

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO NOVO PDU VITÓRIA - ES

10° PROCESSO N° 13105/2017

PROPONENTE: Comissão de Políticas Urbanas

DEMANDANTE: SINDUSCON

Serviço de Protocolo Geral

Processo: 13105/2017

Tipo: Requerimento: 367/2017 Área do Processo: Legislativa Data e Hora: 13/12/2017 20:28:37

Procedência: Comissão de Políticas Urbanas Assunto: Altera o caput do artigo 98 do Projeto de Lei 290/17, e dá providências.

CIMBUC IEN

Processo: 13105/2017

Fipo: Requerimento: 367/2017 Area do Processo: Legislativa Data e Hora: 13/12/2017 20:28:37

Procedência: Comissão de Políticas Urbanas

Assunto: Altera o caput do artigo 98 do Projeto de Lei 290/17, e

lá providências.



ODIFICATIVA

90/2017 - PLANO DIRETOR URBANO

Altera o *caput* do artigo 98 do Projeto de Lei 290/2017, e dá outras providências.

Artigo 1°. O caput do artigo 98 passa a vigorar com a seguinte redação:

"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."

Artigo 2°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Atílio Vivácqua, 12 de dezembro de 2017.

VEREADOR

VEREADOR

VEREADOR

VEREADOR

VEREADOR



CAMARA MUNICIPAL DE VITORIA Processo Folha Rubrica 1310S 02

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei n° 290/2017 que aprova o Plano Diretor Urbano de Vitória para os próximos 10 anos está em trâmite na Câmara Municipal de Vitória.

Nesse contexto, a Procuradoria da Casa emitiu Parecer sobre a tramitação especial, forma de apresentação de emendas e requisitos para deliberação das propostas relativas ao PDU na Câmara.

Ainda, o Departamento Legislativo elaborou o Precedente Regimental n°06/2017, que estabelece o rito especial de tramitação da proposição de natureza especial que institui, revisa e altera o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, em atenção ao artigo 167 da Lei Orgânica do Município, artigo 250, inciso IV do Regimento Interno e Lei Federal n° 10.257 de 2001.

O art. 5° do Precedente estabelece que a apresentação de emendas deve observar os seguintes requisitos: (i) ser apresentada de forma técnica, regimental e tempestiva; (ii) não importem as emendas em aumento de despesa; (iii) possua afinidade lógica com a proposição original; e (iv) obedecer os princípio do paralelismo das formas, concedendo mesma amplitude de debate a participação popular conferido ao projeto original.

Ainda, a Presidência da Casa apresentou Ofício Circular que exemplificou os prazos para a apresentação de sugestões de emendas pela sociedade civil, setores produtivos e quaisquer outros interessados.

Frisa-se que todos os documentos elencados acima foram apresentados e referendados em Plenário, o que confirma a publicidade de todos os atos, bem como observa os preceitos democráticos.

Assim, considerando que a presente proposição é tempestiva, cumprindo o prazo de 30 (trinta) dias para a apresentação de propostas, com início em 14 de Novembro de 2017 findo em 13 de Dezembro de 2017; que apresenta justificativa, respaldo técnico, e indicação dos artigos ou anexos, encaminhamos a proposta para discussão popular.

Importante ressaltar que a Comissão de Políticas Urbanas se limitou a análise preliminar das propostas, verificando se os requisitos formais foram cumpridos.

Desta forma, preenchidos os requisitos formais, submeteremos a proposição para análise popular em Audiência Pública, onde a sociedade deliberará sobre o mérito da matéria.

jus

Comissão de Políticas Urbanas da Câmara Municipal de Vitória Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788 – Ed. Paulo Pereira Gomes





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

CÂMARA M	UNICIPAL D	E VITÓRIA
Processo	Folha	Rubrica
13/05	050	8

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 GALLIS PEREIRA BARAONA

Presidente do SINDUSCON-ES

Processo: 12408/2017

Tipo: Administrativos: 813/2017 Área do Processo: Administrativa Data e Hora: 24/11/2017 17:44:43 Procedência: Sinduscon - ES

Assunto: Análise da Minuta do novo PDU de Vitória.

Av. Nossa Senhora da Penha, 1830, Barro Vermelho - Vitória/ES CEP: 29057-565 Tel.: (27) 3434-2050 - Fax: (27) 3434-2060 www.sinduscon-es.com.br



Analisando a Minuta do Novo PDU de Vitória, destacamos alguns pontos que sugerimos sejam revistos.

Processo Folha Rubrica

1310S 03

Art. 53 (Categorias de Uso)...

Para os efeitos desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I. uso residencial (R), destinado a habitação permanente e caracterizado da seguinte maneira:

- a) unifamiliar (R1): correspondente a edificação destinada a habitação permanente com uma única unidade residencial;
- b) multifamiliar de pequeno porte (R2): correspondente as edificações limitadas a 3 (três) unidades residenciais destinadas a habitações permanentes, implantadas em tipologias vertical ou horizontal;
- c) multifamiliar horizontal (R3): correspondente a condomínios constituídos por unidades autônomas formadas por edificações independentes entre si e limitadas a 2 (dois) pavimentos e áreas de uso comum dos condôminos;
- d) multifamiliar vertical (R4): correspondente as edificações ou conjunto de edificações destinadas a habitação permanente com mais de 3 (três) unidades residenciais autônomas e sobrepostas, bem como áreas de uso comum dos condôminos;

O item "c" deste artigo diz respeito aos condomínios de unidades autônomas. Essas unidades autônomas deveriam ser tratadas da mesma forma que o subgrupo R1 por se destinarem, por si só, ao uso unifamiliar. O aumento do número de pavimentos não agrava os índices urbanísticos. Vários condomínios têm sido construídos com casas de 3 pavimentos conforme imagens abaixo:



Condomínio Boulevard Lagoa – Serra

Fonte: Google



CÁMARA MUNICIPAL DE VITORIA Processo Folha Rubrica



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:

l. 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

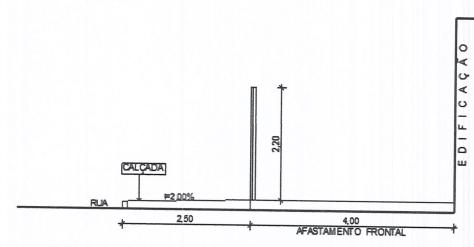
Elementos como piscinas e decks têm sido construídos no afastamento frontal no mesmo nível do térreo, muitas vezes a 1,40m do nível da rua, sem constituírem bloqueio ou



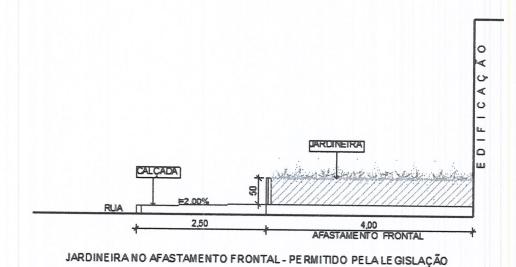


obstáculo na relação do prédio com o pedestre. Os prédios já fazem uso, por questões de privacidade e segurança, de muros de fechamento de 2,20m de altura.

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

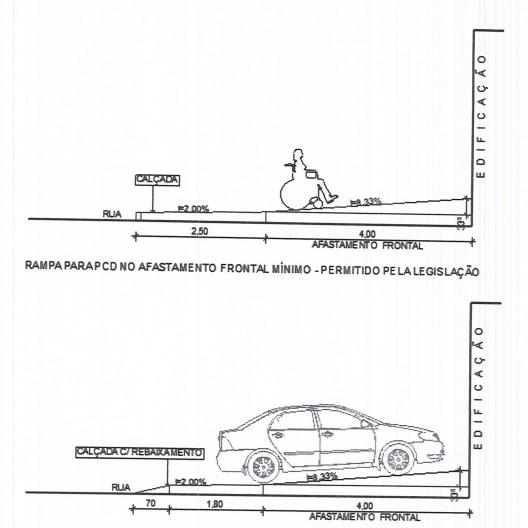


MURO DE DIVISANO AFASTAMENTO FRONTAL - PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO



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 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.



08



Praia do Canto – Vitória

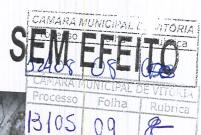
Fonte: Google



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:

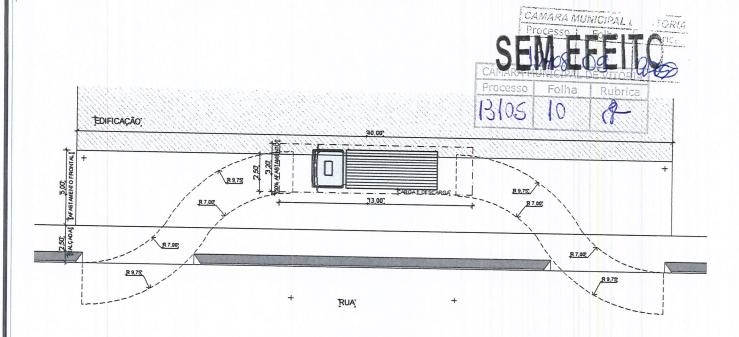
Será admitida a utilização dos afastamentos de frente para a construção dos seguintes elementos:

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:

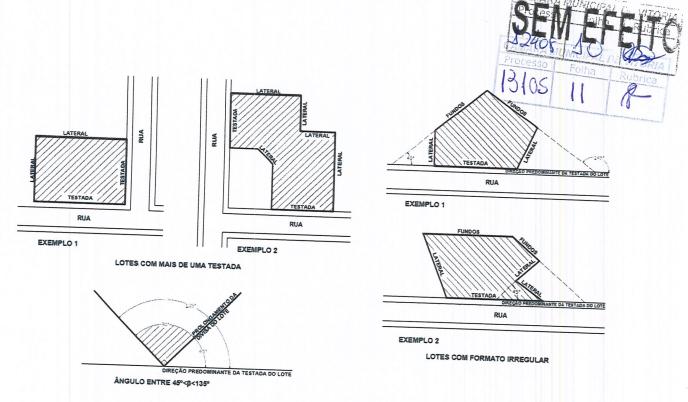
O afastamento mínimo de frente exigido para cada zona de uso não poderá ser utilizado para estacionamento de automóveis e só será permitido área de carga e descarga em 50% da área do afastamento, exceto no caso disposto nos incisos V e VI do artigo 97.

Art. 152.

"Os projetos de condomínios devem garantir acessos devidamente integrados ao sistema viário publico 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.



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.



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

Fonte: Arquivo pessoal

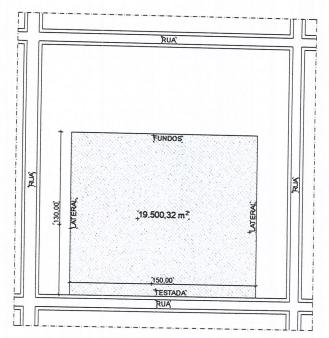
Fonte: Arquivo pessoal

e-continue chicamar Chicanol Mobile Activities	permente estantinario familierio inchi	Signer and the second second
Rubrica	BAIOF	Processo
ALHOTIV 30	JAGIDING	CAMARA ML





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 instala-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.

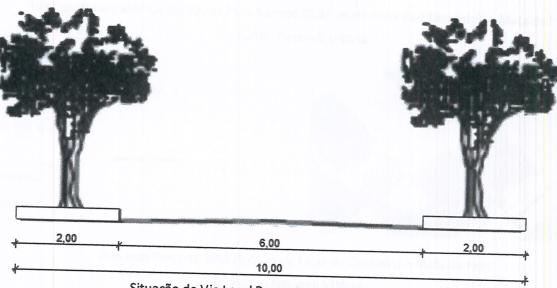




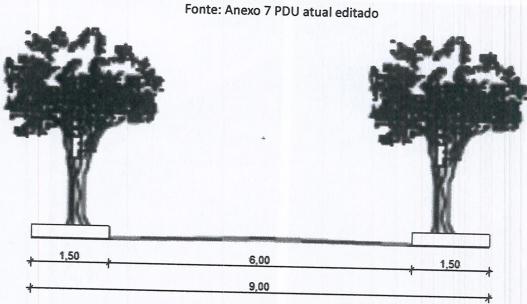
Muitas dessas vias locais dentro dos bairros são utilizadas como de passagem o que justifica vias com faixas de rodagem maior e calçadas mais largas. Essa demanda não é a mesma dentro dos condomínios pois estes constituem destino final de quem ali reside ou visita.

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.



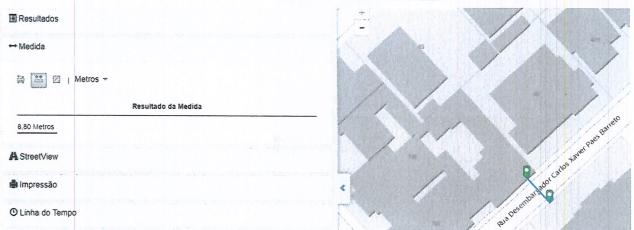
Situação de Via Local Proposta para condomínios verticais



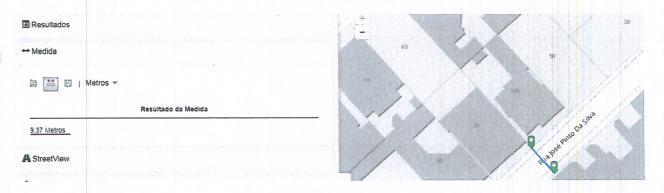
Situação de Via Local Proposta para condomínios horizontais Fonte: Anexo 7 PDU atual editado







Rua Desembargador Carlos Xavier Paes Barreto (8,80 m de Faixa de CDomínio) — Mata da Praia Fonte: Geoweb Vitória



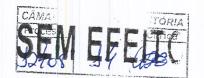
Rua José Pinto da Silva (9,40 m de Faixa de Domínio) — Mata da Praia Fonte: Geoweb Vitória





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 75m.

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

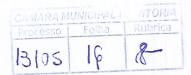
- Analisando a localização dos dois Bairros percebemos que Bento Ferreira está mais distante da rampa do aeroporto do que Praia do Canto, o que não justifica o último ter o limite de altura e Gabarito maior do que Bento Ferreira.
- Bento Ferreira n\u00e3o se encontra pr\u00f3ximo a Praias, Parques ou 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:

4> imei 28 111, att 00 16.

entro!

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(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 10, ot. 90 16



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%



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



	ESTADO DO ESTIRITO SANTO	32.60 30 0002
VICTORIA	00 10 . &	Processo Folha Rubrica
	One concrete than to	13/05/17/8
	p/ pravainues	
	24	FILL
		Day)
		9
	1:4- 41:1	. ,
	Lido i dilibirado na run	
	extraordinária da comissão de	
	Urbanas do dia 27/11/17, pr	
	pelo Viriodor Mazinho dos Anjos,	encaminho
	as Viriador Dari Esmail, p	ara
	analise e providinuas.	
	Em 28/11/17	
	Mazinho dos Anjo	DS
	Vereador - PSD CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓR	RIA .
) . ·		



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA
Processo Folha Rubrica
13/05/18

NCTORIA W		13105 18 8
	AO DEL PARA PROVIDÊNCIAS	
	CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA	121 12 2012
		£m: 14-12-2017
	Laune	apening
	Larissa	Dessaune nte Administrativo Matr.: 6349 IUNICIPAL DE VITÓRIA
	Assiste	Matr.: 6349
	· CAMARA N	HUNIGIPAL DE VITORIA
	INCLUÍDO NO EVERIENTE	
	Em, 19 1 62 12017	
	LIII, 1 00 100 ()	
Te.	DIRETOR	
	Serien.	
	APROVADO	
	AO DAL P/ PROVIDÊNCIAR.	
	EIII,	
	Presidente da Câmara	
· ·		
	4,	

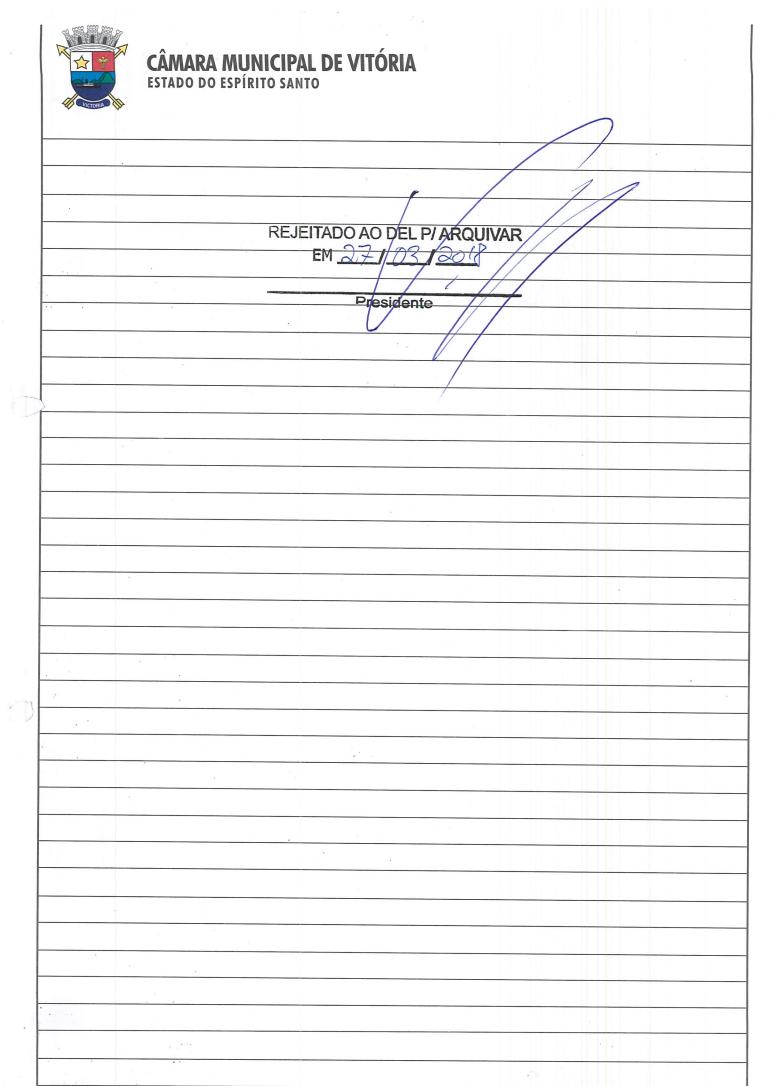


DESPACHO

Apense-se a presente Emenda ao projeto de Lei nº 290/2017, oriundo do processo nº 11398/2017, para análise das Comissões pertinentes, conforme prescreve o precedente regimental nº 06/2017.

Em 14 de Dezembro de 2017.

SWLIVAN MANOLA Diretor do Departamento Legislativo CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA



Matéria: votação 31 Reg: 367/2017

Reunião : Data : Tipo : Turno : Quorum : Condição :	21° Sessão Ordinária 27/03/2018 - 18:52:05 às Nominal Ata votos Sim	18:52:30				
N. Crdem Nome do P. 35 Cleber Fe 33 Dalto Nev 17 Davi Esm 29 Denninho 30 Leonil 24 Luiz Paul 9 Max da N 32 Mazinho 31 Nathan N 11 Neuzinha 34 Roberto 28 Sandro F 36 Waguinh	elix ves nael o Silva lo Amorim Mata dos Anjos Medeiros a Martins Parrini		Partido PROG PTB PSB PPS PV PDT PSD PSB PSDB PTB PDT PPS PC	Voto Nao Nao Nao Nao Nao Nao Sim Sim Nao Nao Sim Nao Nao Nao Nao Nao Nao	Horário 18:52:13 18:52:23 18:52:17 18:52:14 18:52:08 18:52:12 18:52:11 18:52:08 18:52:20 18:52:27 18:52:12 18:52:13 18:52:08 18:52:13	
Totais da Votação	sim 3	NÃO 11				14
PRESID	ENTE	SECRE1	ÁRIO			