Vitória, 12 de dezembro de 2017

Oficio 032/17

Processo: 0/2017

Tipo: Documento: 849/2017 Área do Processo: Administrativa Data e Hora: 12/12/2017 17:27:08

Procedência: Familias 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 consequente 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. 5°, 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. 5°, Inciso II e a restrição ao uso residencial.

No PL 290/17, Capítulo III – Das diretrizes setoriais relacionadas ao ordenamento do território, Art. 6°, 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 a e 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 zoncamento, 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).

PLAND FIGUREAUS OF FORCE AND ACTION OF THE PROPERTY OF THE PRO

	GRU	POS DE US	OS E ATIVI	DADES P	ERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA	ANEXO 8 TABELA 01 FOLHA 02		
					CATEGORIAS DE USO			
TIPO DE ZONA		RESIDE	ILH TIP AMIL IOP		NÃO RESIDEVOIAL	EMPREENCHENT		
	UNFAMLIAR (R1)	DE PEQUENO PORTE (R2)	HORIZONTAL (RS)	VERTICAL (R4)	EMPRENDMENTO ESPECIAL	DE VIZINHANÇA		
ZAR 1					São permitidas as atividades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendmentos			
ZAR 2	P	P	P	P	Expectais 01, GZ e G3 Na 2AR 2 – Dartie Michelmi sera permitido ahvidades e Empreendimentos Especiais dos grapas 31, G2 e subgiupo × do grupo G3.	P		
ZPT	NP	Sala posmilidas as altridades de Subgrupo M Christicados em GS e os Empreendment Espesars GS, do mesmo autogrupo						
ZOE 1								
ZOE 2	Matter				São permitidas as otividades classificadas era G1, G2 e G3 e os Empreendimentos	P		
ZOE 3	NP-	NF	NP	NP	Especiars G1, G2 e G5,	500		
ZOE 5					São permitidas as afividades e Empreendmentos Especiais do sobgrupo N do grupo C3.	NP		
Z)	NP	NP	NP	NP	3do permitidas as arbitrades dissisficadas em G1, G2, G3 e G4 e os Empreendmentos Especiais G1, G2, G3 e G4,	P		
ZEI5 1	μ	P	F	Р	São permistras as otividades chasalicadas em GT e CC, e Empresantimentos Especiais G1 e G2 em todas as vias:	NF		
ZEIS 2	P	P	Р	P	NP	P		
ZOL 1	P.	p	р	р	. 536 permitdas as atradades classificadas em GT e G2, e Empreendimentos Especiais GT e	NP		
ZOL 2	1	-			GS em lodas as vias	165		

OBSERVAÇÕES

1. Ne ZOR 1 - Morada de Combon será permitido o uso residencial multifamiliar de pequeno porte RC

2. As alfunações de 3USCAUPO L. sedio permitidas nos toles e áreas limitodes a ama da Costa, dasde que observado o disposto no origio 18, com exceção das Zomas de Proteção Ambiental, cuya análiso quanto à impunitação de abxigades será representa cuya conspetente.

3. As attentades enquadradas em 82 e G3, quando se tratar do funcionamente de escribirio de empresa, ou seja, sem o efetivo exercido da atvidade, poderño ser permitidas nas censos en que seu funcionamento efetivo exercido, desde que observada a área mánimo cos grupos permitidos no local. Nesse caso no Avará de Funcionamento deverá constar cono tipo de licencioniento. Escribiro de contato de empresa.

Delto

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).

PRESENTANCE DE VINCANCIA DE VINCANCIA RECENETARA DE DESENVOLVIDA DA NODAS DE

	GRUI	POS DE US	OS E ATIVI	DADES P	ERMITIDOS (P) E NÃO PERMITIDOS (NP) POR ZONA	ANEXO 8 TABELA 61 FOUN 62
			XXXXX	320000000000000000000000000000000000000	CATEGORIAS DE USO	
TIPO DE ZONA	ONIFAMILIAR DE PEQUENO!		VERTICAL	não residindal E Empreendimento especial	EMPREENDIMENTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
ZAR 1 ZAR 2	р	Р	Р	ρ	São permitidos os atividades dissistantes em G1, G2 e G3 e os Ereprecodimentos Expectan G1, G2 e G3 No ZAR 2 - Dante Michelin será permitido atividades e Emprecodimentos Especiais dos grapas G1, G2 e subgrapo K do grapo G3.	F
ZPY	Р	p	Р	р	São pertolódes as abetitades do Subgrapo M classificadas em C3 e os Empreendimentos Especiais G3, do loesmo subgrapo	P
ZOE 1 ZOE 2 ZOE 3 ZOE 4	NP	NP	NP	NP.	São permiticas as abidades classificadas em G1, G2 e G3 e os Empreendamentos Expectato G1, G2 e G3.	p
ZOE 5					São permitidas as atvodaces e Emprendimentos Especiais do exigração Nido grapo São.	NP
ZI	NP	NP	NP	NP	São permitidas as abadades classificadas em C1, C2, C3 e G4 e os Empreendimentos Especiais C1, C2, C3 e C4.	P
ZEIS 1	P	P	P	P	São permitidas as allividades classificadas em G1 e G2 le Empreendimentos Especiais G1 e G2 em locac as vias	NP
ZEIS 2	P	P	P	P	NP NP	P
ZOL 1 ZOL 2	P	P	P	Р	São percetidas as abvidados chaistilicadas em G1 e G2, e Empreentimentos Especiais G1 e G2 em locas as kias:	NP

ffs. 199



OBSERVAÇÕES:

1. Na ZOR 1 — Morada de Cambun será permitido o uso residencia meltilamillar de pequeso porte. R2

^{2.} As athicades do SUBCRUPO L serão permitinas nos votes e ácess imitroles à erte da Costa, desde que observado o disposta no artigo 18, com exceção das Zones de Proteção Ambientas, cua ambies quando a implantação de atvidados será maizada pelo árgão competente.

^{3.} As shirtades enquadratios era GZ e GS, quando se tratar de funcionamento de secretirio de confeto de expresa, ou seja sero o eletivo exercinio de atividade, poderão ser permitidos nos atrisas de uso em que seu funcionamento efectos e procido, dissolicious a ários máximo dos grupos sermitidos no local. Nesse caso no Alvara de Funcionamento deverá consián como tipo de Reinselamento. Escritário de contato 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).

PLANO DIRECTOR URDANG DE VITORIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITORIA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA GEJADE

			ÍNI	DICES DE	CONTROLE	URBANİSTI	CO POR Z	ANC				10100108-265	EXO 9
DAS ZONAS	2084		COEFIC	ENTE DE APR	OVERTAMENTO IC	A)	TAXA DE	YAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS NÍMBIOS		PARCELANENS	
		MINNO	R1, R2 e R1	USO MISTO H R4	APART HOTEL E SIMILARES	USONÃO RESIDENCIAL	DCUPAÇÃO MÁXIMO	TAXA MENERA (6)	RACIAS	PROPER (m)	FUNDOS E LATERAIS 100	TESTADA NGORA (III)	AREA MINIMA (RIC)
ZONA DE	ZOR 1		1,2	1.4 (7 e.11)	1,4 (7)	1.4 (7)	60%		10% ANEXO	3	ISENTO	15	430m* (8
OCUPAÇÃO RESTRITA	ZOR 2	0,2	1,2	3,4(11)	3,4 (10)	1,4	60%	10%		3	ISENTO		
ZOR	ZOR 3		NA	NA	NA NA	NA.	30%	100.10		- 1	Bm		
ZOMA DE	ZOC 1			1,4 (11)	1,4 (10)		60%		10% ANEXO 13	55	ISENTO	15	450m*
	ZOC 2	0.2	1,2	2,25 (11)	2,25 (10)	1,4	60% (1)	10%		3 (12)	SENTO ATE 5,50m (5)		
ZOC	ZOC 3			2,8 (11)	2,8 (10)		60% (3)	-3305		No.	BAOm (5)		
ZONA DE	ZOP 1		10025	2,25	2,25	2.35	60% (2)	078	ANEXO 13	6 (44)	SENTO ATÉ 5,60m (5)	12	450m²
OCUPAÇÃO	ZOP 3 ZOP 4	0.2	1,2	2,8	2.8	1.4	60% (3)	10%		4	ISENTO ATÉ		
WELEBENCIAL ZOP		1 44				201977	30% (4)			8	8,40m (5)	36	900 m²
200000	ZOP 5			100	-649	2,8	ANEXO 10	NA		ANEXO 10	SENTO ATÉ 8,40m (13)	12	360m*
ZONA ARTERIAL ZAR	ZAR 1	0,2	1.2	2,8	2,8	1,4	60% (4)	10%	ANEXO 13	4 (16)	ISENTO ATÉ 8,40m (6)	12	360m²
ZONA DO PARQUE (ECNOLÓGICO ZPT	Set	0,2	(B)	0	2.25	2.25	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 8.46m (5)	30	900 m*
-1000	Z0E 1					V _E	ANEXO	11			100		-
ZONA BE	ZOE 2		NA NA	NA .	0,3	0,3	20%	60%	60% 36% ANEXO 16% 13	5	4		NA
OCUPAÇÃO	ZOE 3 ZOE 4	N/A			1,9		50%	36%				NA.	
ESPECIFICA ZOE				17,000	NA	1,2	ANEXO 12	10%		ANEXO 12	SENTO ATE 6.40m (5)		
	ZOE 5	NA.	NA	NA	9,5	0,3	20%	10%	AMEXO 13	5	SENTO	NA	NA.
ZONA INDUSTRIAL ZI	2)	NA.	NA	NA	NA.	0,25	15%	60%	ANEXO 13	15 (17)	15 (17)	NA.	NA.

NA = NÃO SE APLICA

fis. 221

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.

FLAND DIRETOR UPBANG OL VILORIA

PREFERIURA MUNICIPAL DE VITORIA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CICADE

			THE PROPERTY.		CONTROLE		CO POR Z	ONA				000000000000000000000000000000000000000	HADI	
CARACTEMENICA DAS ZONAS	ZONA	COEFFCIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)						TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS WINIMOS		PARCELAMENTO		
		міммо	R1.R2a ICI	080 MISTO 6 Ret	HOTEL APART HOTEL E SMILARES	USO NÃO RESIDENCIAL	OCUPAÇÃO WÁXIMA	TAXA. MENTAA ISI	BACUS CRINEAS	(REN)E	FOREOS E LATERAIS	TESTADA MRIMA (III)	ANG A MINIMA (NO)	
ZONADE	ZOR 1		1,2	1,4 (7 e (1)	1,4 (7)	1,4 (7)	60%			3	ISENTO.	2000000	450m² (8)	
OCUPAÇÃO RESTRITA	ZOR 2	6,2	12	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%	10%	ANEXO 13	3	ISENTO	15		
ZOR	ZOR 3		NA.	NA.	NA.	NA:	30%	50355	111	- 5	Sm.			
ZONA DE	ZCC 1			1,4 (13)	1,4 (10)		50%				ISENTO	15	450m²	
	Z0C 2	0,2	12	2,25 (11)	2,25 (10)	1,4	00% (1)		ANEXO	3 (12)	SENTO ATÉ 5,60m (5)			
ZOC	ZOC 3			28(11)	2.8 (10)		60% (3)	22750	13		8,49m (5)			
ZONA DE	ZOP 2		1,2	2,25	225	1.6	60% 50% (2)	- 10% ANEXO		6 (14)	SENTO ATE 5,90m (5)	12	450m*	
GCDBVCyO	ZOP 3	0.2	5,0	2.8	2.8	1.4	60% (3)		4	ISENTO ATÉ	15			
REFERENCIAL 20P	ZOP 4	2000				28.00	20% (4)		13	8	8,40m (5)	30	900 m²	
	20P 5			30. 5797.3	1940	2.6	ANEXO 10	NA.		ANEXO 10	BAGG (13)	12	360m²	
ZONA	ZAR 1	Sugar	1,2	3%	2.8	2,8	2,8			ANEXO	4 (16)	ISENTO ATÉ		
ARTERIAL ZAR	ZAR 2	0,2		2,25	2.26	1.4	E0% (4)	10%	13	4	8,40m (5)	12	350m²	
ZONA DO PARQUE TECNOLÓGICO ZPT	ZPT	0,2	1.2	1,99	2,25	2,25	80%	10%	ANEXO 13	2	ISENTO ATÉ 8,46m (5)	30	900 m*	
	ZOE 1					ANEXO	11							
ZONA DE	ZOE 2	NA	NA.	NA -	0.3	0.3 1,0	20%	68%		5	- 4		NA.	
OCUPAÇÃO ESPECÍFICA ZOE	ZOE 3 ZOE 4	P&A.			1,0		50%	30%			ESENTO ATÉ	NA.		
						March .	NA	1,2	ANEXO 12	10%		ANEXO 12	B,40m (S)	i
	Z0E 5	NA	NA	NA .	9.5	0,3	20%	10%	AMEXIC 13	5	ISENTO	N/4	NA.	
ZONA INDUSTRIAL ZI	ZJ	NA.	NA	NA:	NA.	9,25	15%	50%	AMEXO 13	15 (17)	15 (17)	NA.	NA	

NA = NÃO SE APLICA

fls. 221