

OF. nº 137/2017 - PRESI/SINDUSCON-ES

Vitória, 24 de novembro de 2017.

Ao Senhor
Davi Esmael
Presidente da Comissão de Políticas Urbanas
Câmara Municipal de Vitória

Assunto: Análise da Minuta do Novo PDU de Vitória

Prezado Senhor,

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo - SINDUSCON-ES visando contribuir com o desenvolvimento sustentável e a ocupação ordenada da cidade de Vitória, envia em anexo os destaques a serem analisados referente ao Projeto de Lei do Novo PDU de Vitória.

Entendendo a importância de poder participar com sugestões relevantes e o valor que este trabalho representa para a cidade, agradecemos antecipadamente e colocamo-nos a disposição através do nosso Diretor Leandro Rangel Lorenzon para maiores esclarecimentos sobre as propostas apresentadas.

Atenciosamente,



PAULO ALEXANDRE GALVÃO PEREIRA BARAONA
Presidente do SINDUSCON-ES

Processo: 12408/2017
Tipo: Administrativos: 813/2017
Arca do Processo: Administrativa
Data e Hora: 24/11/2017 17:44:43
Procedência: Sinduscon - ES
Assunto: Análise da Minuta do novo PDU de Vitória.



Condomínio Alphaville – São Paulo

Fonte: Google



Condomínio Alphaville – São Paulo

Fonte: Google

O anexo 9 da Minuta do Novo PDU faz a distinção desses usos R1, R2, R3 e R4 unicamente no tocante ao Coeficiente de Aproveitamento. Quanto aos demais índices, o que os define é o Tipo de Zona e não a Tipologia da Edificação.

Diante desta análise sugerimos que o texto do item “c” deste artigo seja reformulado da seguinte forma:

- c) *multifamiliar horizontal (R3): correspondente a condomínios constituídos por unidades autônomas formadas por edificações independentes entre si e limitadas a 3 (três) pavimentos e áreas de uso comum dos condôminos;*

Art. 97.

Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:

- I. elementos descobertos aflorados até 0,5m em relação ao alinhamento com o logradouro público, tais como piscinas, decks, jardineiras, central de gás;*
- II. muros divisórios, escadarias ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência para acesso ao térreo da edificação;*



Edifício com piscina no afastamento frontal - Mata da Praia – Vitória

Fonte: Google



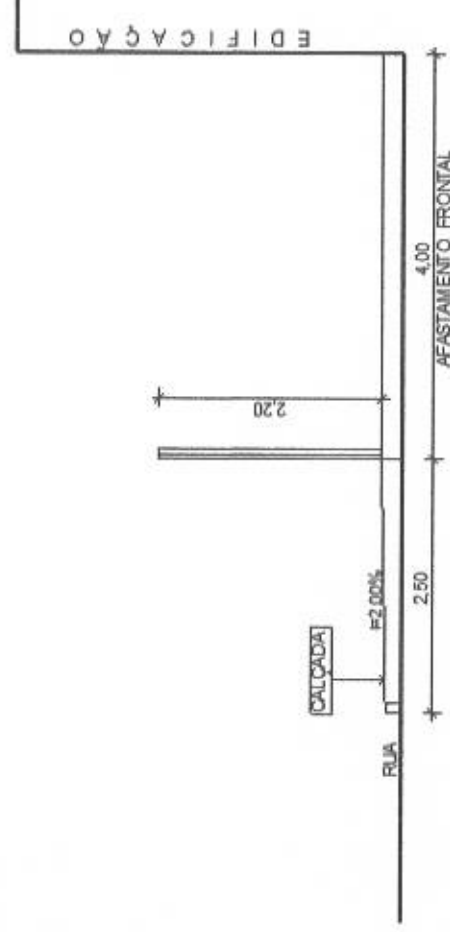
Edifício com piscina no afastamento frontal - Mata da Praia – Vitória

Fonte: Google

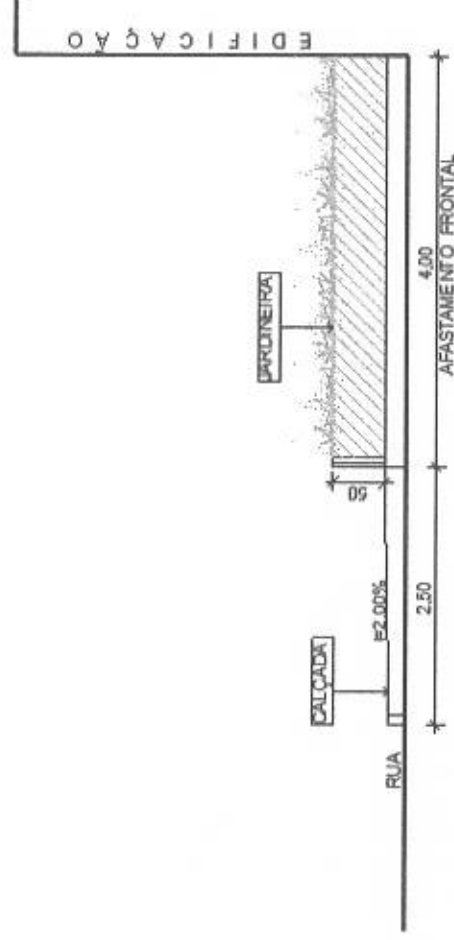
Elementos como piscinas e decks têm sido construídos no afastamento frontal no mesmo nível do térreo, muitas vezes a 1,40m do nível da rua, sem constituírem bloqueio ou

obstáculo na relação do prédio com o pedestre. Os prédios já fazem uso, por questões de privacidade e segurança, de muros de fechamento de 2,20m de altura.

A construção desses elementos em nível diferente do nível do térreo obrigam o arquiteto a criar diversos segmentos de rampa para torna-los acessíveis.

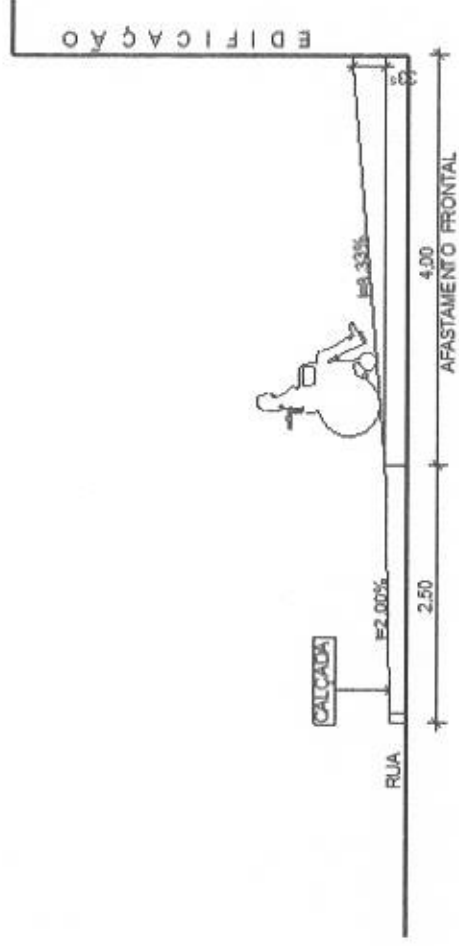


MURO DE DIVISANO AFASTAMENTO FRONTAL - PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO



JARDINEIRA NO AFASTAMENTO FRONTAL - PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO

A legislação permite que se construa no afastamento frontal jardineiras de até 0,5 m, muros de 2,20 metros de altura, rampas com inclinação de 8,33% para pedestres dentre outros elementos. Quando, no entanto, a rampa é destinada ao acesso de veículos não é permitido que seja construída no afastamento frontal, ainda que a inclinação seja igual ou inferior à de pedestres



RAMPA PARA PCD NO AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO



RAMPA PARA VEÍCULO NO AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - NÃO PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO

Em uma situação de afastamento frontal de 4,00m, por exemplo, a elevação máxima de nível a que chegará a rampa, quer de pedestre permitida, quer a de veículos proposta é a mesma, 0,33 m, menor que a altura permitida para jardineiras 0,50 m.

A rampa de veículos coexiste, harmoniosamente, com outros elementos nos afastamentos frontais pelos bairros de Vitória e de várias outras cidades do país e do mundo. As fotos abaixo ilustram algumas dessas situações.



Praia do Canto – Vitória

Fonte: Google



Praia do Canto – Vitória

Fonte: Google



Nova Gales do Sul, Austrália

Fonte: Google



Leavenworth St, São Francisco - EUA

Fonte: Google

A coexistência de rampas de leve inclinação para veículos no afastamento frontal, com muros e jardineiras, elementos já permitidos pela legislação, não causam nenhum impacto ou transtorno. Elas têm sido amplamente utilizadas sem reduzir a mobilidade ou representar obstáculo de nenhuma ordem à cidade e seus usuários.

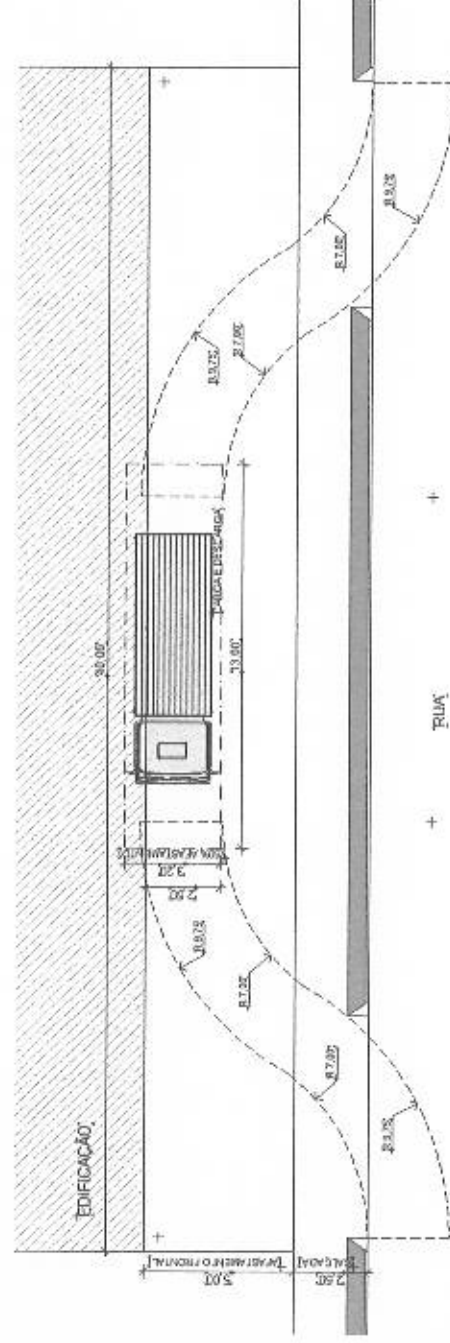
Diante do apresentado sugerimos a revisão do texto dos itens I e II deste artigo da seguinte forma:

Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:

- I. elementos descobertos aflorados até 1,40m em relação à cota mínima do terreno, tais como piscinas, decks e jardineiras;*
- II. muros de arrimo e divisórios, escadarias, rampas para pedestres e pessoas com deficiência, para acesso ao pavimento térreo e rampas de veículos com inclinação de até 8,33%;*

Art. 98.

O afastamento mínimo de frente exigido para cada zona de uso não poderá ser utilizado para estacionamento de automóveis e área de carga e descarga, exceto no caso disposto nos incisos V e VI do artigo 97.



Sugestão Carga e Descarga em 50% da Largura do Afastamento Frontal

Fonte: Arquivo Pessoal

Entendendo que muitas vezes edificações comerciais ou de uso misto não possuem área interna suficiente para disponibilizar para carga e descarga, apresentamos a proposta de que em 50% da largura do afastamento frontal sejam permitidas operações de carga e descarga, visto que conforme desenho esquemático acima, isso não compromete o funcionamento da cidade.

Sugerimos a seguinte redação para esse tópico do artigo 98:

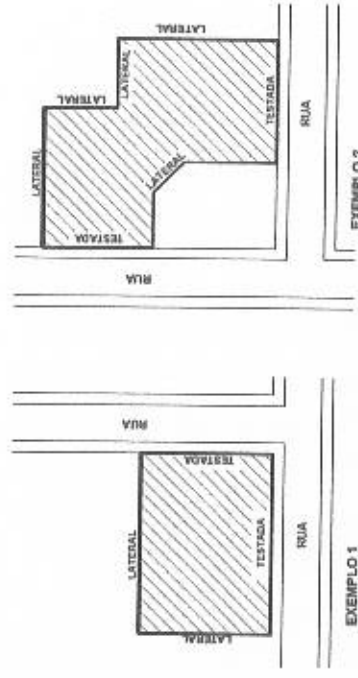
O afastamento mínimo de frente exigido para cada zona de uso não poderá ser utilizado para estacionamento de automóveis e só será permitido área de carga e descarga em 50% da área do afastamento, exceto no caso disposto nos incisos V e VI do artigo 97.

Art. 152.

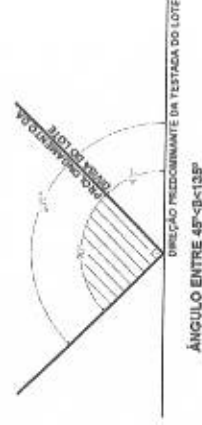
“Os projetos de condomínios devem garantir acessos devidamente integrados ao sistema viário público já existente e apresentar testada máxima de 200,00m (duzentos metros).”

Sugerimos eliminar a limitação de testada já que existe a limitação de área de 20.000,00 m² para condomínios segundo o Art. 151. A limitação de testada cria situação de desigualdade entre terrenos com mesma área, em função de sua posição na quadra.

Analisando a definição de testada apresentada no anexo 14 desta minuta de lei entendemos por testada qualquer face do terreno voltada para logradouro público.



LOTES COM MAIS DE UMA TESTADA



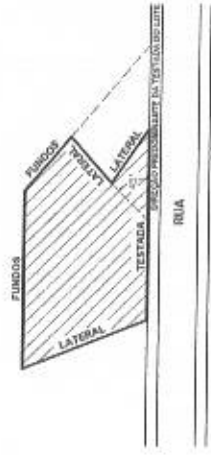
Anexo 14 Minuta Novo PDU

Fonte: Google

Considerando situações diversas de localização do condomínio na quadra teremos condições que conduzirão à aprovação ou não de um projeto. Vejamos o esquema abaixo para melhor entendimento.

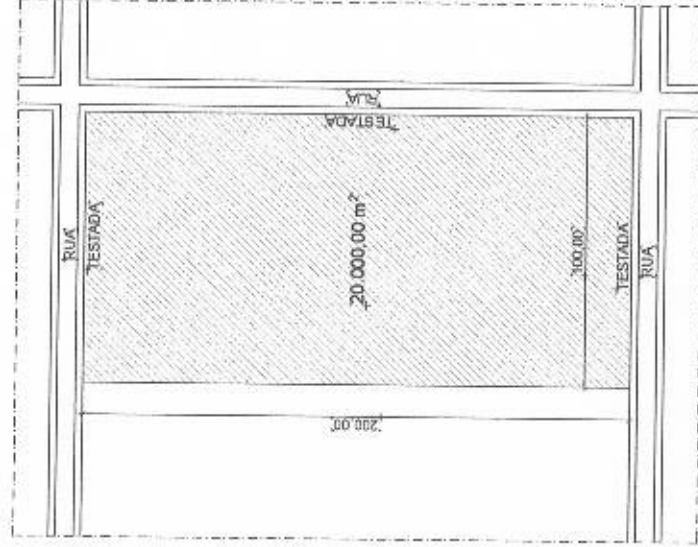


EXEMPLO 1



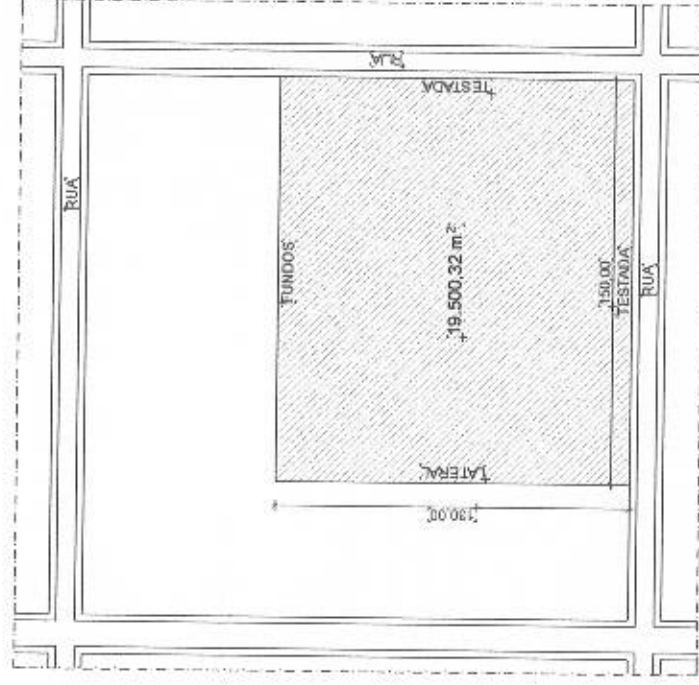
EXEMPLO 2

LOTES COM FORMATO IRREGULAR



1 - Condomínio de Esquina – Testada > 200,00m

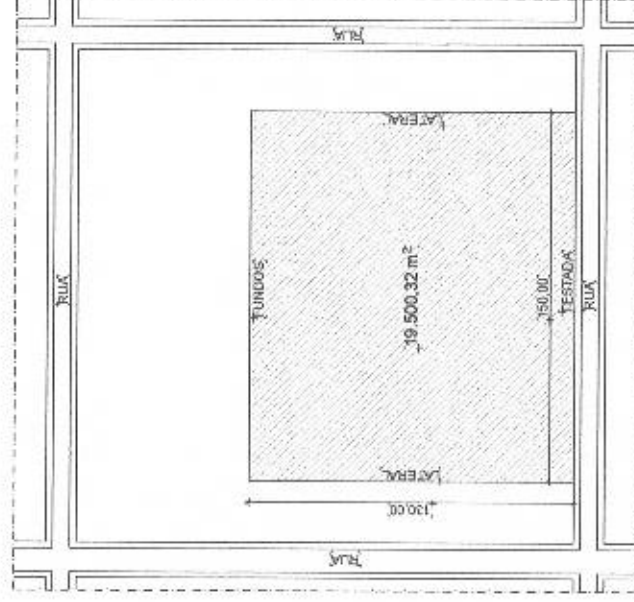
Fonte: Arquivo pessoal



2 - Condomínio de Esquina - Testada > 200,00m

Fonte: Arquivo pessoal

Nessas duas situações o condomínio não seria aprovado pois em um a testada chega a 400,00 m e no outro a 280,00 m. Na terceira situação, apresenta abaixo, o mesmo terreno do caso anterior, mas com localização no centro da quadra teria o projeto aprovado por ter testada de 150,00 m



3 - Condomínio de Meio de Quadra – testada < 200,00 m

Fonte: Arquivo pessoal

Art. 153.

Na instituição de quaisquer das modalidades de condomínio os índices de controle urbanístico serão aplicados a área total do lote ou gleba no qual se pretende instalá-lo, conforme sua zona de situação.

§1º A área de uso comum do condomínio não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do lote ou gleba, excetuado o uso residencial multifamiliar (R2).

§2º As vias comuns do condomínio deverão seguir os parâmetros dispostos para as vias locais no Anexo 7, excetuado o uso residencial multifamiliar (R2).

Sugestão de texto:

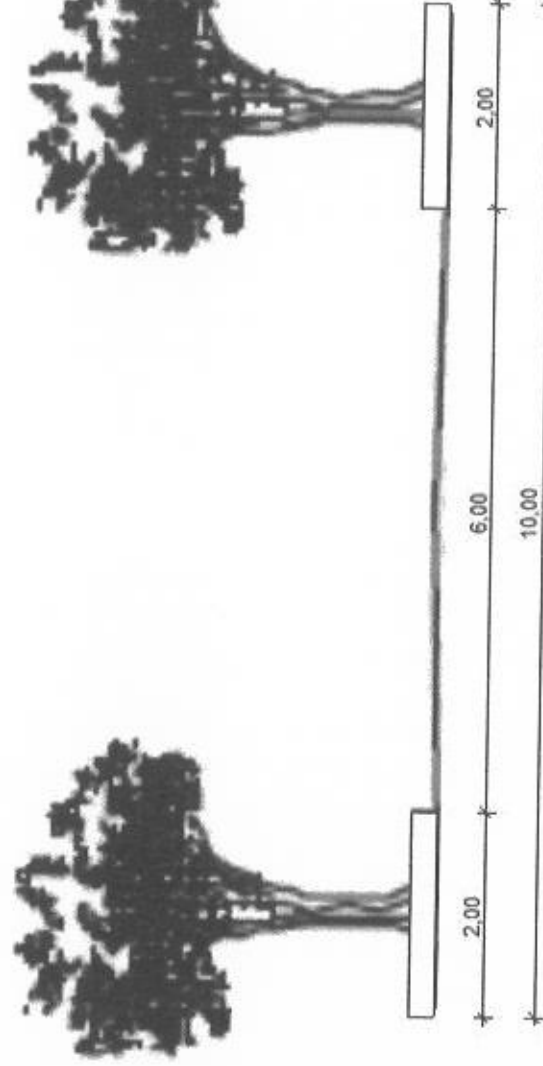
§2º As vias comuns do condomínio horizontais deverão ter no mínimo 9,00 m de área de domínio, e as dos condomínios verticais no mínimo 10,00 m de área de domínio.

A proposta de alteração do parágrafo 2 do Artigo 153 fundamenta-se no fato do fluxo de veículos e de transeuntes dentro dos condomínios não demandar a mesma estrutura do fluxo dentro dos bairros.

Muitas dessas vias locais dentro dos bairros são utilizadas como de passagem o que justifica vias com faixas de rodagem maior e calçadas mais largas. Essa demanda não é a mesma dentro dos condomínios pois estes constituem destino final de quem ali reside ou visita.

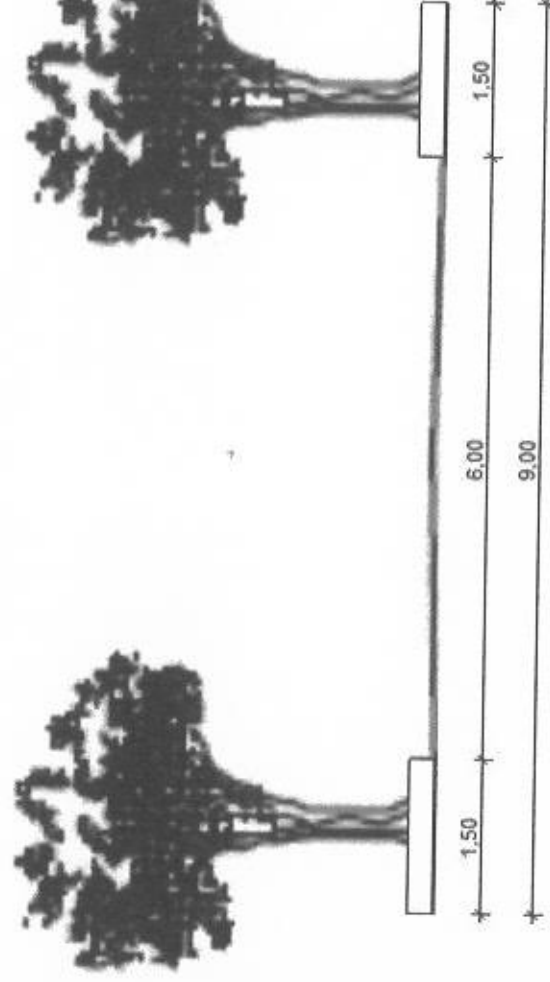
A exigência em lei de vias comuns com área de domínio maior ou igual a 12,00 m, a mesma área exigida dos bairros, pode inviabilizar projetos que substituiriam alguns dos vazios urbanos existentes na cidade.

O esquema abaixo representa as opções de vias propostas que diante da realidade dos condomínios, atenderiam bem às demandas de mobilidade interna tanto dos verticais quanto dos horizontais.



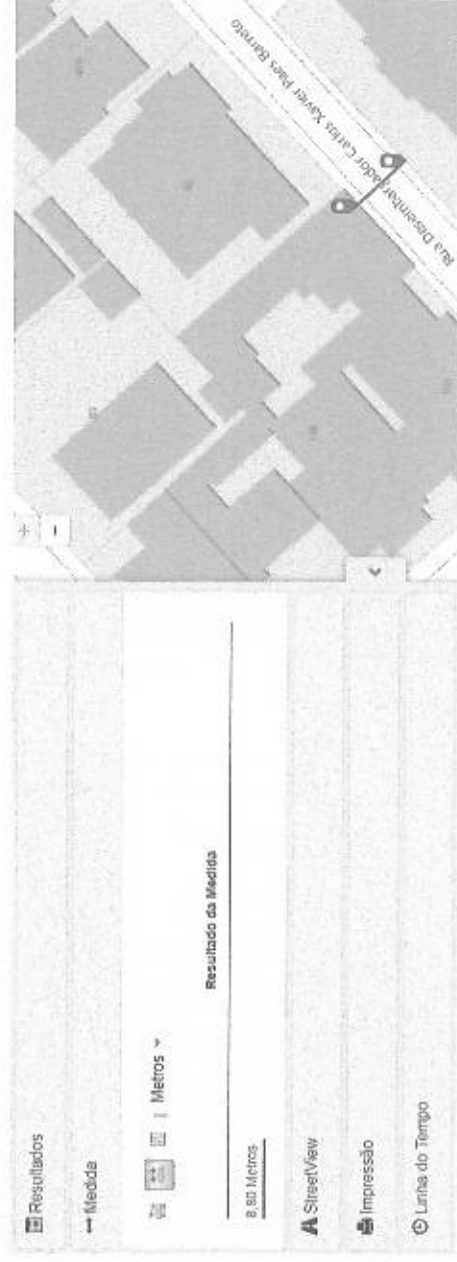
Situação de Via Local Proposta para condomínios verticais

Fonte: Anexo 7 PDU atual editado



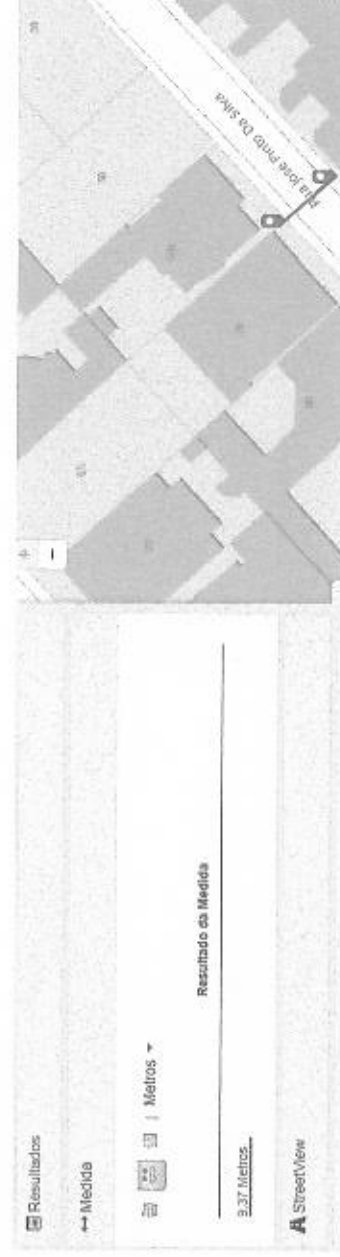
Situação de Via Local Proposta para condomínios horizontais

Fonte: Anexo 7 PDU atual editado



Rua Desembargador Carlos Xavier Paes Barreto (8,80 m de Faixa de CDomínio) – Mata da Praia

Fonte: Geoweb Vitória



Rua José Pinto da Silva (9,40 m de Faixa de Domínio) – Mata da Praia

Fonte: Geoweb Vitória



Ruas José Pinto da Silva e Desembargador Carlos Xavier Paes Barreto – Mata da Praia

Fonte: Google Street View

Usando de exemplo o Bairro Mata da Praia, percebemos que muitas das ruas locais têm, menos de 10 metros de faixa de domínio. Nas imagens vemos as ruas Desembargador Carlos Xavier Paes Barreto e a Rua José Pinto da Silva, ambas com menos de 10 metros de faixa de domínio, dimensão aqui sugerida para as vias internas dos condomínios.

Índices Urbanísticos Bento Ferreira (ZOC 3) – Minuta Novo PDU

O Bairro Bento Ferreira, de acordo com o novo PDU está inserido na Zona de Ocupação Controlada (ZOC 3), mesma Zona de classificação do bairro Praia do Canto, sendo que no mapa de Gabaritos e Altura encontra-se com Gabarito de 20 pavimentos e Altura Máxima de 60m, quando a Praia do Canto apresenta Gabarito de 25 Pavimentos e Altura Máxima de 75m.

Apresentamos a seguir indicadores de que o Bairro Bento Ferreira deve ter os índices melhorados comparados com os da Praia do Canto:

- Analisando a localização dos dois Bairros percebemos que Bento Ferreira está mais distante da rampa do aeroporto do que Praia do Canto, o que não justifica o último ter o limite de altura e Gabarito maior do que Bento Ferreira.
- Bento Ferreira não se encontra próximo a Praias, Parques ou Monumentos que necessitem de maior visibilidade.
- Por ter ruas largas que comportam maior adensamento justifica o aumento do coeficiente de aproveitamento.

Diante do exposto sugerimos, para impulsionar o crescimento do bairro Bento Ferreira como grande vetor de crescimento urbano, que o Gabarito e a altura máxima permitidas para o bairro sejam maiores que os da Praia do Canto e que seja criada a ZOC 4, onde o bairro estará inserido, com os seguintes índices:

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

MÍNIMO	R1, R2 e R3	USO MISTO e R4	HOTEL, APART HOTEL E SIMILARES	USO NÃO RESIDENCIAL
0,2	1,8	2,8	2,8	2,8

Demais Índices

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS MÍNIMOS		PARCELAMENTO	
	TAXA MÍNIMA	BACIAS CRÍTICAS	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
60%	10%	ANEXO1 3	3(12)	ISENTO ATÉ 8,40m (13)	15	450m²

Esses índices propostos irão também incentivar a criação de espaços comerciais e de prestação de serviços (sedes de empresas, centros clínicos, salas...), permitindo que o bairro se desenvolva.

Índices Urbanísticos Enseada do Suá (ZOP 4) – Minuta Novo PDU

A minuta do novo PDU transformou o bairro Enseada do Suá em uma única Zona, ZOP4 onde os edifícios não terão limitação de altura pela PMV, porém, existe nessa Zona limitação de altura pelo IPHAN. Com o novo zoneamento a taxa de ocupação foi afixada em 30% independente da altura do prédio.

Os indicadores do bairro, segundo a associação de moradores mostram que a densidade demográfica hoje é de 1370 habitantes/km. A média de Vitória é quase três vezes maior. Tomando como referência a Praia do Canto, considerado o bairro com melhor qualidade de vida da cidade, que apresenta quatro vezes mais essa densidade segundo dados de 2010, percebemos que há necessidade de se estimular o adensamento residencial da Enseada do Suá.

A taxa de ocupação em 30% e as limitações de altura do IPHAN funcionarão como um freio nessa demanda premente de adensamento. Por este motivo apresentamos a seguinte proposta de revisão dos índices do bairro para torres residenciais e de uso misto com comércio no térreo:

- Edifícios com altura máxima até 20 m - TO 60%
- Edifícios com altura máxima até 45 m - TO 50%
- Edifícios com altura máxima até 60 m - TO 40%
- Acima de 60 m - TO 30%