

Processo: 0/2017

Tipo: Documento: 843/2017

Área do Processo: Administrativa

Data e Hora: 11/12/2017 18:25:20

Procedência: Associação da Enseada do Suá

Assunto: Proposta de Emenda do PDU da Associação da Enseada do Suá



À COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS

CÂMARA DE VEREADORES DE VITÓRIA

Vitória, 11 de dezembro de 2017

A Associação de Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá - AMEI-ES, entidade sem fins lucrativos que se propõe a defender os interesses de seus associados, em busca de desenvolvimento sustentável para o bairro da Enseada do Suá, vem muito respeitosamente apresentar sua proposta de emenda para o projeto de lei 290/2017, que revisa o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória. O presente ofício é dividido em três partes: INTRODUÇÃO, PROPOSTA DE EMENDA, JUSTIFICATIVAS e FINALIZAÇÃO.

INTRODUÇÃO

Considerando o conceito moderno de urbanismo para cidades sustentáveis, que estipula o uso misto dos espaços geográficos o mais adequado, foi feita uma análise de alguns indicadores do bairro, conforme tabela abaixo, que geram as preocupantes conclusões:

	empresas (2012)	população (2010)	área (m²)	domicílios (2010)	densidade demográfica (2010) hab/km²	empresas / população	empresas / área (km²)	empresas / domicílios
vitória (RA's)	48.760	319.043	59.055.399	105.669	5.432	0,15	826	27,25
vitória RA's s/ zero e parque industrial	48.189	319.031	35.559.023	105.664	8.972	0,15	1355	16,72
Regiões Administrativas								
região da praia do canto (5)	13.741	34.236	5.334.352	12.133	6.418	0,40	2575	5,04
região de jucutuquara (3)	5.928	34.141	4.799.706	10.580	7.122	0,17	1237	2,88
Centro (1)	9.083	19.611	2.072.047	6.552	9.465	0,46	4384	2,71
Santo Antônio (2)	1.825	35.251	4.425.494	10.795	7.968	0,25	412	0,75
Maruípe (4)	3.822	54.402	5.684.216	17.009	9.571	0,07	672	1,28
Goiabeiras (6)	2.537	20.310	9.319.871	6.582	2.180	0,12	272	3,59
São Pedro (7)	1.582	33.746	3.605.579	9.954	9.350	0,05	439	0,57
Jardim Camburi (8)	4.591	39.189	20.154.924	14.456	1.943	0,12	228	6,40
Jardim da Penha (9)	5.651	48.161	3.665.210	17.207	13.140	0,12	1542	1,23
JC (8) - s/ parque industrial	4.119	39.157	2.637.353	14.451	14.847	0,11	1562	0,75
Goiab (8) - s/ aeroporto	2.438	20.316	3.341.036	6.582	6.081	0,12	730	1,74
Bairros								
praia do canto	4.135	15.147	1.119.118	5630	13.535	0,27	3695	0,82
enseada do suá	3.298	1.062	1.247.310	371	851	3,11	2644	11,09
enseada do suá estimativa 2014	3.298	4.062	1.247.310	1371	3.257	0,81	2644	3,00
santa luzia	707	1.245	343.431	418	3.625	0,57	2059	0,58
santa lúcia	3.551	4.397	1.034.950	1460	4.220	0,82	3441	2,52
jucutuquara	712	1.515	200.887	532	7.542	0,46	3495	0,27
bento ferreira	1.304	5.969	996.211	1970	5.948	0,23	1393	0,62
monte belo	398	1.988	407.167	604	4.883	0,20	977	0,27
ilha de santa maria	519	2.325	343.893	771	6.761	0,40	2672	0,41
conceição	574	2.766	304.427	855	9.086	0,71	1886	0,20
de lourdes	421	1.920	206.575	630	9.790	0,22	2037	0,14
centro	7.442	9.838	944.348	3767	10.418	0,76	7881	1,87
jardim camburi	4.119	39.157	2.637.353	14451	14.847	0,11	1562	0,75
jardim da penha	3.394	30.571	1.466.520	11445	20.846	0,11	2914	0,43

- Densidade demográfica (populacional): O bairro tem uma densidade demográfica de aproximadamente apenas 1371 habitantes/km², já considerando os novos residenciais recém-entregues, com estimativa desta associação (*considerando-se os dados de 2010 do IBGE, seriam apenas 371 habitantes/km²*). A média de Vitória é quase 3 vezes esta cifra, a exemplo da Praia do Canto, talvez o bairro com mais alta qualidade de vida na cidade, que tem mais que o quádruplo da densidade da Enseada do Suá, bem como Jardim Camburi, e Jardim da Penha, com o sêxtuplo, segundo o Censo Demográfico do IBGE de 2010;
- Empresas/população: O bairro tem cerca de 1 empresa para cada habitante, quase 6 vezes a média de Vitória, o triplo da Praia do Canto, e mais de 7 vezes a realidade de Jardim da Penha e Jardim Camburi;
- Densidade empresarial (empresas / área km²): O bairro já em 2012 tinha o dobro de empresas/km² do que a cidade de Vitória, superando novamente os bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi.

Com base nestes dados de intensa concentração de atividade econômica e baixa densidade demográfica, totalmente alheios aos conceitos modernos de urbanismo e sustentabilidade, a Associação criou uma proposta para o bairro com as 6 seguintes diretrizes, aprovadas em assembleia geral extraordinária, com o objetivo principal de aumentar a qualidade de vida no bairro para todos que dele desfrutam:

1. Diminuição da sensação de bairro de passagem
2. Diminuição de intensos congestionamentos nos horários de pico
3. Aumento da quantidade de ciclovias e bicicletários
4. Aumento da segurança
5. Diminuição da sensação de bairro-fantasma à noite
6. Aumento de opções de lazer e entretenimento à noite

Dentre os principais meios de obtenção de êxito neste processo, destacam-se:

1. Estímulo a mais moradias - empreendimentos residenciais - para atingir-se proporção adequada de imóveis residenciais, objetivando um bairro adequadamente misto e autossustentável;
2. Desestímulo a áreas comerciais e restrição ao aumento de áreas não residenciais no bairro com a atividade de "administração pública em geral"

O desestímulo ao aumento de áreas comerciais e restrição de repartições públicas podem parecer, a princípio, medidas agressivas. Por tal motivo, simulamos como ficariam os índices do bairro caso todos os terrenos vazios da principal zona de adensamento do bairro fossem utilizados apenas para empreendimentos residenciais, o que é uma situação improvável. Ainda assim, neste caso limite:

- Densidade demográfica: Ainda assim seria menos da metade da Praia do Canto e de Jardim Camburi e menos de 1/3 de Jardim da Penha, referente ao ano de 2010.

- Empresas/população: Ainda assim estaria cerca de 4 vezes o índice de Jardim Camburi e Jardim da Penha, cerca de 50% acima da Praia do Canto e quase o triplo da cidade de Vitória.

Desta forma não restam dúvidas de que a sugestão a seguir é extremamente adequada para formatação da revisão da Lei do PDU, considerando-se que o estímulo a mais moradias foi parcialmente conquistado no Encontro das Cidades.

PROPOSTA DE EMENDA

1- Alterar o artigo 314, Anexo 8 - GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA, para incluir uma nota de exceção de atividade nas Zonas inseridas no bairro da Enseada do Suá, ZOP1, ZOP2, ZOP4, ZOC1 e ZOC2, como segue:

Nas ZOP1, ZOP2, ZOP4, ZOC1 e ZOC2, as atividades não residenciais de "administração pública em geral", Subgrupo C do Anexo 8, ficam permitidas ou toleradas apenas nas vias coletoras ou nas edificações que já possuam Alvará de Funcionamento, Projeto aprovado ou protocolado, antes da vigência desta lei, para atividade não residencial. As reformas das edificações citadas somente serão permitidas sem acréscimo de área.

2- Alterar o artigo 314, Anexo 4 – MAPEAMENTO DE HIERARQUIA VIÁRIA, para incluir a alteração da hierarquia viária da Av. João Batista Parra e da Av. Capitão João Brandão para via coletora.

3- Incluir artigo no TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, incluindo a possibilidade de obtenção de alvarás definitivos pelas repartições públicas localizadas no bairro da Enseada do Suá que não se enquadrem nas limitações impostas pela lei, desde que requerido por um prazo de até 30 dias a partir da vigência desta lei.

4- Alterar o artigo 314, Anexo 9 – ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO POR ZONA, para incluir uma nota de observação de exceção na coluna "Taxa de Ocupação Máxima" da ZOP 4, inserida no bairro da Enseada do Suá, como segue:

Na ZOP4, a de taxa de ocupação máxima será de 50% para uso residencial, bem como edificações de uso residencial em empreendimentos mistos, podendo ser aumentada para até 60%, nos lotes impactados por cones de visualização.

JUSTIFICATIVAS

A justificativa para o item 1 em parte foi informada no capítulo introdutório. Ademais, vale destacar:

- Já estão na Enseada do Suá, pelo menos os seguintes órgãos públicos: *Secretaria De Estado Da Saúde, Prefeitura De Vitoria – Ciac, Tribunal De Contas Da União, Ministerio Publico Do Es, Tribunal De Contas Do Es, Tribunal De Justiça, Assembleia Legislativa Do Es, Tribunal De Contas Da União, Corregedoria Geral De Justiça, Secretaria De Estado*

Da Fazenda, Tribunal Regional Eleitoral, Prodest, Iopes, Marinha Do Brasil - Capitania Dos Portos, Corpo De Bombeiros, Ministerio Publico Do Trabalho, Cinco Varas Da Fazenda Pública Estadual E Quatro Varas De Execuções Fiscais

- Grande parte das repartições públicas que se instalam na Enseada do Suá são originadas do Centro de Vitória, região em que não convém perder mais repartições, devido a:
 - a. comércio preexistente na região, que se formou diante da realidade anterior;
 - b. ser também uma região com densidade de moradores, muitos dos quais trabalhadores das repartições, que se deslocam a pé para as mesmas;
 - c. ser a região mais próxima dos municípios de Cariacica e parte Oeste de Vila Velha, onde residem muitos dos trabalhadores das repartições;
 - d. Problema ocasionado por edifícios abandonados, com tendência de maior deterioração por intempéries ou invasores.
- O valor da terra da Enseada do Suá é um dos mais altos da capital, o que deveria desestimular a chegada de repartições públicas, devido à necessidade ainda mais latente atualmente de austeridade fiscal pelo Estado.

Mesmo diante desse cenário, foram criadas exceções em vias coletoras, tornando a classificação de duas vias para coletoras, conforme imagens a seguir, justificando o item 2 da emenda:

- Av. João Batista Parra, visto ser uma via de divisão de bairro (Enseada do Suá e Praia do Suá), já com atividades consolidadas;
- Av. Capitão João Brandão, visto ser uma via com capacidade viária significativa e ainda ociosa, junto à terceira ponte e sem residências.

Situação atual – Hierarquização Viária



Alteração proposta (vias indicadas em verde passam a ser coletoras)

FTM



Para as demais vias, inclusive vias arteriais e metropolitanas, fica proibida a concessão de novos alvarás de atividade de administração pública em geral, bem como aumento de área para essa atividade.

Conforme item 3 da emenda, concordamos em ser admitida, por meio de disposição transitória, a concessão de alvarás definitivos para os estabelecimentos hoje possivelmente detentores apenas de alvará provisório, mesmo localizados em vias não classificadas como coletoras, tal como a Promotoria de Justiça Cível de Vitória, para evitar insegurança jurídica e maiores transtornos, desde que solicitados em um prazo máximo de 30 dias a partir da vigência dessa lei.

No item 4 da emenda, solicitamos medidas de maior estímulo a moradias no bairro, através do aumento de taxa de ocupação exclusivamente para torres residenciais, inclusive em empreendimentos mistos. Vale frisar que a Enseada do Suá é o ÚNICO bairro de Vitória com baixa permissão de taxa de ocupação, na zona ZOP4, com apenas 30%, o que obriga a arquitetura de empreendimentos extremamente altos e estreitos. Outros bairros de destacada qualidade de vida na cidade, como a Praia do Canto, Santa Helena e Bento Ferreira possuem limite de 60%, conforme anexo 9 da lei em tramitação (indicado) abaixo. Notadamente, os terrenos afetados por cones de visualização do Convento da Penha, possuem dificuldade de

viabilizar projetos que possam utilizar a totalidade de seu coeficiente de aproveitamento, o que vai contra o pleito do bairro de mais moradias.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO POR ZONA												ANEXO 9 FOLHA 01		
CARACTERÍSTICA DAS ZONAS	ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)					TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS MÍNIMOS		PARCELAMENTO		
		MÍNIMO	R1, R2 e R3	USO MISTO e R4	HOTEL, APART HOTEL E SIMILARES	USO NÃO RESIDENCIAL		TAXA MÍNIMA (6)	BACIAS CRÍTICAS	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA ZOC	ZOC 1	0,2	1,2	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%	10%	ANEXO 13	3 (12)	ISENTO	15	450m³	
	ZOC 2			2,25 (11)	2,25 (10)		60% (1)				ISENTO ATÉ 5,50m (5)			
	ZOC 3			2,8 (11)	2,8 (10)		60% (3)				ISENTO ATÉ 8,40m (5)			
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL ZOP	ZOP 1	0,2	1,2	2,25	2,25	1,8	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 5,50m (5)	12	450m³	
	ZOP 2						2,25			60% (2)	6 (14)			
	ZOP 3						1,4			60% (3)	4			ISENTO ATÉ 8,40m (5)
	ZOP 4						2,8			2,8	30% (4)			8
	ZOP 5										1,8			2,8
ZONA ARTERIAL ZAR	ZAR 1	0,2	1,2	2,8	2,8	2,8	60% (4)	10%	ANEXO 13	4 (16)	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	12	360m²	
	ZAR 2			2,25	2,25	1,4				4				

FINALIZAÇÃO

Agradecemos a oportunidade de participar deste processo democrático, parabenizando a condução do trabalho realizado pela Comissão de Políticas Urbanas.

Para finalizar, gostaríamos ainda de **solicitar uma audiência pública especificamente sobre o bairro da Enseada do Suá**, a ser realizada na Câmara de Vereadores, **com convite para participação do Ministério Público do Estado do Espírito Santo**, a ser realizada preferencialmente na segunda quinzena do mês de janeiro de 2018.

Mui respeitosamente despedimo-nos,

Edson Schmitt Borges

AMEI-ES – Associação dos Moradores, Empresários e Investidores da Enseada do Suá