

À

CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA – COMISSÃO DE POLITICAS URBANAS

Prezados Senhores,

Venho através deste, em nome da ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETARIOS, MORADORES E INQUILINOS DA ENSEADA DO SUÁ – ZOR3, propor proposta de emenda para o projeto de lei nº 290/2017.

Requer, outrossim, que seja do conhecimento de todos os vereadores desta casa os desejos e anseios da comunidade Enseada do Suá acerca do novo plano diretor urbano.

Vitória, ES 13 de dezembro de 2017.



NIVEA MARTINS
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETARIOS, MORADORES E INQUILINOS DA
ENSEADA DO SUÁ- ZOR-3

Processo: 0/2017

Tipo: Documento: 856/2017

Área do Processo: Administrativa

Data e Hora: 13/12/2017 14:50:53

Procedência: Associação de Proprietários,
Moradores e Inquilinos da Enseada do Suá

Assunto: Proposta de Emenda ao Projeto de
Lei nº 290/2017 - Novo PDU de Vitória

Proposta de emenda para o Projeto de Lei nº 290/2017.

A presente proposta de emenda tem o objetivo de alterar os índices de controle urbanístico da região delimitada pelas avenidas Américo Buaiz, Saturnino de Brito e ruas Alaor de Queiróz Araújo e Humberto Martins de Paula, no bairro da Enseada do Suá.

O Projeto de Lei nº 290/2017, em trâmite na Câmara Municipal de Vitória (Processo nº 11398/2017) passa ter a seguinte redação:

PROJETO DE LEI Nº 290/2017

"Aprova o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências."

Art. 1º. Fica alterada a redação do inciso III do artigo 16 do Projeto de Lei nº 290/2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 16. (...)

(...)

III. Zona de Ocupação Controlada - ZOC, que se divide em ZOC 1, ZOC 2, ZOC 3 e ZOC 4;

(...)

Art. 2º. Fica alterada no Anexo 02 - Mapa 01 - Zoneamento de Uso e Ocupação, do Projeto de Lei nº 290/2017, a área delimitada pelas avenidas Américo Buaiz, Saturnino de Brito e ruas Alaor de Queiróz Araújo e Humberto Martins de Paula, que passa a ser Zona de Ocupação Controlada 4 - ZOC 4.

Art. 3º. Fica alterada no Anexo 02 - Mapa 02 - Zoneamento de Gabarito e Alturas, do Projeto de Lei nº 290/2017, a área delimitada pelas avenidas Américo Buaiz, Saturnino de Brito e ruas Alaor de Queiróz Araújo e Humberto Martins de Paula, que passa a ter gabarito de 4 pavimentos e altura da edificação de 12,00 metros.

Art. 5º. Fica incluída no Anexo 09 - Índices de Controle Urbanísticos por Zona, do Projeto de Lei nº 290/2017, a linha referente à ZOC 4 da tabela existente, conforme Anexo 1 desta proposta.

Art. 6º. Fica incluído nas observações da Folha 02 do Anexo 09 - Índices de Controle Urbanísticos por Zona, do Projeto de Lei nº 290/2017, o seguinte item:

OBSERVAÇÕES PARA ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZPT, ZOE e ZI:

(...)

17. Na ZOC 4 - Enseada do Suá, nos empreendimentos de uso misto, R4, hotéis, apart-hotéis e similares, e de uso não residencial terão CA Básico de 1,2. Para se atingir o CA máximo, deverão ser cumpridas as medidas previstas nos itens abaixo:

a) Edificações que possuírem 60% de sua fachada frontal térrea composta por elementos de vedação visualmente permeáveis ou aberturas terão acréscimo de 0,1 no CA.

b) Edificações que possuírem, no mínimo, 10% da medida horizontal de sua fachada frontal térrea composta por aberturas para pedestres terão acréscimo de 0,1 no CA.

c) Empreendimentos que sombrearem as calçadas na sua frente por árvores na proporção de 01 (um) indivíduo arbóreo a cada, no máximo, 7,5m de extensão de calçada, terão acréscimo de 0,1 no CA.

d) Empreendimentos que doarem bicicletas à empresa ou condomínio que utilizará a edificação terão acréscimo de 0,05 no CA.

e) Empreendimento que dispuserem vestiário com chuveiros para funcionários, sendo no mínimo um masculino e um feminino, terão acréscimo de 0,05 no CA. Tal medida deverá respeitar maiores exigências do Código de Edificações do município.

f) Edificações que possuírem 30% da sua cobertura com teto verde, terão acréscimo de 0,1 no CA.

g) Empreendimentos que utilizarem meios renováveis para geração de energia ou aquecimento de água terão acréscimo de 0,05 no CA.

h) Empreendimentos que utilizarem 20% de Taxa de Permeabilidade terão acréscimo de 0,1 no CA.

i) Empreendimentos que não utilizarem nenhum tipo de vedação fora da edificação terão acréscimo de 0,15 no CA.

j) Empreendimentos que disponibilizarem, no mínimo, 10% da área do térreo, fora da área de projeção da edificação, das áreas de circulação e estacionamento de veículos e da área permeável, aberta para livre circulação de pedestres, terão acréscimo de 0,1 no CA.

K) Empreendimentos que disponibilizarem ligação de duas ruas diferentes pelo interior do lote terão acréscimo de 0,15 no CA.

Art. 7º. Ficam alterados no Anexo 16 - Tabela Exigência Vagas, do Projeto de Lei nº 290/2017, os parâmetros de exigência de vagas de estacionamento para a ZOC 4, conforme Anexo 2 desta proposta.

Art. 8º. Fica incluído no Anexo 21 - Glossário, do Projeto de Lei nº 290/2017, os conceitos de telhado verde, conforme abaixo:

Telhado verde: cobertura vegetal feita com grama ou plantas, instalada em lajes ou sobre telhados convencionais.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda visa alterar os índices de controle urbanístico da região delimitada pelas avenidas Américo Buaiz, Saturnino de Brito e ruas Alaor de Queiróz Araújo e Humberto Martins de Paula, no bairro da Enseada do Suá, através do Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU). O objetivo é atender uma demanda existente há anos dos moradores do local por mais segurança e comércio local.

Apesar da legislação visar a qualidade de vida dos moradores e do entorno, observa-se que os moradores da região vêm sentindo uma piora na mesma. O baixo potencial construtivo praticamente inviabiliza, não só comércios locais, mas também novos empreendimentos residenciais, o que tem levado à estagnação e queda da população fixa da área em questão. Isso é prejudicial à medida em que a torna menos viva.

Outro ponto relevante é que, contrariando os princípios do Desenvolvimento Orientado ao Transporte (TOD), este baixo potencial construtivo está ao lado dos principais eixos viários da região metropolitana, o que beira o litoral da cidade e o que liga os municípios da Serra e Vila Velha, os dois mais populosos do estado. Isso faz com que a grande oferta de transporte coletivo seja subutilizada.

O aumento do CA Máximo para 2,25 visa o adensamento, que é necessário, tanto para tornar mais fácil a viabilização de novos empreendimentos, quanto para fomentar a vinda de comércios locais, que seria justificada pelo aumento populacional da região.

Já a inserção do CA Básico visa tirar proveito do aumento do

potencial construtivo para maximizar os ganhos da vizinhança e da cidade com os novos empreendimentos. Nesse sentido, o empreendedor deverá incluir medidas de projeto para alcançar o CA Máximo.

Para que se atinja os objetivos propostos, é necessário que se aumente a altura máxima permitida. Dessa forma, o que se propõe é a altura de 12,00, limite estabelecido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, de acordo com a Portaria nº 45/2015, visando proteger a visada do Outeiro, Convento e Igreja de Nossa Senhora da Penha. Por este motivo, ficou definido como gabarito, o limite de quatro pavimentos.

A verticalização, no entanto, levanta uma preocupação em relação à obstrução da vista dos prédios da Rua Alaor de Queiróz Araújo. Tal crença é contrariada pelas **simulações gráficas** apresentadas no Anexo 4 desta proposta. Tais simulações foram elaboradas a partir de fotos tiradas do 1º andar de apartamentos de um dos edifícios da Rua Alaor de Queiróz de Araújo.

Em relação aos impactos oriundos do adensamento, cabe ressaltar que não haverá prejuízos significativos no trânsito local, conforme estudo de tráfego realizado, cujos resultados são apresentados no Anexo 3 desta proposta.

As contrapartidas e seus pesos no cálculo do C.A. tiveram como referência publicações como o livro Cidade para Pessoas, Morte e Vida das Grandes Cidades, o Padrão de Qualidade TOD, o Manual do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo e também itens da certificação LEED.

Ademais, o artigo 7º do Projeto de Lei nº 290/2017, que estipula as diretrizes da política de meio ambiente estabelece o seguinte:

Art. 7º. São diretrizes da política de meio ambiente:

(...)

VII. adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte das áreas, reduzindo deslocamentos motorizados, bem como incentivando o transporte coletivo e pedestrianismo;

Cabe ressaltar que a emenda proposta atende o disposto acima, pois sujeita o adensamento da área a medidas sustentáveis de

construção. Além disso, o adensamento e a consequente diversificação do uso do solo reduzem as chances de deslocamentos motorizados e incentiva o transporte coletivo e pedestrianismo, sem causar prejuízos significativos ao sistema viário local, como comprovado em estudo de tráfego já mencionado.

Diante do exposto, apresentamos a presente proposta de emenda no intuito de colaborar com a construção do novo Plano Diretor Urbano de Vitória.

Vitória, 13 de DEZEMBRO de 2017.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Nivea Martins', is written over a horizontal line.

NIVEA MARTINS

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETARIOS, MORADORES E INQUILINOS DA
ENSEADA DO SUÁ- ZOR-3

Anexo 1

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 RESTRITA ZOR	ZOR 1	0,2	1,2	1,4 (7 e 11)	1,4 (7)	1,4 (7)	50%	10%	ANEXO 13	3	ISENTO	15	450m²	
	ZOR 2 (8)		1,2	1,4 (11)	1,4 (9)	1,4	60%			3	ISENTO			
	ZOR 3		NA	NA	NA	NA	30%			5	6m			
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA ZOC	ZOC 1	0,2	1,2	1,4 (11)	1,4 (9)	1,4	60%	10%	ANEXO 13	3 (12)	ISENTO	15	450m²	
	ZOC 2			2,25 (11)	2,25 (9)		60% (1 e 10)				ISENTO ATÉ 5,60m (5)			
	ZOC 3			2,8 (11)	2,8 (9)						ISENTO ATÉ 8,40m (5)			
	ZOC 4			bás: 1,2 (17) máx: 2,25 (17)	bás: 1,2 (17) máx: 2,25 (17)	bás: 1,2 (17) máx: 1,4 (17)	60% (3)				ISENTO ATÉ 5,60m (5)			
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL ZOP	ZOP 1	0,2	1,2	2,25	2,25	1,8	50%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 5,60m (5)	12	450m²	
	ZOP 2					2,25	60% (2)			(14)	5,60m (5)			
	ZOP 3					1,4	60% (3)			4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)			
	ZOP 4		1,8	2,8	2,8	30% (4)	6			8,40m (5)	30	900 m²		
	ZOP 5					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 (15)	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	12	360m²	
	ZAR 2			2,25	2,25	1,4				4	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	900 m²	
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA ZOE	ZOE 1	NA	NA	NA	ANEXO 11								NA	NA
	ZOE 2				0,3	0,3	20%	60%	ANEXO 13	5,0	4,0			
	ZOE 3				1,0	1,0	50%	30%				ANEXO 12		
	ZOE 4	NA	1,2	ANEXO 12	10%	ANEXO 13	5,0	ISENTO				NA	NA	
	ZOE 5	NA	NA	NA	0,5	0,3	20%	10%	ANEXO 13	5,0	ISENTO	NA	NA	
ZONA INDUSTRIAL ZI	ZI	NA	NA	NA	NA	0,25	15%	60%	ANEXO 13	(16)	(16)	NA	NA	

NA = NÃO SE APLICA

Anexo 2

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS			ANEXO 16 FOLHA 01	
EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M² DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R3 e R4)	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS DE MORADORES	Unidades até 40m²	0,3 vaga por unidade nos EHIS 0,5 vaga por unidade de 01 quarto
			Unidades até 70m²	0,3 vaga por unidade nos EHIS 0,7 vaga por unidade na ZOL, ZEIS, ZOC 4 – Enseada do Suá e na ZOP 4 – Ilha de Santa Maria e Monte Belo, bem como nos imóveis localizados nos seguintes eixos viários: Av. Leitão da Silva, Av. Fernando Ferrari, Av. Nossa Senhora da Penha, Av. Desembargador Santos Neves (trecho entre Av. Nossa Senhora da Penha e Av. Cesar Hilal), Av. César Hilal (trecho Av. Des. Santos Neves à Av. Vitória), Av. Vitória, Av. Governador Bley, Av. Jerônimo Monteiro, Av. Princesa Isabel, Av. Presidente Florentino Avidos, Av. Elias Miguel, Av. Getúlio Vargas e Rua Pedro Nolasco, e a 300m de percurso destes.
				01 vaga por unidade em qualquer outra zona
				1,5 vagas por unidade em qualquer zona
				02 vagas por unidade em qualquer zona
				Ver Art. 108
		AUTOMÓVEIS DE VISITANTES	Até 40 unidades	Isento
			Maior que 40 até 300 unidades	0,05 vagas por unidade, menos 02 vagas – identificadas e separadas das vagas de moradores
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
		BICICLETAS DE MORADORES	Até 300 unidades	0,5 vaga por unidade, podendo ser substituídas por bicicletário considerando 0,60m² por vaga, sendo 04 vagas de bicicleta em paraciclo instalado em local de livre acesso ao público, quando a edificação de uso residencial multifamiliar apresentar mais de 100 unidades.
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108

**NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ÁREAS DE CARGA E
DESCARGA DE MERCADORIAS, ÁREAS DE EMBARQUE E
DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS**

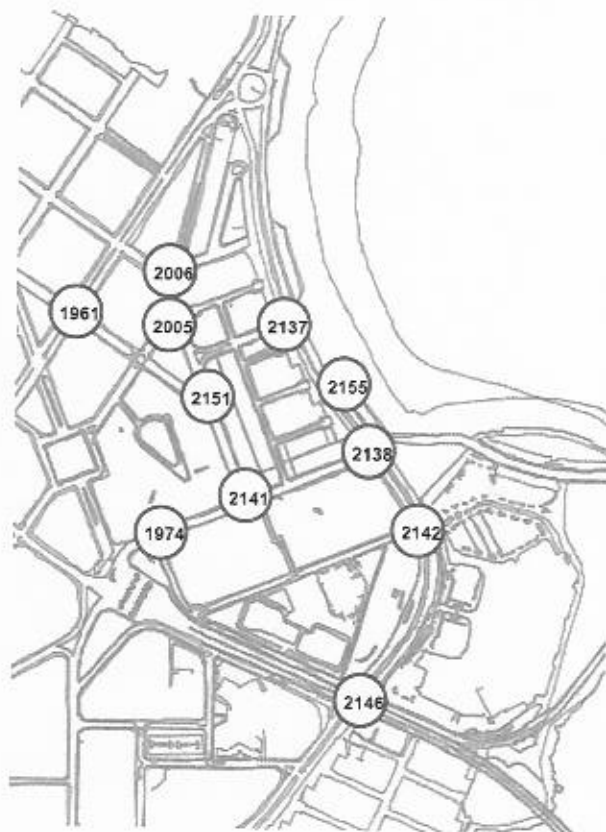
**ANEXO
16**

FOLHA 02

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A:	TIPOS DE VAGAS		ENQUADRAMENTO	VAGAS POR M² DE ÁREA COMPUTADA NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POR UNIDADE
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R3 e R4)	EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS		Até 100 unidades	Isento
			Maior que 100 até 300 unidades	01 vaga
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
	CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS		Até 200 unidades	Isento
			Maior que 200 até 300 unidades	01 vaga de caminhão médio
			Empreendimento de Impacto Urbano	Ver Art. 108
LOJAS OU SALAS COMERCIAIS ISOLADAS OU EM CONJUNTO, ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO CONSTANTES NO ANEXO 8 – TABELA 2 NÃO LISTADAS ABAIXO	ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS	Até 3.000m² em ZOR, ZOC, ZOL e ZEIS	01 vaga a cada 45m² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente
			Acima de 3.000m², em ZOR, ZOC, ZOL e ZEIS	A ser definido na análise da CTA
			Qualquer área até o limite de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano	01 vaga a cada 40m² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente
				01 vaga a cada 45m² de área computável descontando 08 vagas, podendo substituir até 5% da demanda total de vagas de automóveis por vagas de motocicletas, na proporção de 01 vaga de auto para 02 vagas de moto, com movimentação e acesso de estacionamento independente – na ZOC 4 – Enseada do Suá e nos seguintes eixos viários: Av. Nossa Senhora da Penha, Av. Fernando Ferrari, Av. César Hilal (trecho Av. Des. Santos Neves à Av. Vitória), Av. Desembargador Santos Neves, Av. Vitória, Av. Governador Bley, Av. Jerônimo Monteiro, Av. Princesa Isabel, Av. Presidente Florentino Avidos, Av. Elias Miguel, Av. Getúlio Vargas e Rua Pedro Nolasco

Anexo 3

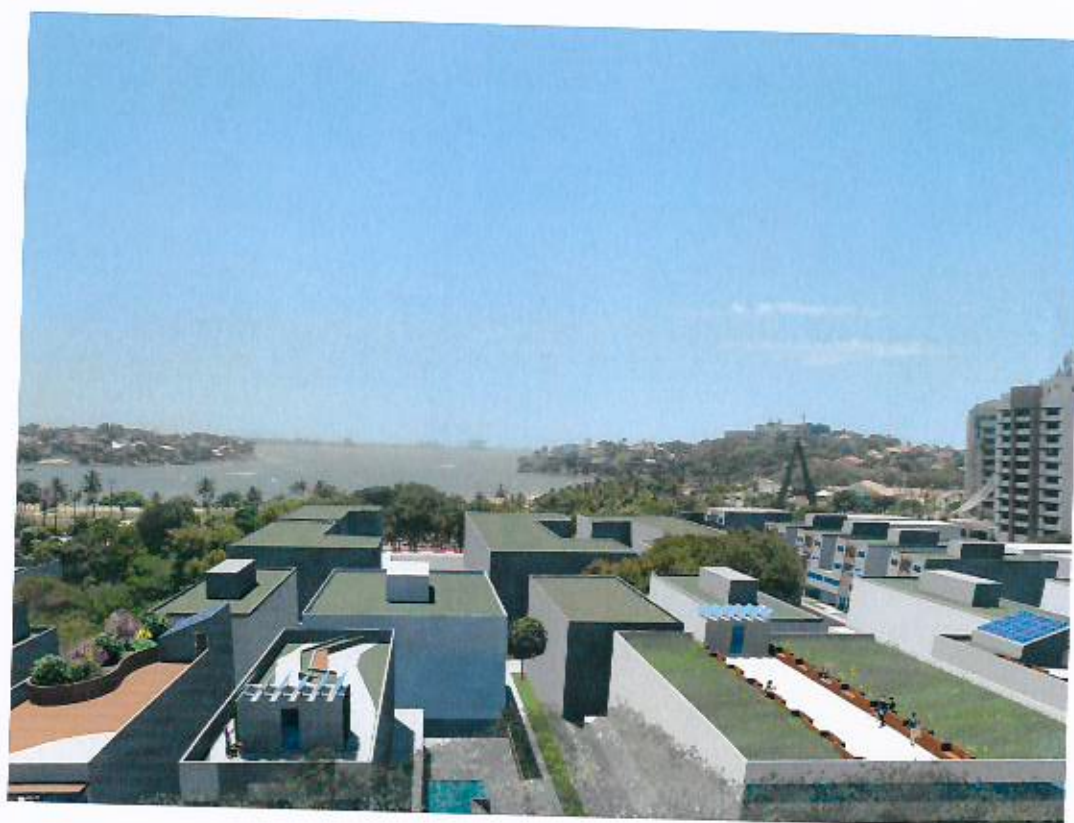
Simulação de tráfego realizada nas interseções impactadas diretamente pela alteração dos índices de controle urbanísticos.



INTERSEÇÃO	NÍVEL DE SERVIÇO	
	ATUAL	FUTURO
1961	A (0,36)	A (0,36) ●
1974	A (0,46)	A (0,46) ●
2005	A (0,41)	A (0,46) ●
2006	A (0,37)	A (0,40) ●
2137	G (1,06)	G (1,06) ●
2138	G (1,06)	G (1,07) ●
2141	B (0,55)	B (0,55) ●
2142	E (0,82)	E (0,83) ●
2146	H (1,11)	H (1,11) ●
2151	B (0,54)	B (0,56) ●
2155	H (1,42)	H (1,42) ●

Anexo 4

Simulações gráficas elaboradas a partir de fotos tiradas do 1º andar de apartamentos de um dos edifícios da Rua Alaor Queiróz de Araújo.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.053.702/0001-39 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 30/07/2015
NOME EMPRESARIAL ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS, MORADORES E INQUILINOS DA ENSEADA DO SUA - ZOR-3		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 94.99-5-00 - Atividades associativas não especificadas anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 399-9 - ASSOCIACAO PRIVADA		
LOGRADOURO R ALAOR DE QUEIROZ ARAUJO	NÚMERO 136	COMPLEMENTO SALA 3
CEP 29.050-245	BAIRRO/DISTRITO ENSEADA DO SUA	MUNICÍPIO VITORIA
ENDEREÇO ELETRÔNICO CONTATOS@CONTAON.COM.BR		UF ES
TELEFONE (27) 3227-8044		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 30/07/2015	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

Emitido no dia 13/12/2017 às 13:35:47 (data e hora de Brasília).