

Vitória, 12 de dezembro de 2017
Ofício 032/17

Processo: 0/2017
Tipo: Documento: 849/2017
Área do Processo: Administrativa
Data e Hora: 12/12/2017 17:27:08
Procedência: Famílias dos proprietários do Loteamento
Antônio Dadalto
Assunto: Proposta de Emenda ao Novo PDU de Vitória

Ilmo. Sr. Relator do PL 290/PDU de Vitória
Vereador Davi Esmael

Sr. Relator,

As famílias dos proprietários do loteamento Antônio Dadalto, localizado em Goiabeiras, nesta cidade, encaminha à V. Sa. emendas ao processo de revisão do PDU da cidade de Vitória (anexo folhas 1 a 6).

Esclarece oportunamente que a família pretende, por meio das emendas elencadas, tão somente resgatar e garantir os índices urbanísticos em vigor na data do protocolo de aprovação do projeto do loteamento.

Ademais, é essencial destacar que as obras se encontram em plena execução aguardando o cumprimento das obrigações do município, conforme Termo de Compromisso celebrado, para encerrar suas obras e disponibilizar os lotes para comercialização.

Ocorre, senhor relator, que, com a proposta de transformação da área exclusivamente para uso de base tecnológica, seus lotes tiveram uma brutal desvalorização no mercado imobiliário, causando danos irreparáveis na viabilidade econômica do projeto.

Visando retornar ao seu status, encaminha as emendas em anexo para que V. Sa. possa avaliar e fazer o devido encaminhamento com o propósito de reparar os possíveis danos.

Agradece antecipadamente sua atenção renovando os votos de estima e consideração.



Lúcio Vargas Dadalto

Representante das famílias proprietárias

**EMENDAS AO PROJETO DE LEI Nº 290/2017 - PROCESSO Nº
11398/2017**

JUSTIFICATIVA

A região delimitada hoje na Proposta de Revisão do Plano Diretor de Vitória – PDU como Zona do Parque Tecnológico – ZPT já foi definida em diversas legislações anteriores com esse mesmo Uso e Ocupação do Solo, perfazendo quase 20 anos na consolidação destes PDU's. No entanto, em todas as leis anteriores sempre foram permitidos os usos residenciais e misto como forma de complementar as atividades do Parque Tecnológico. Em todo esse tempo não se viabilizou no mercado imobiliário de Vitória a ocupação dessa área com atividades tecnológicas e nem outras.

É notório que a delimitação de áreas privativas com restrição de uso sem que se tenha incentivo para instalação de empreendimentos só leva a duas alternativas: ou a terra continua sem ocupação pela falta de interesse mercadológico, ou a subutilização dos terrenos com a conseqüente carestia dos terrenos no entorno.

Mesmo com o potencial de uso da área com empresas de cunho tecnológico, deve-se ressaltar que os usos residencial e comercial são compatíveis com o pretendido no Parque Tecnológico.

Nos objetivos da Política Urbana, definidos no Capítulo II deste PL 290/17, Art. 5º, o Inciso II trata de “otimizar a apropriação do território e da infraestrutura instalada” com a “diversificação de usos e atividades, reduzindo a necessidade de deslocamentos”. Se esse objetivo do PDU no PL 290 realmente deve ser aplicado não se justifica limitar nessa região do Parque Tecnológico o uso residencial, comércio e serviços. Existe, pois, uma contradição entre o objetivo expresso ao Art. 5º, Inciso II e a restrição ao uso residencial.

No PL 290/17, Capítulo III – Das diretrizes setoriais relacionadas ao ordenamento do território, Art. 6º, Inciso IV ficas expresso que entre as diretrizes da mobilidade urbana deve-se ter o “apoio à diversificação de usos no território de maneira a desestimular viagens motorizadas”. É claro que uma área exclusiva para o Parque Tecnológico com proibição de uso residencial irá



provocar grandes deslocamentos pela cidade, prejudicando a mobilidade urbana. Portanto, a proposição de restringir o uso residencial nessa região também fica em conflito com as diretrizes da Política de Mobilidade Urbana preconizada neste PL 290/2017.

Ainda, no PL 290/17, Título II – Do Ordenamento Territorial, Capítulo I – Das Disposições Gerais, Art. 12 que trata do ordenamento do território e estabelece sua finalidade, temos no Inciso IX lê-se: “estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte compatíveis com o uso residencial, evitando a segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários”. Desse modo, pode-se depreender que a restrição ao uso residencial na área do Parque Tecnológico é desrespeito à finalidade do ordenamento do território. Por outro lado, ainda no mesmo artigo, no Inciso XI lê-se: “evitar a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização”. Fica claro que a proibição de uso residencial irá dificultar ainda mais os empreendimentos nessa região. Deve-se lembrar que os terrenos são particulares e a falta de opção para viabilizar economicamente sua ocupação continuará mantendo toda essa região alheia ao desenvolvimento da cidade.

O PL 290/17 aponta diretrizes e finalidades mas aplica instrumentos urbanísticos que apontam na direção oposta ao que se pretende para a cidade.

As EMENDAS propostas restabelecem o uso residencial e misto na Zona do Parque Tecnológico como forma de cumprir as diretrizes e finalidades do ordenamento do território. Restabelecem os índices de controle urbanístico do antigo PDU – Lei 6705/2006 para o Parque Tecnológico, mantendo aos proprietários as garantias de uso e ocupação da área como já definidas na Lei.

EMENDAS PROPOSTAS:

a) EMENDA SUBSTITUTIVA.

No TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL, Capítulo III – Do zoneamento, Seção VII – Da zona do parque tecnológico, do Art. 33:

Art. 33 “A Zona do Parque Tecnológico (ZPT) é caracterizada por porção do território na qual serão implantadas atividades não



residenciais de inovação tecnológica economia criativa, em correlação intensiva com instituições de ensino superior e pesquisa e de atividades produtivas instaladas na Grande Vitória, sendo seus objetivos”.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELA EMENDA SUBSTITUTIVA:

Art. 33. *A Zona do Parque Tecnológico (ZPT) é caracterizada por porção do território na qual serão implantadas atividades de inovação tecnológica e economia criativa, em correlação intensiva com instituições de ensino superior e pesquisa e de atividades produtivas instaladas na Grande Vitória em coexistência com usos residenciais, comércios e serviços, sendo seus objetivos:*

b) EMENDA ADITIVA.

No TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL, **Capítulo III – Do zoneamento, Seção VII – Da zona do parque tecnológico, do Art. 33, inclusão do Inciso VI, com a seguinte redação:**

VI - Estimular a sinergia e coexistência entre as atividades tecnológicas com os demais usos urbanos residencial, comercial e serviços.

c) EMENDA SUPRESSIVA.

No ANEXO 8, TABELA 01, FOLHA 02 – GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) POR ZONA, na **coluna CATEGORIAS DE USO, Linha ZPT – Colunas RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR (R1) E MULTIFAMILIAR (R2), (R3) E (R4):**

Supressão da expressão NP (NÃO PERMITIDA).

PLANO DIRETOR ZONAMENTO DE VITÓRIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA						ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 02
TIPO DE ZONA	RESIDENCIAL				NÃO RESIDENCIAL E EMPREENDIMENTO ESPECIAL	EMPREENDIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
	UNIFAMILIAR (R1)	DE PEQUENO PORTE (R2)	HORIZONTAL (R3)	VERTICAL (R4)		
ZAR 1					São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3.	
ZAR 2	P	P	P	P	Na ZAR 2 – Dante Michelini será permitido atividades e Empreendimentos Especiais dos grupos G1, G2 e subgrupo N do grupo G3.	P
ZPT	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades do Subgrupo M (classificadas em G3) e os Empreendimentos Especiais G3, do mesmo subgrupo.	P
ZOE 1						
ZOE 2					São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3.	P
ZOE 3	NP	NP	NP	NP		
ZOE 4					São permitidas as atividades e Empreendimentos Especiais do subgrupo N do grupo G3.	NP
ZOE 5						
ZI	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2, G3 e G4 e os Empreendimentos Especiais G1, G2, G3 e G4.	P
ZEIS 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2, e Empreendimentos Especiais G1 e G2 em todas as vias.	NP
ZEIS 2	P	P	P	P	NP	P
ZOL 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2, e Empreendimentos Especiais G1 e G2 em todas as vias.	NP
ZOL 2						

OBSERVAÇÕES:

1. Na ZOR 1 – Morada de Camburi será permitido o uso residencial multifamiliar de pequeno porte R2.
2. As atividades do SUBGRUPO L, serão permitidas nos lotes e áreas limítrofes a linha da Costa, desde que observado o disposto no artigo 18, com exceção das Zonas de Proteção Ambiental, cuja análise quanto à implantação de atividades será realizada pelo órgão competente.
3. As atividades enquadradas em G2 e G3, quando se tratar do funcionamento de escritório de comércio de empresa, ou seja, sem o efetivo exercício da atividade, poderão ser permitidas nas zonas de uso em que seu funcionamento é proibido, desde que observada a área máxima dos grupos permitidos no local. Nesse caso no Aterro de Funcionamento deverá constar como tipo de licenciamento: Escritório de comércio de empresa.

d) EMENDA ADITIVA.

No ANEXO 8, TABELA 01, FOLHA 02 – GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) POR ZONA, na **coluna CATEGORIAS DE USO, Linha ZPT – Colunas RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR (R1) E MULTIFAMILIAR (R2), (R3) E (R4):**

Adicionar a expressão P (PERMITIDA).

PLANO DIRETOR URBANO DE VITORIA

PRESIDENTE MUNICIPAL DE VITORIA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

GRUPOS DE USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA						ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 02
TIPO DE ZONA	RESIDENCIAL				CATEGORIAS DE USO	EMPREENHIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
	UNIFAMILIAR (R1)	DE PEQUENO PORTE (R2)	HORIZONTAL (R3)	VERTICAL (R4)		
ZAR 1						
ZAR 2	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3 na ZAR 2 – Doris Michelini será permitida atividades e Empreendimentos Especiais dos grupos G1, G2 e subgrupo K do grupo G3.	P
ZPT	P	P	P	P	São permitidas as atividades do Subgrupo M classificadas em G3 e os Empreendimentos Especiais G3 do mesmo subgrupo.	P
ZOE 1						
ZOE 2						
ZOE 3	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendimentos Especiais G1, G2 e G3.	P
ZOE 4						
ZOE 5					São permitidas as atividades e Empreendimentos Especiais do subgrupo N do grupo G3.	NP
ZI	NP	NP	NP	NP	São permitidas as atividades classificadas em G1, G2, G3 e G4 e os Empreendimentos Especiais G1, G2, G3 e G4.	P
ZEIS 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2 e Empreendimentos Especiais G1 e G2 em locais az vias.	NP
ZEIS 2	P	P	P	P	NP	P
ZOL 1	P	P	P	P	São permitidas as atividades classificadas em G1 e G2, e Empreendimentos Especiais G1 e G2 em locais az vias.	NP
ZOL 2						

OBSERVAÇÕES:

1. Na ZOR 1 – Morada de Cambun será permitido o uso residencial multifamiliar de pequeno porte R2.
2. As atividades do SUBGRUPO L, terão permissão nas rotas e áreas próximas à linha da Costa, desde que observado o disposto no artigo 18, com exceção das Zonas de Proteção Ambiental, cuja análise quanto à implantação de atividades será realizada pelo órgão competente.
3. As atividades enquadradas em G2 e G3, quando se tratar de funcionamento de escritório de contato da empresa, ou seja, sem o efetivo exercício da atividade, poderão ser permitidas nas zonas de uso em que seu funcionamento efetivo é proibido, desde que observada a área máxima dos grupos permitidos no local. Nesse caso no Anexo de Funcionamento deverá constar como tipo de funcionamento: Escritório de contato de empresa.



e) EMENDA SUPRESSIVA.

No ANEXO 9, FOLHA 01 – ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO POR ZONA, na coluna COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO (CA), Linha ZONA DO PARQUE TECNOLÓGICO - ZPT – na Coluna R1, R2 E R3 e na Coluna USO MISTO E R4:

Suprimir nas duas colunas a expressão NA (não se aplica).

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 R4	HOTEL, APART. HOTEL E SIMILARES	USO NÃO RESIDENCIAL		TAXA MÍNIMA (%)	RAIAS CRÍTICAS	FRONTE (m)	FUNDOS E LATERAIS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)				
ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA ZOR	ZOR 1	0,2	1,2	1,4 (7 e 11)	1,4 (7)	1,4 (7)	60%	10%	ANEXO 13	3	ISENTO	15	435m² (8)				
	ZOR 2 (8)		1,2	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%			3	ISENTO						
	ZOR 3		NA	NA	NA	NA	30%			5	8m						
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	450m²				
	ZOC 2			2,25 (11)	2,25 (10)		60% (1)				ISENTO ATÉ 5,60m (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 5,60m (5)	12	450m²				
	ZOP 2					2,25	60% (2)			6 (14)	ISENTO ATÉ 5,60m (5)						
	ZOP 3					1,4	60% (3)			4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)						
	ZOP 4					2,8	30% (4)			8	ISENTO ATÉ 8,40m (5)						
	ZOP 5			1,8	ANEXO 10	ANEXO 10	ISENTO ATÉ 8,40m (13)										
ZONA ARTERIAL ZAR	ZAR 1	0,2	1,2	2,8	2,8	2,8	60% (4)	10%	ANEXO 13	4 (15)	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	12	360m²				
	ZAR 2			2,25	2,25	1,4				4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)						
ZONA DO PARQUE TECNOLÓGICO ZPT	ZPT	0,2	NA	NA	2,25	2,25	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	30	900m²				
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIALIZADA ZOE	ZOE 1	NA	NA	NA	NA	ANEXO 11		10%	ANEXO 13	5	4	NA	NA				
	ZOE 2					0,3	20%										
	ZOE 3					1,0	50%										
	ZOE 4					NA	1,2							ANEXO 12	10%	ANEXO 12	ISENTO ATÉ 8,40m (5)
	ZOE 5					NA	NA							NA	0,5	0,3	20%
ZONA INDUSTRIAL ZI	ZI	NA	NA	NA	NA	0,25	15%	60%	ANEXO 13	15 (17)	15 (17)	NA	NA				

NA = NÃO SE APLICA

f) EMENDA ADITIVA.

No ANEXO 9, FOLHA 01 - ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO POR ZONA, na coluna COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO (CA), Linha ZONA DO PARQUE TECNOLÓGICO - ZPT - na Coluna R1, R2 E R3 e na Coluna USO MISTO E R4:

Adicionar nas duas colunas os respectivos índices 1,2 e 1,95.

PLANO DIRETOR URBANO DE VITÓRIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

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 (%)	BACIAS CRÍTICAS	FRONTE (m)	FUNDOS E LATERAIS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRIITA ZOR	ZOR 1	0,2	1,2	1,4 (7 e 11)	1,4 (7)	1,4 (7)	60%	10%	ANEXO 13	3	ISENTO	15	450m² (8)
	ZOR 2 (8)		1,2	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%			3	ISENTO		
	ZOR 3		NA	NA	NA	NA	30%			5	3m		
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	450m²
	ZOC 2			2,25 (11)	2,25 (10)		60% (11)				ISENTO ATÉ 5,60m (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	1,5	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 5,60m (5)	12	450m²
	ZOP 2					2,25	60% (2)			6 (14)	ISENTO ATÉ 5,60m (5)		
	ZOP 3					1,4	60% (3)			4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)		
	ZOP 4					2,8	30% (4)			8	ISENTO ATÉ 8,40m (5)		
	ZOP 5		1,0	2,8	2,8	2,8	ANEXO 10			ANEXO 10	ISENTO ATÉ 8,40m (13)	12	360m²
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	ISENTO ATÉ 8,40m (5)		
ZONA DO PARQUE TECNOLÓGICO ZPT	ZPT	0,2	1,2	1,95	2,25	2,25	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	30	900 m²
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA ZOE	ZOE 1	NA	NA	NA	ANEXO 11			ANEXO 13	5	4	NA	NA	NA
	ZOE 2				0,3	0,3	30%						
	ZOE 3				1,0	1,0	50%						
	ZOE 4				NA	1,2	ANEXO 12						
	ZOE 5				0,5	0,3	20%						
ZONA INDUSTRIAL ZI	ZI	NA	NA	NA	NA	0,25	15%	60%	ANEXO 13	15 (17)	15 (17)	NA	NA

NA = NÃO SE APLICA

fls. 221