



CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

EMENDA MODIFICATIVA E ADITIVA

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 1º DE JULHO DE 2019.

Sergio Luiz da Silva Jesus, no uso das atribuições que lhe conferem o Regimento Interno da Câmara Municipal de Anchieta, apresenta esta Emenda Modificativa e Aditiva ao Projeto de Lei Complementar nº 24, de 1º de julho de 2019.

Fica alterada a Seção I do Capítulo III do Título III do Projeto de Lei Complementar 24/2019, com a alteração dos incisos IV e VI, a inclusão dos incisos XII e XIII ao §1º DO Art. 218 e a inclusão de um artigo entre os artigos 219 e 220, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 218.

§1º

.....

IV. Gabarito é número máximo de pavimentos da edificação excluídos:

- a) os subsolos;
- b) os mezaninos se ocuparem uma área equivalente a, no máximo, 75% da área do pavimento, com acesso exclusivo por este pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma e;
- c) os terraços, se sua cobertura não exceder a, no máximo, 50% da área do pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma.

VI. Altura máxima da edificação é a distância entre o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas do alinhamento para a via de nível mais baixo, e o ponto mais elevado da fachada principal excluídos:

- a) a platibanda;
- b) o telhado;
- c) chaminés;
- d) antenas e;
- e) compartimentos necessários à instalação de equipamentos técnicos, bem como os de uso previstos no parágrafo único do artigo 228.

.....

XII. Pavimento é o volume compreendido entre dois pisos consecutivos ou entre o piso e o nível superior de sua cobertura.

XIII. Mezanino é o piso intermediário situado entre o piso e a cobertura de um pavimento.





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. ____. Nos terraços são permitidos os compartimentos necessários à instalação de equipamentos técnicos, bem como os de uso previstos no parágrafo único do artigo 228.

Fica alterado o Anexo 8.2 – Zona de ocupação consolidada 2, cuja tabela denominada como “Índices de controle urbanístico” passa a vigorar com a seguinte redação:

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO			
USO DO SOLO		Residencial	Não Residencial ou Misto ⁴
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo	0,15	0,15
	Médio	1,2	1,2
	Máximo	3,5	4,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	Máxima	75%	75%
TAXA DE PERMEABILIDADE	Mínima	10%	10%
GABARITO	Máximo	Térreo + 5 pavimentos	Térreo + 6 pavimentos
ALTURA	Máxima	21m	24m
AFASTAMENTO MÍNIMO	Frontal	3m	3m
	Lateral	Anexo 12	Anexo 12
	Fundos		
PARCELAMENTO	Testada	Mínima	10m
		Máxima	100m
	Área	Mínima	300m ²
		Máxima	3.000m ²

Observações:

[...]

4. Nas edificações em que o pavimento térreo seja destinado à usos não residenciais, a edificação poderá utilizar-se dos índices desta coluna, devendo o pavimento adicional ser utilizado exclusivamente para os usos previstos no parágrafo único do artigo 228.

Plenário Urias Simões dos Santos, 11 de março de 2022.

SÉRGIO LUIZ DA SILVA JESUS

Vereador





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

JUSTIFICATIVA

A presente propositura altera o Projeto de Lei Complementar nº 24 de 2019, que institui o Plano Diretor do Município (PDM) de Anchieta e dá outras providências, alterando o artigo 218, e o anexo 10.2, para fins de adequação do projeto à necessidade do Município.

O rol do artigo 218 deste PL serve ao propósito de definir os índices de controle urbanístico, responsáveis por estabelecer o modelo básico que deverá ser obedecido na execução das obras civis no município. Entretanto, considerando a multiplicidade de formas, métodos e materiais atualmente utilizados na construção civil, a mera caracterização de coeficientes e taxas não se demonstra suficiente para esclarecer os efetivos limites que ora se intenta impôr, e por esta razão ali encontram-se também definições de conceitos correlatos que influenciam diretamente no potencial construtivo de uma unidade imobiliária e em sua aproveitabilidade.

Verificamos, entretanto, que haviam conceitos que não se demonstravam claros o suficiente, carecendo de melhor definição de forma a evitar múltiplas interpretações, com outros completamente ausentes.

Isto posto, a presente Emenda tem por condão trazer os conceitos de Mezanino e Terraço ao PL e estabelecemos seus limites de uso, conceitos estes ausentes de qualquer legislação urbanística municipal hoje vigente, suprimindo, portanto, uma importante omissão legislativa, trazendo maior segurança jurídica aos servidores públicos e particulares interessados que trabalham com esta legislação.

Considerando que as definições supracitadas impactam diretamente na definição dos limites de alguns índices urbanísticos, reatualizamos seus conceitos de forma a definir, objetivamente, qual sua influência sobre os limites de Gabarito e Altura Máxima.

Por fim, considerando que a indústria da construção civil no município, de forma a dar aproveitabilidade econômica a seus empreendimentos, vem fazendo amplo uso do pavimento semi-enterrado, como alternativa para viabilizar a disponibilização de vagas de garagem e equipamentos condominiais;

Considerando que tal alternativa acaba por dificultar o uso comercial do pavimento térreo, visto que passa a ficar localizado a metro e meio de altura do passeio público, tornando-o menos atrativo;





CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Considerando que a Zona de Ocupação Consolidada 2, caracterizadas no PL como “áreas de uso predominantemente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local¹”, tendo como diretriz de ocupação “garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança²” e que sua localização geográfica no município favorece o incentivo à criação e oferta de unidades imobiliárias comerciais;

Propomos a criação de incentivo urbanístico à ocupação do solo com uso comercial ou misto, mediante o aumento do potencial construtivo das edificações, ofertando alternativa ao subsolo semi-enterrado, de forma que os empreendimentos consigam instalar-se com seu pavimento térreo ao nível do solo, e sua fachada possa ser aproveitada com uso comercial. Tal incentivo concretiza-se nas alterações ao anexo 10.2 do PL 24/2019 ora apresentadas.

Ante o exposto, procurando contribuir para o aperfeiçoamento da proposta de Plano Diretor Municipal enviada pelo Poder Executivo, solicitamos o apoio dos nobres Vereadores desta Casa de Leis na aprovação da presente emenda.

Plenário Urias Simões dos Santos, 11 de março de 2022.

SÉRGIO LUIZ DA SILVA JESUS

Vereador

¹ Artigo 47, inciso I do PL 24 de 2019.

² Artigo 48, inciso I do PL 24 de 2019.

