, Plano Diretor Municipal atual e normas ambientais correlatas);
- Levantamento de dados secundários (mapas, imagens, cadastros);
- Análise comparativa entre uso atual e potencial enquadramento ambiental (ex: APP).

6.2 ÁREAS ANALISADAS

- Santa Mônica;
- Praia do Morro;
- Bela Vista;
- Praia do Morro;
- Praia do Morro (Morro da Pescaria);
- Muquiçaba (Prainha);

- Novo Coroadó / Santa Margarida
- Nova Guarapari
- Enseada Azul

6.2.1 BAIRRO: SANTA MÔNICA



Imagem 1: Destaque para área em Santa Mônica classificada como Zona de Proteção Ambiental pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área situada na foz de curso d'água, com influência direta de regime estuarino e presença de vegetação típica de manguezal, inserida em área urbanizada.

b) Enquadramento no PDM vigente: Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

c) Observações técnicas / constatações de campo:

Foi identificada a presença de vegetação característica de manguezal nas áreas delimitadas, além da influência direta do corpo hídrico em sua foz. Observa-se que, apesar da classificação como ZPA, a área apresenta características ecológicas típicas de ecossistemas costeiros sensíveis, com função ambiental relevante, como proteção da linha de costa, berçário de fauna e filtragem de sedimentos.

d) Análise quanto à função ambiental:

A área exerce função ambiental essencial, especialmente relacionada à manutenção da biodiversidade, proteção contra processos erosivos e equilíbrio hidrossedimentar.

e) Fundamentação legal (Código Florestal):

Nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), os manguezais são considerados Áreas de Preservação Permanente, conforme disposto no art. 4º, inciso VII, que estabelece como APP, em toda sua extensão, os manguezais.

6.2.2 BAIRRO: JARDIM BOA VISTA



Imagem 02: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área composta por fragmento florestal inserido em malha urbana consolidada, com presença de cobertura vegetal aparentemente nativa e indícios de dois cursos hídricos no interior da área, conforme dados do GEOIEMA.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área classificada como Área de Preservação Permanente (APP) pelo município.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

Verifica-se a existência de cobertura vegetal contínua, com características visuais de vegetação nativa em estágio não determinado de regeneração. Foram identificados dois cursos hídricos no interior da área (indicados em azul), os quais aparentam possuir traçado natural, embora não tenha sido possível, nesta etapa preliminar, aferir com precisão sua perenidade, largura ou condição (natural ou artificial).

d) Análise quanto à função ambiental:

A área apresenta relevante função ambiental, especialmente no que se refere à conectividade ecológica, manutenção da biodiversidade e proteção de recursos hídricos em área urbana.

e) Fundamentação legal (Código Florestal):

Nos termos do art. 4º da Lei nº 12.651/2012, são consideradas Áreas de Preservação Permanente:

- As faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes ou intermitentes, desde a borda da calha do leito regular (inciso I), com largura mínima de 30 metros para cursos d'água de até 10 metros de largura;
- As áreas no entorno de nascentes e olhos d'água perenes (inciso IV);

- Outras áreas definidas pela presença de características ambientais específicas;

6.2.3 BAIRRO: BELA VISTA



Imagem 3: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área inserida em contexto urbano consolidado, com presença significativa de edificações residenciais, sistema viário implantado e infraestrutura urbana. Observa-se, na porção adjacente, uma área com presença de vegetação mais densa associada a acúmulo hídrico, possivelmente relacionada a drenagem natural ou artificial.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área classificada como Área de Preservação Permanente (APP) pelo Plano Diretor Municipal vigente.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

A área delimitada como APP apresenta, em grande parte de sua extensão, ocupação urbana consolidada, com edificações implantadas e arruamento definido, indicando descaracterização da função ambiental originalmente atribuída.

Por meio de análise de imagem de satélite, não se verifica de forma inequívoca a presença de curso hídrico natural ativo no trecho urbanizado. No entanto, observa-se, a montante (porção à esquerda da imagem), a existência de área com acúmulo de água e vegetação associada, sugerindo possível conexão com sistema de drenagem — seja ele natural (curso hídrico intermitente) ou artificial (drenagem pluvial urbana).

Tal configuração indica que a dinâmica hídrica local pode ter sido significativamente alterada por intervenções antrópicas, como canalização, aterro ou drenagem.

d) Análise quanto à função ambiental:

Na área urbanizada, a função ambiental típica de APP encontra-se comprometida ou inexistente, em razão da ocupação consolidada.

Entretanto, a área adjacente com presença de vegetação e acúmulo hídrico ainda pode desempenhar funções ambientais relevantes, tais como:

- Retenção e infiltração de águas pluviais;
- Regulação do escoamento superficial;
- Manutenção de micro-habitats locais.

e) Fundamentação legal (Código Florestal):

Nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), são consideradas Áreas de Preservação Permanente, entre outras:

- As faixas marginais de cursos d'água naturais (art. 4º, inciso I);
- Áreas no entorno de nascentes e olhos d'água (art. 4º, inciso IV).

Adicionalmente, o Código Florestal reconhece a existência de áreas urbanas consolidadas, nas quais a aplicação das regras de APP deve considerar a realidade fática da ocupação (art.3º, inciso XXVI).

6.2.4 BAIRRO: PRAIA DO MORRO



Imagem 4: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área inserida em contexto urbano consolidado, com ocupação predominantemente residencial e presença de infraestrutura viária implantada. No interior da área delimitada, observa-se a existência de um corpo hídrico de pequena dimensão, com características aparentes de lago artificial ou reservatório antrópico, inserido em propriedade particular, com entorno parcialmente vegetado.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área classificada como Área de Preservação Permanente (APP) pelo Plano Diretor Municipal vigente.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

A análise por imagem de satélite indica que o corpo hídrico possui dimensões reduzidas, com lâmina d'água inferior a 0,1 hectare, além de indícios de origem artificial, possivelmente associado a uso ornamental, paisagístico ou funcional (reservação/drenagem). A área encontra-se inserida em malha urbana consolidada, com ocupações no entorno imediato.

d) Fundamentação legal (Código Florestal):

Nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal):

O art. 4º estabelece as hipóteses de APP, incluindo faixas marginais de cursos d'água naturais e áreas no entorno de lagos e lagoas naturais;

Para corpos d'água naturais em área urbana, aplica-se, em regra, faixa mínima de 30 metros

(art. 4º, inciso II);

6.2.5 BAIRRO: PRAIA DO MORRO – MORRO DA PESCARIA



Imagem 5: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área correspondente ao Parque Natural Municipal Morro da Pescaria, Unidade de Conservação de Proteção Integral, inserida em zona costeira, com presença de vegetação nativa de restinga, afloramentos rochosos, encostas, costões e trechos de mata atlântica secundária. A área apresenta elevada relevância ecológica e paisagística, além de função estratégica para conservação da biodiversidade e proteção costeira.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área classificada como Área de Preservação Permanente (APP) pelo Plano Diretor Municipal vigente.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

A área corresponde integralmente a uma Unidade de Conservação formalmente instituída, com plano de manejo aprovado, instrumento que define zoneamento interno, diretrizes de uso, restrições e permissões específicas.

A classificação como APP no PDM não distingue os diferentes ambientes internos da UC, nem considera o regime jurídico próprio das Unidades de Conservação, estabelecido pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC). Ressalta-se que, no interior da UC, podem existir áreas que naturalmente são APPs (como encostas íngremes, restingas, costões rochosos, etc.), porém essa condição decorre das características ambientais específicas, e não da totalidade da área.

d) Análise quanto à função ambiental:

A área exerce função ambiental de altíssima relevância, incluindo:

- Conservação da biodiversidade;
- Proteção de ecossistemas costeiros e marinhos;
- Estabilização de encostas e prevenção de processos erosivos;
- Proteção da paisagem e do patrimônio natural; suporte à educação ambiental e uso público controlado.

Trata-se de área com função ambiental mais abrangente e complexa do que aquela normalmente atribuída às APPs.

e) Fundamentação legal: - Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC):

Define as Unidades de Conservação e estabelece que áreas de Proteção Integral, como Parques Naturais, possuem regime jurídico próprio, com regras específicas de uso e ocupação definidas em plano de manejo.

- Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal):

Define as Áreas de Preservação Permanente com base em critérios ambientais objetivos (art.4º), não abrangendo automaticamente a totalidade de uma Unidade de Conservação.

- Ponto técnico fundamental:

APP e Unidade de Conservação são instrumentos distintos:

APP → proteção automática por característica ambiental;

UC → proteção instituída por ato legal específico, com gestão e zoneamento próprios.

Uma UC pode conter APPs, mas não deve ser integralmente tratada como tal no planejamento urbano.

6.2.6 BAIRRO: MUQUIÇABA - PRAINHA



Imagem 6: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área situada em ambiente costeiro, com presença evidente de ecossistema de manguezal associado a corpo hídrico estuarino, inserida em contexto urbano consolidado. Observa-se vegetação típica de mangue, com influência de maré e dinâmica hidrossedimentar característica desse tipo de ambiente.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área parcialmente classificada como Área de Preservação Permanente (APP), com delimitação que não abrange a totalidade do manguezal existente.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

A análise da imagem indica que o manguezal se estende de forma contínua até áreas próximas ao arruamento, sem interrupção ecológica.

d) Análise quanto à função ambiental:

O manguezal exerce funções ambientais essenciais, tais como:

- Berçário natural para diversas espécies da fauna aquática;
- Proteção da linha de costa contra erosão;
- Retenção de sedimentos e filtragem de poluentes; - Regulação hidrológica e amortecimento de cheias;
- Manutenção da biodiversidade em ambiente estuarino.

A integridade do ecossistema é condição indispensável para o pleno desempenho dessas funções.

d) Fundamentação legal (Código Florestal):

Nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal):

Art. 4º, inciso VII:

“Consideram-se Áreas de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

(...)

VII – os manguezais, em toda a sua extensão.”

6.2.7 BAIRRO: NOVO COROADO / SANTA MARGARIDA



Imagem 7: Destaque para área classificada como Área de Preservação Permanente pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área inserida em zona estuarina, com presença de ecossistemas sensíveis, como manguezais e áreas úmidas associadas, localizada no interior da Unidade de Conservação Estadual Reserva de Desenvolvimento Sustentável (RDS) concha D'Ostra.

Observa-se ocupação urbana em processo de consolidação, com presença de edificações, abertura de vias informais e expansão territorial, inserida em ambiente ambientalmente frágil.

b) Enquadramento no PDM vigente:

Área classificada como Área de Preservação Permanente (APP) pelo Plano Diretor Municipal vigente.

c) Observações técnicas / constatações de campo:

A área vem sofrendo, nos últimos anos, intensa pressão antrópica, caracterizada por:

- Ocupações irregulares;
- Parcelamento informal do solo;
- Abertura de arruamentos sem planejamento;
- Construções sem licenciamento ambiental;
- Supressão de vegetação nativa, inclusive em áreas potencialmente caracterizadas como manguezal.

Verifica-se que a ocupação avança sobre áreas ambientalmente sensíveis e inseridas em Unidade de Conservação, sem observância das diretrizes do plano de manejo da RDS. A classificação como APP no PDM, embora indique intenção de proteção, não tem sido suficiente para conter o avanço da ocupação irregular.

d) Análise quanto à função ambiental:

A área possui relevância ambiental, destacando-se:

- Manutenção de ecossistemas estuarinos e manguezais;
- Proteção da dinâmica hidrossedimentar da baía;
- Suporte à biodiversidade local;
- Função socioambiental típica de RDS, com potencial para uso sustentável por populações tradicionais.

Entretanto, tais funções encontram-se comprometidas em diversos trechos, em razão da ocupação irregular e da ausência de infraestrutura adequada.

e) Fundamentação legal: - Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC):

Define a Reserva de Desenvolvimento Sustentável como Unidade de Conservação de Uso Sustentável, onde é permitida a ocupação humana, desde que compatível com o uso sustentável dos recursos naturais e conforme o plano de manejo.

- Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal):

Define as Áreas de Preservação Permanente, incluindo manguezais (art. 4º, VII) e margens de corpos hídricos (art. 4º, I).

- Plano de Manejo da RDS Concha D'Ostra:

Instrumento obrigatório que estabelece o zoneamento interno, usos permitidos, restrições e diretrizes de ocupação, devendo prevalecer como referência técnica para ordenamento territorial da área.

Diante das análises realizadas, percebe-se que o enquadramento ambiental adotado pelo Plano Diretor Municipal de Guarapari apresenta, em diversos trechos do território, inconsistências técnicas relevantes quando confrontado com os critérios estabelecidos pela legislação ambiental federal, especialmente a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), bem como com a realidade observada em campo e em bases oficiais de dados.

Verifica-se que há, de forma recorrente, tanto a supergeneralização do enquadramento como Área de Preservação Permanente (APP), sem a devida comprovação dos critérios legais, quanto a subdelimitação de áreas que, por sua natureza ambiental — como os manguezais — deveriam ser integralmente protegidas. Essa discrepância evidencia fragilidade na base técnica utilizada para a delimitação dessas áreas, podendo gerar insegurança jurídica, conflitos de uso e dificuldades na efetiva proteção ambiental.

Observa-se ainda que, em determinados casos, há sobreposição inadequada de instrumentos distintos de ordenamento territorial, como APP e Unidades de Conservação, sem a devida integração com os respectivos regimes jurídicos e planos de manejo, o que compromete a coerência normativa e a eficácia das diretrizes de planejamento urbano-ambiental.

Por outro lado, também se identificam áreas urbanas consolidadas classificadas como APP, nas quais a função ambiental original encontra-se descaracterizada,

exigindo abordagem diferenciada que concilie a realidade fática com a necessidade de segurança jurídica e planejamento adequado do uso e ocupação do solo.

Adicionalmente, destaca-se a existência de áreas sob intensa pressão antrópica, especialmente em regiões ambientalmente sensíveis e inseridas em Unidades de Conservação, onde a simples classificação normativa não tem sido suficiente para conter processos de ocupação irregular, evidenciando a necessidade de instrumentos mais eficazes de gestão, fiscalização e ordenamento territorial.

Por fim, ressalta-se que a presente manifestação possui caráter técnico-preliminar e visa subsidiar a construção de um instrumento de planejamento territorial mais coerente, eficaz e juridicamente seguro, contribuindo para a proteção dos recursos naturais, o ordenamento urbano sustentável e a melhoria da qualidade ambiental no município de Guarapari.

6.2.8 BAIRRO: NOVA GUARAPARI



Imagem 8: Destaque para área com característica de lagoa tendo suas margens inseridas em Zona de Proteção Ambiental pelo Plano Diretor Municipal vigente.

a) Caracterização da área:

Área composta por corpo hídrico com características de lagoa, inserida em área urbanizada, com indícios de origem antrópica decorrente de barramento.

b) Enquadramento no PDM vigente: Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

c) Observações técnicas / constatações de campo:

Conforme laudo de constatação emitido pelo IDAF, a área em questão trata-se de corpo hídrico originado a partir de barramento, não sendo caracterizada como lagoa natural.

d) Análise quanto à função ambiental:

Embora a área desempenhe funções ambientais locais (armazenamento hídrico, paisagismo, possível suporte à fauna), sua origem antrópica altera seu enquadramento jurídico quanto à obrigatoriedade de faixas marginais de proteção.

e) Fundamentação legal (Código Florestal):

De acordo com o art. 4º do Código Florestal, são consideradas APPs as áreas no entorno de corpos d'água naturais, sendo estabelecida faixa mínima de 30 metros para cursos d'água com até 10 metros de largura.

Entretanto, para corpos hídricos artificiais (como reservatórios oriundos de barramento), a obrigatoriedade de APP depende de sua finalidade e do processo de licenciamento ambiental, conforme previsto no art. 4º, inciso III, e regulamentações complementares.

7 EIXOS DE MORADIA

7.1 FINALIDADE E ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

O mapeamento das condições de moradia tem por finalidade identificar, caracterizar e espacializar os padrões habitacionais existentes no território municipal de Guarapari, considerando aspectos relacionados à ocupação dos domicílios, tipologia construtiva, densidade habitacional, acesso à infraestrutura urbana e aos serviços públicos essenciais.

No contexto da Etapa 1 – Leitura do Território, esse eixo assume caráter diagnóstico, analítico e interpretativo, voltado à compreensão da realidade habitacional municipal, sem formulação direta de diretrizes normativas. Seu objetivo central consiste em fornecer base técnica consistente para subsidiar as etapas posteriores da revisão do Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere às políticas de habitação, uso do solo, infraestrutura urbana, saneamento básico e mobilidade.



A maioria dos municípios com Favelas e Comunidades Urbanas no ES se concentra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).

Essa região condensa, também, a maioria da população residente nesses espaços.

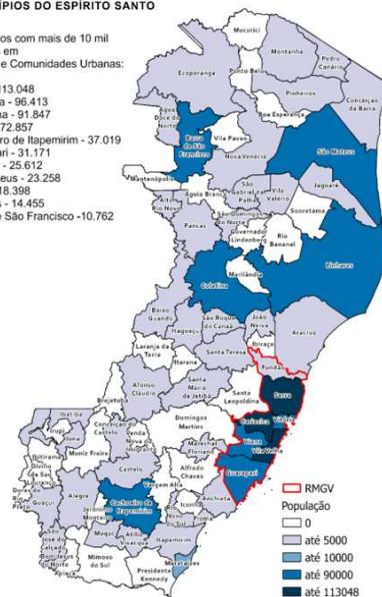
Fonte: IBGE, 2022.
Elaboração: IJSN, 2024

*IBGE

POPULAÇÃO RESIDENTE EM FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS NOS MUNICÍPIOS DO ESPÍRITO SANTO

Municípios com mais de 10 mil pessoas em Favelas e Comunidades Urbanas:

Serra - 113.048
Cariacica - 96.413
Vila Velha - 91.847
Vitória - 72.857
Cachoeiro de Itapemirim - 37.019
Guarapari - 31.171
Colatina - 25.612
São Mateus - 23.258
Viana - 18.398
Linhares - 14.455
Barra de São Francisco - 10.762



IJSN

Imagem 9: População residente em favelas e comunidades urbanas.

A análise espacial da distribuição das favelas e comunidades urbanas no Espírito Santo evidencia forte concentração desses assentamentos na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), a qual reúne a maior parcela da população residente nesses territórios, refletindo processos históricos de urbanização acelerada, desigualdade socioespacial e déficit estrutural de políticas habitacionais. Nesse contexto metropolitano, Guarapari apresenta contingente significativo de população vivendo em favelas e comunidades urbanas, totalizando 31.171 pessoas, conforme dados do IBGE, sistematizados e compilados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), conforme ilustrado na figura acima. Esse quantitativo revela a existência de um passivo habitacional relevante no município, associado a padrões de ocupação informal, precariedade urbanística, déficit de infraestrutura básica e maior exposição a riscos ambientais e sociais. A espacialização desses assentamentos no território municipal constitui elemento central para a leitura das condições de moradia, permitindo identificar áreas prioritárias para a implementação de políticas públicas integradas de urbanização, regularização fundiária, provisão habitacional, qualificação da infraestrutura urbana e fortalecimento da inclusão socioespacial. Tal diagnóstico reforça a necessidade de incorporação sistemática da dimensão habitacional no processo de revisão do Plano Diretor Municipal, articulando estratégias de desenvolvimento urbano, justiça social e ordenamento territorial sustentável

A abordagem metodológica fundamenta-se na integração de dados censitários oficiais do Censo Demográfico 2022 (IBGE), informações setoriais do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), bases do Instituto Água e Saneamento (IAS), além de registros administrativos municipais, tais como Cadastro Habitacional, Cadastro Imobiliário e Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico).

7.2 ESTRUTURA DOMICILIAR E PADRÕES DE OCUPAÇÃO EM GUARAPARI

De acordo com os dados do Censo Demográfico 2022 (IBGE), Guarapari apresenta 85.970 domicílios particulares permanentes, dos quais 46.731 encontram-se ocupados por moradores residentes, configurando o estoque efetivo de moradia habitual no município.

A diferença significativa entre o total de domicílios permanentes e aqueles efetivamente ocupados decorre, fundamentalmente, da elevada presença de domicílios de uso ocasional, que totalizam 28.898 unidades, posicionando Guarapari na 17ª colocação no ranking nacional em números absolutos dessa tipologia, conforme sistematização realizada pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN).

Essa configuração confere ao município uma estrutura domiciliar singular, marcada pela coexistência de:

- Áreas com predominância de moradia permanente, associadas à população residente habitual;
- Setores urbanos com alta concentração de domicílios de uso ocasional, voltados ao veraneio, turismo e segunda residência;
- Áreas de transição urbano-rural, com padrões construtivos mais dispersos e densidades habitacionais reduzidas.

Tal estrutura condiciona fortemente a dinâmica urbana, influenciando a distribuição espacial da população, os padrões de mobilidade, a demanda por infraestrutura urbana e a oferta de serviços públicos, sobretudo em função da intensa sazonalidade populacional característica do município.

7.3 DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL DAS CONDIÇÕES DE MORADIA E DÉFICIT HABITACIONAL

A leitura espacial das condições de moradia em Guarapari evidencia um mosaico territorial complexo, no qual coexistem áreas com elevado padrão construtivo e infraestrutura consolidada, ao lado de setores urbanos e periurbanos caracterizados por maior vulnerabilidade habitacional.

A avaliação dos componentes do déficit habitacional demonstra que a problemática não se restringe à ausência de unidades habitacionais, abrangendo também situações relacionadas ao ônus excessivo com aluguel, coabitação involuntária, adensamento excessivo e inadequações habitacionais. Esse cenário reforça a necessidade de adoção de políticas públicas integradas capazes de articular habitação, infraestrutura urbana, mobilidade, saneamento e desenvolvimento econômico, promovendo maior equilíbrio socioespacial e melhoria das condições de vida da população.

No caso de Guarapari, a discussão sobre o déficit habitacional torna-se ainda mais relevante quando analisada em conjunto com a dinâmica imobiliária local, marcada pela forte presença de imóveis de uso ocasional e pela elevada sazonalidade turística. Essa característica evidencia a necessidade de que a revisão do Plano Diretor incorpore estratégias voltadas à ampliação da oferta habitacional permanente, à ocupação de áreas dotadas de infraestrutura urbana, à utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e à promoção de um modelo de desenvolvimento urbano capaz de compatibilizar crescimento econômico, valorização turística e inclusão social.

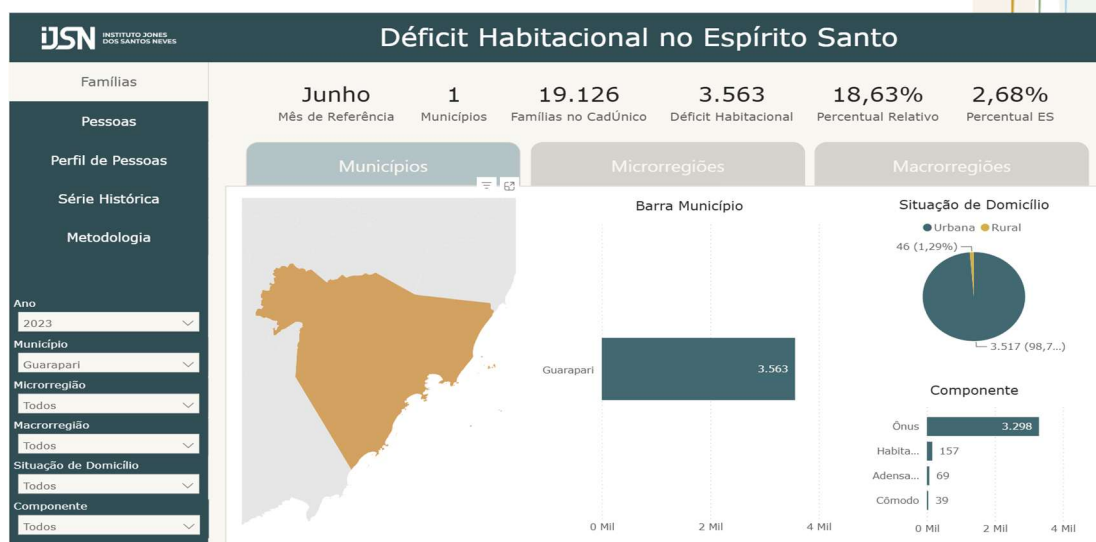


Imagem 10: Fonte: Coleta de dados pela equipe técnica da SEMDEH, informações IJSN.
Déficit Habitacional por famílias.

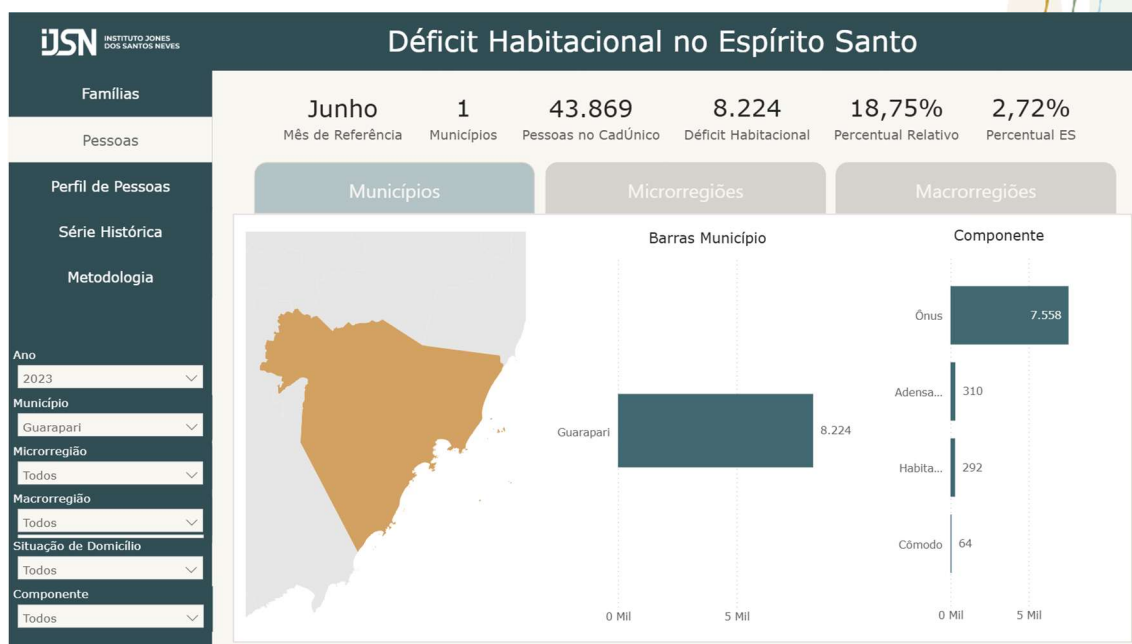


Imagem 11: Fonte: Coleta de dados pela equipe técnica da SEMDEH, informações IJSN.
Déficit Habitacional pessoas.

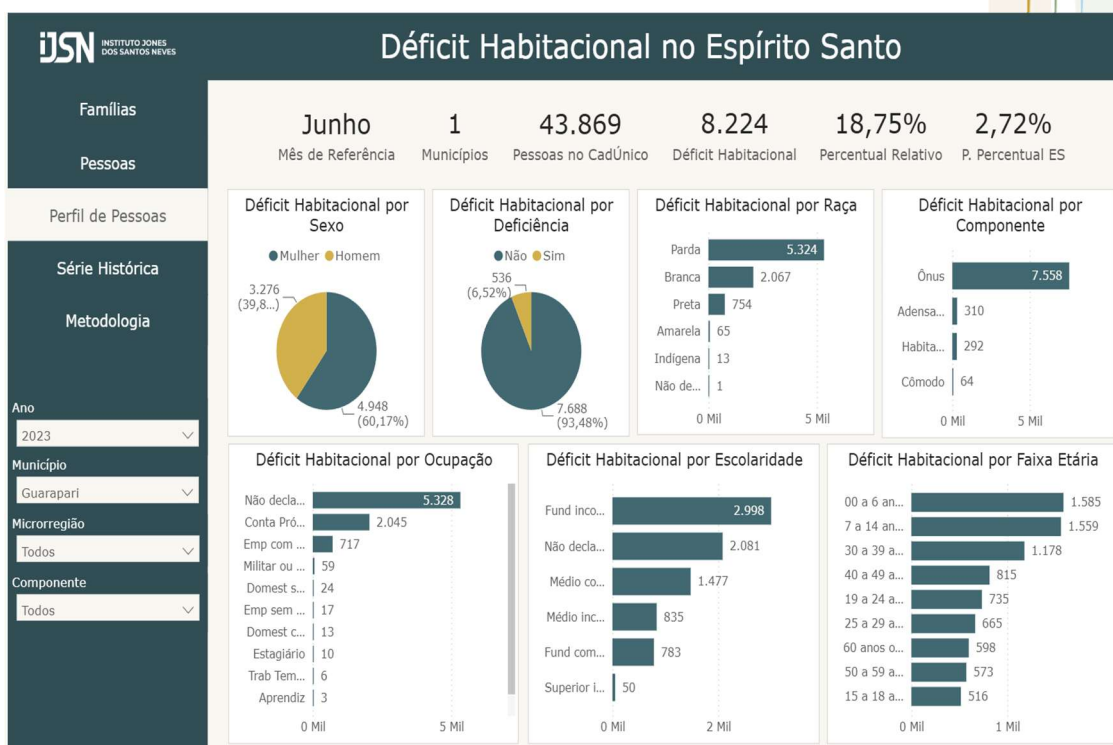


Imagem 12: Fonte: Coleta de dados pela equipe técnica da SEMDEH, informações IJSN.
Déficit Habitacional.

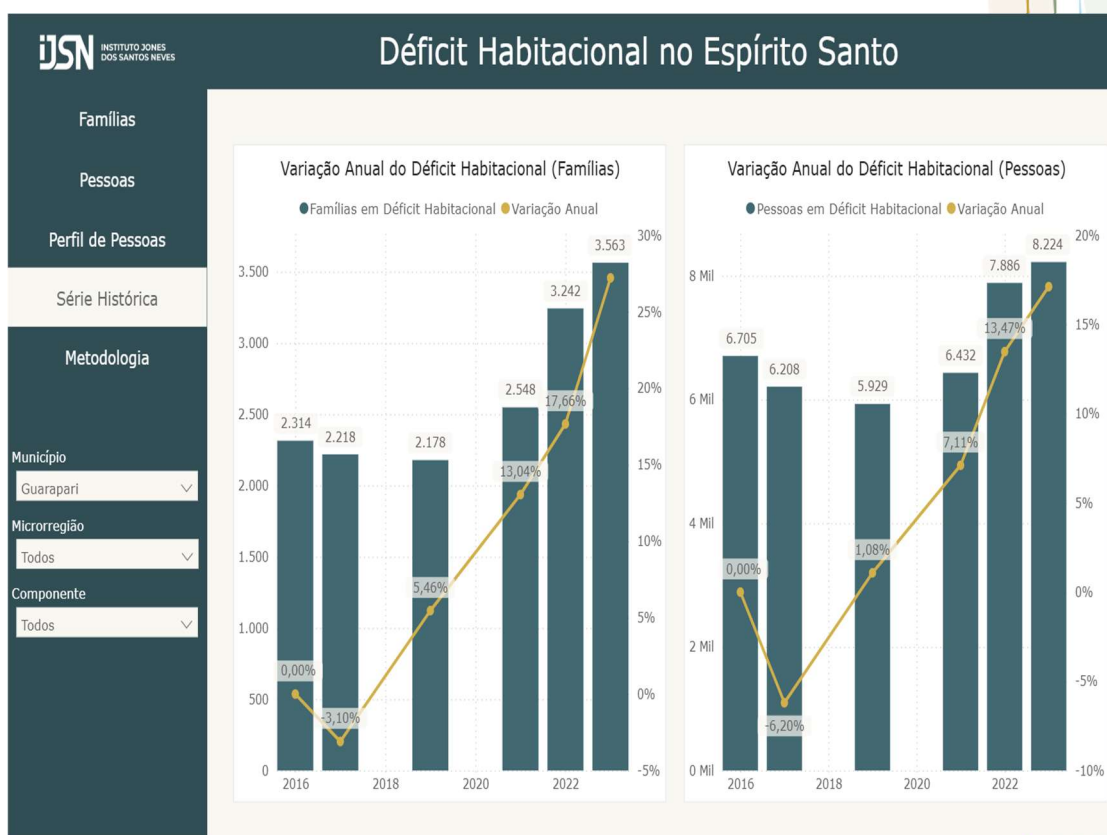


Imagem 13: Fonte: Coleta de dados pela equipe técnica da SEMDEH, informações IJSN.
Déficit Habitacional.

De forma geral, observa-se:

Concentração de domicílios de padrão construtivo médio e alto nas áreas litorâneas, especialmente nos bairros centrais e nos setores mais valorizados da orla marítima, associados à dinâmica turística e imobiliária;

Predominância de moradia permanente em bairros consolidados do tecido urbano tradicional, com maior estabilidade demográfica e oferta regular de serviços urbanos;

Expansão recente da ocupação residencial em áreas periféricas e de transição, caracterizada por parcelamentos do solo mais recentes, ocupações de menor densidade e infraestrutura urbana ainda em processo de consolidação.

Essa distribuição reflete a histórica relação entre urbanização, turismo e mercado imobiliário, que moldou os padrões de ocupação do solo e condicionou a organização espacial do município.

Em outro plano, destaca-se a relevância da temática habitacional no contexto da revisão do Plano Diretor Municipal. A análise dos dados do déficit habitacional disponibilizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves – IJSN evidencia a existência de demanda habitacional significativa no município de Guarapari, envolvendo aproximadamente 3.593 famílias e 8.224 pessoas em situação de déficit habitacional. Tais informações revelam que parcela expressiva da população ainda enfrenta dificuldades de acesso à moradia adequada, configurando importante desafio para a política urbana municipal.

7.4 MORADIA PERMANENTE, USO OCASIONAL E DINÂMICA URBANA

A expressiva presença de domicílios de uso ocasional configura um padrão habitacional singular, que distingue Guarapari de municípios de perfil predominantemente residencial permanente.

Essa característica impacta diretamente:

- A dinâmica imobiliária, com valorização sazonal do estoque habitacional;

- A oferta de serviços urbanos, dimensionada para atender picos populacionais;
- A estrutura de bairros litorâneos, que apresentam significativa variação no nível de ocupação ao longo do ano.

A leitura territorial evidencia que, em determinados setores urbanos, sobretudo na orla marítima, a taxa de ocupação residencial sofre variações extremas entre períodos de baixa e alta temporada, influenciando fortemente o funcionamento da cidade, os padrões de consumo, a mobilidade urbana e a demanda por serviços públicos.

7.5 VULNERABILIDADE HABITACIONAL E CONDIÇÕES SOCIOESPACIAIS

A análise integrada dos dados do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), do Cadastro Habitacional Municipal e do Censo Demográfico 2022 do IBGE, sistematizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), permite identificar a presença de núcleos populacionais em situação de maior vulnerabilidade socioespacial no território de Guarapari. Esses núcleos caracterizam-se, de forma recorrente, por menores níveis de renda domiciliar, acesso limitado a serviços urbanos completos, inserção territorial predominantemente periférica ou em áreas ambientalmente sensíveis, além de maior exposição a riscos ambientais, sanitários e socioeconômicos.

Em termos quantitativos, Guarapari figura, em números absolutos, com 23 favelas, posicionando-se como o 8º município do Espírito Santo com maior número de assentamentos dessa natureza, conforme dados do IBGE. Esse indicador evidencia a relevância da problemática habitacional no contexto municipal e reforça a necessidade de abordagens estruturadas no âmbito do planejamento urbano e territorial.

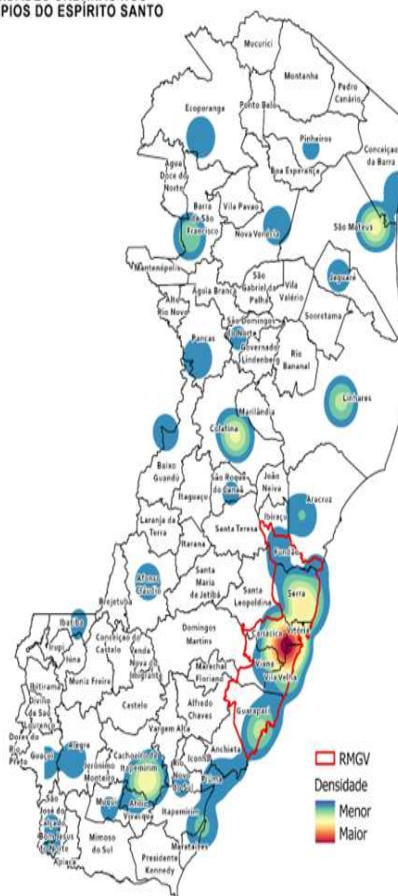


A maioria dos municípios com Favelas e Comunidades Urbanas no ES se concentra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).

Essa região condensa, também, a maioria da população residente nesses espaços.

Fonte: IBGE, 2022.
Elaboração: IJSN, 2024

CONCENTRAÇÃO DE FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS NOS MUNICÍPIOS DO ESPÍRITO SANTO



*IBGE

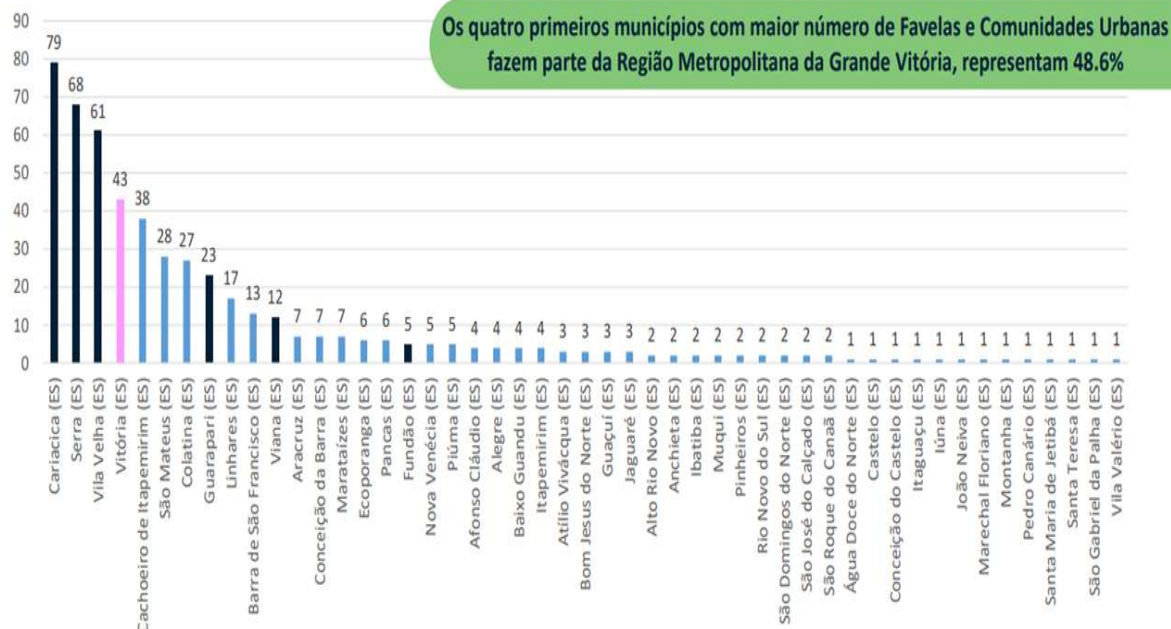


IJSN

Imagem 14: Concentração de favelas e comunidades urbana.



Número de Favelas e Comunidades Urbanas Municípios do Espírito Santo - 2022



Fonte: IBGE, 2022.
Elaboração: IJSN, 2024

*IBGE

IJSN

Imagem 15: Número de favelas e comunidades urbanas.

A espacialização desses assentamentos revela padrões de ocupação frequentemente associados a processos históricos de urbanização informal, marcados por déficits de infraestrutura básica, precariedade construtiva, ausência ou insuficiência de redes de saneamento, drenagem urbana deficiente, baixa acessibilidade viária e limitada oferta de equipamentos públicos essenciais. Além disso, parte significativa dessas ocupações se localiza em áreas ambientalmente frágeis, como encostas, fundos de vale e zonas sujeitas a alagamentos, ampliando a vulnerabilidade física e social da população residente.

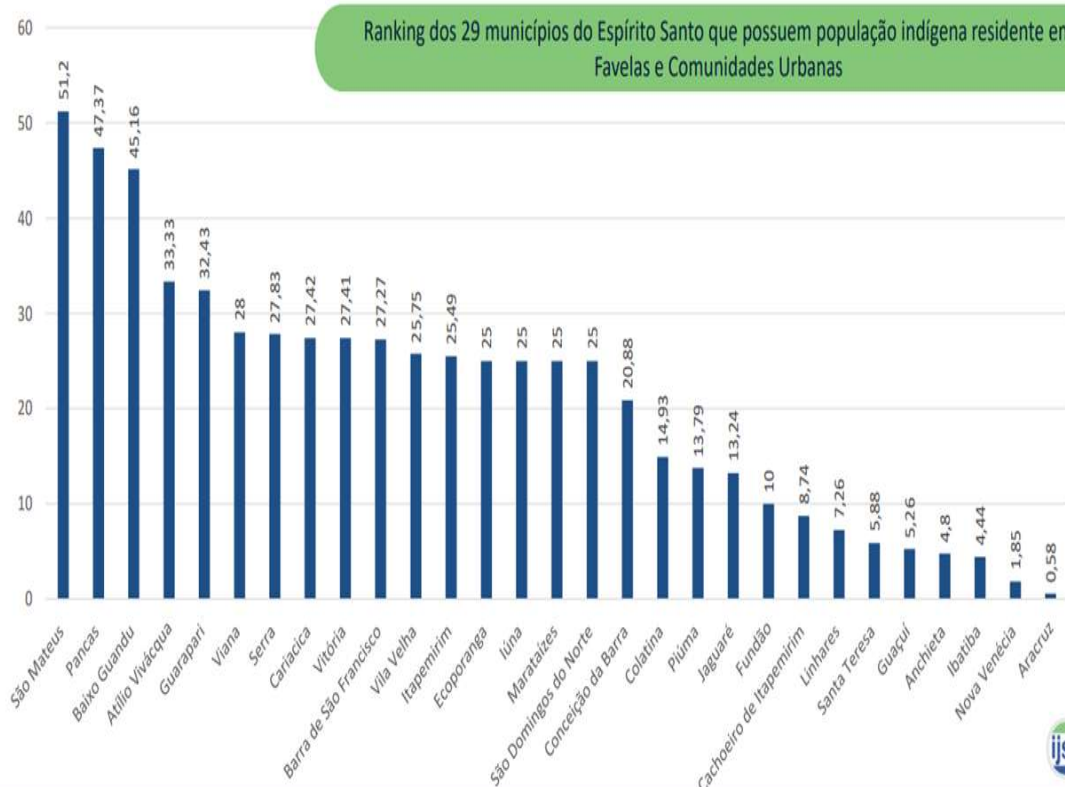
Esses setores demandam, portanto, leitura territorial cuidadosa e integrada, considerando as inter relações entre moradia, infraestrutura urbana, mobilidade, acesso a equipamentos públicos, condições ambientais e dinâmica socioeconômica. Tal abordagem é fundamental para subsidiar a formulação de

estratégias de intervenção urbanística, regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários e provisão habitacional, orientadas pelos princípios da função social da cidade e da propriedade, da redução das desigualdades socioespaciais e da promoção do direito à cidade, em consonância com os objetivos estruturantes da revisão do Plano Diretor Municipal.

Ademais, fora realizado um comparativo com número de pessoas indígenas residentes em favelas e comunidades urbanas, cerca de 32,43% do percentual de pessoas indígenas residentes em favelas e comunidades urbanas no total da população em favelas.



Percentual de pessoas indígenas residentes em favelas e comunidades urbanas no total da população indígena (%) Municípios do Espírito Santo, 2022



* IBGE



IJSN

Imagem 16: Percentual de pessoas indígenas residentes em favelas e comunidades urbanas.

7.6 LEITURA INTEGRADA DAS CONDIÇÕES DE MORADIA

A análise das condições de moradia em Guarapari revela que a estrutura habitacional municipal é fortemente condicionada pela dinâmica turística, pela sazonalidade populacional e pela valorização imobiliária da orla, resultando em:

- Segmentação espacial dos padrões residenciais;
- Forte contraste entre moradia permanente e uso ocasional;
- Distribuição desigual da infraestrutura urbana.

Essa leitura integrada evidencia que a política habitacional e o ordenamento territorial não podem ser analisados isoladamente, devendo ser articulados às políticas de mobilidade, saneamento, meio ambiente e desenvolvimento urbano.

No âmbito da Etapa 1 – Leitura do Território, esse mapeamento fornece base técnica essencial para compreender a lógica de ocupação residencial, os padrões de vulnerabilidade habitacional e os condicionantes territoriais que moldam a dinâmica urbana municipal.

8. EIXOS DE RISCOS CLIMÁTICOS

O eixo de riscos climáticos e ambientais tem como finalidade identificar, caracterizar e interpretar os processos naturais e antrópicos que condicionam a ocorrência de eventos adversos no território municipal de Guarapari, tais como inundações, alagamentos, movimentos de massa, instabilidades geotécnicas e processos erosivos costeiros. Esse mapeamento constitui instrumento essencial para a leitura integrada do território, na medida em que permite compreender as vulnerabilidades ambientais associadas à configuração física do município, aos padrões históricos de ocupação urbana e às dinâmicas climáticas regionais.

Inserido no contexto da Etapa 1 – Leitura do Território, os riscos climáticos apresenta caráter eminentemente técnico, analítico e interpretativo, não se destinando à definição de diretrizes normativas ou restrições de uso do solo, mas à construção de uma base de conhecimento qualificada, capaz de subsidiar as

etapas posteriores do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao ordenamento territorial, à expansão urbana, à infraestrutura, à habitação e à proteção ambiental.

O município de Guarapari localiza-se em região de clima tropical úmido, com regime pluviométrico concentrado nos meses de primavera e verão, caracterizado pela ocorrência recorrente de chuvas intensas em curtos intervalos de tempo. Esse padrão climático, associado à elevada umidade relativa do ar e às temperaturas médias elevadas, favorece processos de escoamento superficial acelerado, aumento do volume de drenagem urbana e intensificação de eventos hidrológicos extremos, especialmente em áreas urbanizadas com alta impermeabilização do solo.

Do ponto de vista geomorfológico, o território municipal apresenta grande diversidade de formas de relevo, abrangendo planícies costeiras, áreas de baixada associadas a fundos de vale, colinas suaves, morros isolados e setores de relevo ondulado a fortemente ondulado. Essa heterogeneidade topográfica condiciona de maneira direta a distribuição espacial dos riscos ambientais, uma vez que áreas situadas em cotas mais baixas tendem a apresentar maior suscetibilidade a alagamentos e inundações, enquanto setores de encosta e morros concentram maior propensão à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa e instabilidades geotécnicas.

Nas áreas de planície fluvial e nas zonas urbanas implantadas em fundos de vale, observa-se maior exposição a processos de alagamento e inundação, especialmente durante episódios de precipitação intensa. Esses processos são potencializados pela ocupação histórica dessas áreas, frequentemente associada à canalização de cursos d'água, à retificação de leitos naturais, à supressão de áreas vegetadas e à elevada impermeabilização do solo urbano, fatores que reduzem a capacidade natural de infiltração e retenção das águas pluviais. A sobrecarga dos sistemas de drenagem urbana, somada à ocupação consolidada, contribui para a recorrência de episódios de alagamentos localizados, com impactos diretos sobre a mobilidade urbana, a infraestrutura pública e as condições de salubridade ambiental.

Nas porções mais elevadas do território, caracterizadas por encostas, morros e setores de maior declividade, predominam condições favoráveis à ocorrência de processos de instabilidade geotécnica, como escorregamentos superficiais, solapamentos de taludes e erosão acelerada dos solos. A interação entre solos pouco espessos, elevada declividade, regime de chuvas concentrado e intervenções antrópicas — tais como cortes de encosta, aterros mal compactados, supressão de cobertura vegetal e implantação de edificações — contribui para o aumento da suscetibilidade a movimentos de massa, sobretudo em áreas submetidas a processos recentes de urbanização.

Os estudos técnicos elaborados pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM), no âmbito dos eixos de áreas de risco geológico e hidrológico, indicam a presença, no território de Guarapari, de setores com diferentes graus de suscetibilidade a processos naturais adversos, configurando um quadro territorial marcado por vulnerabilidades diferenciadas. Essas áreas, distribuídas de forma pontual e setorial, refletem tanto as características físicas naturais quanto a forma como se deu a ocupação urbana ao longo do tempo.

No ambiente costeiro, os riscos ambientais associam-se predominantemente à dinâmica marinha, à ação das ondas, às correntes litorâneas, à variação do nível do mar e aos processos sedimentares. O litoral de Guarapari, caracterizado por praias arenosas, costões rochosos, recifes naturais e sistemas de restinga, apresenta setores com maior suscetibilidade à erosão costeira, especialmente em trechos onde a ocupação urbana avançou sobre áreas naturalmente destinadas à dissipação da energia das ondas. A supressão de restingas, a impermeabilização da faixa costeira e a implantação de obras rígidas de contenção tendem a alterar os fluxos naturais de sedimentos, intensificando processos erosivos localizados e comprometendo a estabilidade da linha de costa.

Adicionalmente, o contexto das mudanças climáticas globais impõe novos desafios ao planejamento urbano, uma vez que as projeções indicam aumento na frequência e na intensidade de eventos extremos, como chuvas intensas, ondas de calor e elevação gradual do nível do mar. Para municípios costeiros como Guarapari, esses fatores ampliam a complexidade da leitura territorial,

exigindo atenção especial às áreas suscetíveis à inundação costeira, à erosão marinha e à sobrecarga dos sistemas urbanos de drenagem e saneamento.

A leitura integrada dos riscos climáticos e ambientais evidencia, portanto, que as vulnerabilidades territoriais em Guarapari decorrem da combinação entre condicionantes naturais, padrões históricos de ocupação e dinâmicas urbanas contemporâneas. Esse conjunto de fatores configura um cenário complexo, no qual diferentes setores do território apresentam níveis distintos de exposição e sensibilidade a eventos adversos, demandando abordagem sistêmica e integrada no processo de planejamento urbano.

04 SÍNTESE PRELIMINAR DE CONDICIONANTES E OUTROS

A presente síntese reúne, de forma integrada, os principais elementos identificados ao longo da **Etapa 1 – Leitura do Território** da revisão do Plano Diretor Municipal de Guarapari. Seu objetivo é organizar as informações produzidas nos diferentes eixos temáticos, evidenciando características, condicionantes, fragilidades e potencialidades que integram a realidade territorial do município.

A leitura realizada demonstra que Guarapari apresenta uma estrutura territorial marcada pela interação entre diferentes dimensões — urbana, ambiental, econômica, social, turística, habitacional e regional. A condição litorânea, a inserção metropolitana, a atividade turística, a presença de população flutuante, a dinâmica imobiliária, a diversidade ambiental e os diferentes padrões de ocupação constituem elementos que se relacionam e contribuem para a formação das diferentes realidades territoriais observadas no município.

Nesse sentido, os elementos apresentados neste caderno técnico **não constituem conclusões definitivas sobre o ordenamento territorial do município, tampouco representam definição antecipada de diretrizes ou propostas para a revisão do Plano Diretor**. Trata-se de uma leitura técnica preliminar, elaborada a partir das informações e bases disponíveis nesta etapa, destinada a qualificar a compreensão do território e subsidiar as discussões que serão realizadas nas etapas subsequentes.

A partir dessa perspectiva, destacam-se os seguintes conjuntos de elementos para aprofundamento:

1.1 CONDICIONANTES ESTRUTURAIS DO TERRITÓRIO

Entre os principais condicionantes identificados ao longo da leitura territorial estão a faixa litorânea, a dinâmica turística, a sazonalidade populacional, a

inserção regional e metropolitana, a dinâmica imobiliária e as características ambientais e físicas do território.

A estrutura habitacional constitui também elemento relevante dessa dinâmica. Conforme os dados do Censo Demográfico 2022, Guarapari possui **85.970 domicílios particulares permanentes**, dos quais **46.731 são classificados como domicílios de uso habitual e 28.898 como domicílios de uso ocasional**. Esses dados evidenciam uma característica particular do município: a coexistência de uma expressiva estrutura residencial permanente com um importante estoque destinado à ocupação temporária.

Essa característica introduz uma dimensão temporal própria à utilização do território. A ocupação de determinados espaços apresenta variações ao longo do ano, especialmente em períodos associados ao turismo, feriados e alta temporada, produzindo diferentes intensidades de utilização do território e dos sistemas urbanos.

A condição litorânea também constitui elemento estruturante da formação urbana municipal. A faixa costeira concentra importantes atividades residenciais, turísticas, comerciais e de serviços e possui papel relevante na identidade econômica e territorial de Guarapari. Ao mesmo tempo, sua relação com os ecossistemas costeiros e com a dinâmica de ocupação urbana confere ao litoral características territoriais que demandam leitura integrada.

A inserção de Guarapari na Região Metropolitana da Grande Vitória, somada às conexões estabelecidas com municípios do litoral sul e com outras regiões do Estado, amplia essa dinâmica para além dos limites municipais. Os fluxos de pessoas, mercadorias, serviços e atividades econômicas contribuem para a compreensão do município como parte de uma rede territorial mais ampla.

Esses elementos, considerados conjuntamente, ajudam a contextualizar a diversidade dos padrões de ocupação identificados no território e constituem referências para o aprofundamento das discussões ao longo da revisão do Plano Diretor.

1.2 TURISMO COMO EIXO ESTRUTURANTE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL E ABORDAGEM EM CADERNO ESPECÍFICO

O turismo constitui uma das dimensões relevantes para a compreensão da formação territorial e econômica de Guarapari. Sua influência se manifesta na ocupação da faixa litorânea, na estrutura imobiliária, na utilização temporária dos imóveis, na circulação de pessoas e na concentração de atividades econômicas e serviços.

Em razão de sua abrangência e transversalidade, o tema será aprofundado em **Caderno Técnico específico de Turismo**, desenvolvido em parceria com o **Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – SEBRAE**, com participação e acompanhamento da Administração Municipal.

O estudo específico permitirá aprofundar aspectos relacionados à atividade turística, incluindo suas características econômicas, territoriais, ambientais e culturais, bem como suas relações com os demais eixos da revisão do PDM.

Dessa forma, as informações apresentadas neste caderno são consideradas no âmbito da leitura territorial mais ampla, enquanto o Caderno Técnico de Turismo constituirá referência complementar para o aprofundamento das discussões relacionadas ao setor e para sua articulação com as demais dimensões do planejamento municipal.

1.3 DINÂMICA DA OCUPAÇÃO E ESTRUTURA TERRITORIAL

A leitura da evolução da ocupação territorial demonstra diferentes formas e ritmos de transformação do território municipal. As séries históricas analisadas permitem reconhecer áreas urbanizadas e consolidadas, setores de expansão, espaços de transição urbano-rural, ocupações descontínuas e setores ainda pouco transformados.

A presença de diferentes níveis de ocupação evidencia que a estrutura territorial de Guarapari não se apresenta de maneira homogênea. A localização dessas áreas, sua relação com a malha urbana, a acessibilidade, as condições

ambientais e a infraestrutura existente constituem elementos que se articulam na compreensão da dinâmica territorial.

A análise dos vazios e das áreas com diferentes níveis de ocupação também integra essa leitura, permitindo observar a relação entre a expansão da mancha urbanizada e a continuidade do tecido urbano.

Essa dinâmica deve ser compreendida em conjunto com o **macrozoneamento e o zoneamento urbanístico vigentes**, permitindo relacionar a estrutura territorial estabelecida pelo PDM às transformações observadas no território ao longo do tempo.

1.4 INFRAESTRUTURA URBANA E CAPACIDADE DE SUPORTE

A leitura da infraestrutura urbana constitui componente importante para a compreensão das condições de urbanização do município, especialmente quando relacionada à distribuição territorial da população, aos padrões de ocupação e às variações decorrentes da sazonalidade.

Os dados levantados nos diferentes componentes de saneamento, infraestrutura e serviços urbanos permitem reconhecer diferentes condições territoriais de atendimento, cobertura e disponibilidade de infraestrutura. Esses elementos devem ser considerados conjuntamente com a evolução da ocupação e com a distribuição espacial dos usos urbanos.

A sazonalidade constitui, nesse contexto, uma dimensão adicional de análise, uma vez que determinados períodos do ano apresentam aumento significativo da utilização dos espaços urbanos e da demanda por serviços públicos.

A leitura realizada nesta etapa não pretende estabelecer, isoladamente, relações de causa e efeito ou definir parâmetros de capacidade de suporte. Seu objetivo é reunir informações que permitam, nas etapas posteriores, aprofundar a relação entre ocupação territorial, infraestrutura instalada, população permanente, população temporária e demanda por serviços urbanos.

1.5 OUTROS ELEMENTOS DA ESTRUTURA TERRITORIAL

A leitura realizada ao longo desta etapa evidencia que a estrutura territorial de Guarapari resulta da interação entre diferentes componentes, entre os quais se destacam a mobilidade, as condições ambientais, a estrutura habitacional e as características de ocupação do território.

A mobilidade urbana está relacionada à forma como os diferentes setores do município se conectam, à localização das centralidades, à distribuição das atividades e aos principais eixos de circulação. Os deslocamentos cotidianos da população residente coexistem com fluxos associados ao turismo, aos períodos de maior utilização do território e às conexões regionais, compondo diferentes padrões de circulação ao longo do município e do ano.

A dimensão ambiental constitui igualmente componente relevante da estrutura territorial. Guarapari apresenta diversidade de ambientes costeiros, áreas de restinga, fragmentos de Mata Atlântica, cursos d'água, encostas e unidades de conservação, entre outros elementos naturais. Os levantamentos realizados permitem reconhecer diferentes condições ambientais e áreas sujeitas a processos naturais relacionados, entre outros aspectos, à dinâmica hídrica, às características do relevo e à erosão costeira. Esses elementos integram a leitura territorial e estabelecem relações com os processos de ocupação e transformação do município.

No campo habitacional, os dados analisados demonstram a coexistência entre moradia permanente e uso ocasional, característica que se relaciona diretamente com a dinâmica turística e imobiliária de Guarapari. A distribuição dos domicílios, os diferentes padrões de ocupação e as condições socioespaciais observadas constituem elementos relevantes para compreender como a população se distribui e utiliza o território.

Essas dimensões apresentam relações entre si. A localização da população e das atividades influencia os deslocamentos; a ocupação do território estabelece diferentes relações com as características ambientais; e a estrutura habitacional

relaciona-se tanto à distribuição da infraestrutura quanto aos padrões de utilização dos espaços urbanos.

Assim, mobilidade, meio ambiente e habitação são considerados, nesta etapa, componentes complementares da leitura territorial, cujas informações serão posteriormente articuladas aos demais estudos e às contribuições produzidas durante o processo participativo.

1.6 SÍNTESE E CONTINUIDADE DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM

A Etapa 1 – Leitura do Território reúne, portanto, um conjunto amplo de informações sobre Guarapari, permitindo visualizar o município a partir de diferentes escalas e dimensões. A leitura demonstra um território marcado pela interação entre faixa litorânea, turismo, sazonalidade, dinâmica imobiliária, crescimento urbano, relações metropolitanas, infraestrutura, mobilidade, habitação e condicionantes ambientais. Esses elementos não atuam de forma isolada: relacionam-se entre si e contribuem para a formação dos diferentes padrões territoriais observados no município.

Ao mesmo tempo, a análise evidencia a existência de diferentes realidades dentro do território municipal, com áreas consolidadas, setores de transformação, espaços de transição, áreas ambientalmente sensíveis, diferentes níveis de infraestrutura e distintas relações com os sistemas de mobilidade e as atividades econômicas. Essa diversidade constitui um dos principais aspectos a serem considerados na continuidade da revisão do Plano Diretor.

É importante destacar que a presente etapa não encerra a interpretação sobre o território nem estabelece, de forma antecipada, as diretrizes de ordenamento urbano. O propósito deste caderno é organizar e disponibilizar uma base técnica comum, capaz de apoiar a compreensão da realidade municipal e qualificar o processo de discussão pública.

A partir desta base, os workshops temáticos e institucionais, as consultas públicas e as demais atividades de participação social constituirão espaços para que os diferentes setores da sociedade possam confrontar, complementar e discutir as informações apresentadas, incorporando conhecimentos, experiências e percepções sobre o território.

Os resultados dessa etapa participativa serão posteriormente articulados aos estudos técnicos e às demais informações produzidas ao longo da revisão, contribuindo para a construção das diretrizes do Plano Diretor, que serão submetidas às etapas subsequentes de discussão e participação social.

Dessa forma, este Caderno Técnico deve ser compreendido não como uma conclusão sobre “qual cidade Guarapari deve ser”, mas como uma base para discutir, de forma técnica, participativa e territorialmente fundamentada, quais características devem ser preservadas, quais questões precisam ser aprofundadas e quais caminhos poderão orientar o desenvolvimento do município nos próximos anos.

05 REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Ministério das Cidades. Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores. Projeto ANDUS – Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável. Brasília: Ministério das Cidades, 2018.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. O meio ambiente contribuindo para o planejamento urbano. Brasília: MMA, 2018.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana da Grande Vitória – PDUI/RMGV. Vitória: Governo do Estado do Espírito Santo, 2020.

BRASIL. Ministério das Cidades. Sistema Nacional de Informações em Saneamento – SINISA 2024. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2025. Dados referentes aos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e manejo de águas pluviais e resíduos sólidos. Disponível em: [Portal oficial do SINISA – Ministério das Cidades](#). Acesso em: fev. 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2022: Resultados Definitivos. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Base Territorial e Malha Municipal Digital – 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Biomas, Vegetação e Uso da Terra. Bases cartográficas temáticas. Rio de Janeiro: IBGE, edições mais recentes.

INSTITUTO ÁGUA E SANEAMENTO (IAS). Municípios e Saneamento: Guarapari – ES. São Paulo: Instituto Água e Saneamento. Disponível em: <https://www.aguaesaneamento.org.br/municipios-e-saneamento/es/guarapari>. Acesso em: março. 2026.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Perfil dos Municípios Capixabas: Guarapari. Vitória: IJSN, edições mais recentes.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Análises sobre domicílios de uso ocasional e dinâmica populacional no Espírito Santo com base no Censo Demográfico 2022. Vitória: IJSN, 2023.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Estudos territoriais, urbanos e regionais da Região Metropolitana da Grande Vitória. Vitória: IJSN, edições recentes.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Bases cartográficas, estudos técnicos e apresentações institucionais utilizadas em reuniões técnicas com o Município de Guarapari. Vitória: IJSN, 2024–2025.

IEMA – INSTITUTO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS. Unidades de Conservação do Espírito Santo: Parque Estadual Paulo César Vinha e APA de Setiba. Vitória: IEMA, edições recentes.

IEMA – INSTITUTO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS. Base cartográfica ambiental, zoneamento ecológico e dados de cobertura vegetal. Vitória: IEMA, edições recentes.

ANA – AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS E SANEAMENTO BÁSICO. Base Hidrográfica Ottocodificada e Sistema Nacional de Informações sobre Recursos Hídricos – SNIRH. Brasília: ANA, edições recentes.

CPRM – SERVIÇO GEOLÓGICO DO BRASIL. Mapeamento de áreas de risco geológico e hidrológico – Espírito Santo. Brasília: CPRM, edições recentes.

INMET – INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA. Normais climatológicas do Brasil e dados pluviométricos regionais. Brasília: INMET, edições recentes.

MAPBIOMAS. Coleção Histórica de Mapas de Uso e Cobertura da Terra no Brasil – Série Temporal (1985–2024). São Paulo: MapBiomass, 2024.

GUARAPARI. Lei Complementar nº 90, de 29 de dezembro de 2016. Institui o Plano Diretor Municipal de Guarapari. Câmara Municipal de Guarapari, 2016.

GUARAPARI. Prefeitura Municipal. Bases cartográficas municipais, cadastro imobiliário, dados urbanísticos e informações institucionais. Guarapari: PMG, edições recentes.

GUARAPARI. Prefeitura Municipal. Dados territoriais, urbanísticos e ambientais utilizados no processo de revisão do Plano Diretor Municipal. Guarapari: PMG, 2024–2026.